

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1
Approuvée

Uffheim



2. Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Portée à la connaissance du public du
2 octobre au 3 novembre 2025.
Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 19 janvier 2026.

Le Maire

André RIBSTEIN
Maire d'UFFHEIM



Janvier 2026

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'UFFHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 octobre 2001 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 18 avril 2005.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à II :
 - a) la zone UA ;
 - b) la zone UB comprenant un secteur UBa.
- 3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III. Cette zone comprend le secteur AUa.
- 3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend le secteur Aa.

- 3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Na, Nb et Ni.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou en cas de reconstruction à l'identique.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*"

A UFFHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8-9)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **UB** recouvre un tissu bâti, se distribuant en périphérie du centre ancien, constitué majoritairement par des maisons pavillonnaires individuelles. Cette zone comprend un secteur **UBa** au sein duquel la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.*

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

- 1.7. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.8. La démolition de la construction repérée au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont **notamment** le volume et l'aspect général devront être préservés.
- 1.9. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation du cortège végétal repéré au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur noire sur les plans de zonage (règlements graphiques), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol (extensions possibles), balcons, galeries ou coursives, ...

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers, tout particulièrement le long de la Route Départementale 19 bis, rue d'Altkirch, entre le carrefour formé par la Route Départementale 21 II, rue du 20 Novembre, et l'extrémité du secteur UBa côté Sierentz. A l'opposé, aucun accès direct n'est autorisé sur la Route Départementale 19 bis, entre ce carrefour et l'extrémité du secteur UBa côté Waltenheim.

Par souci de sécurité, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique peuvent être limitées à un seul accès par parcelle.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, ainsi que des emprises publiques. Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

6.2. Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.3. Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.
- 6.4. A l'angle formé par la rue du 20 Novembre et la rue d'Altkirch et le long de la rue d'Altkirch en direction de Waltenheim, les constructions devront respecter la marge de recul de 10 mètres matérialisée au plan de zonage.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables droits hors sous-sol, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

- 7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur les limites séparatives ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
 - les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devra s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.6. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.

9.2. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage.

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve :

- que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur ;

- que ce dernier niveau, traité en attique, respecte un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction est limitée à 12 mètres.

- 10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, la reconstruction, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4. Dans le secteur **UBa**, au faite du toit, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale ou à l'acrotère calculée est limitée à 6 mètres.
- 10.5. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées.

Toutefois, pour les constructions situées en première profondeur par rapport à la voie publique, de part et d'autre des rues repérées sur le plan de zonage 3a.¹ :

La pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal.

Les pentes de toitures inférieures à 40° sont autorisées pour les constructions annexes au bâtiment principal, à condition que ces dernières présentent :

- une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.

De plus, une seule construction annexe de ce type est autorisée pour chaque propriété.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Tous travaux exécutés sur le bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

11.5. Clôtures

¹ Rue d'Altkirch (RD19bis), rue du 20 novembre (RD21.2), rue de la Liberté.

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur finie des clôtures sur rue et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les clôtures pourront également être doublées ou constituées par une haie à base d'essences choisies majoritairement parmi la liste en annexes au présent règlement.

11.6. Murs de soutènement

Un mur de soutènement ne pourra pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire-voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra pas excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées

compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi les essences fruitières ou feuillues figurant sur la liste en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3. Le cortège végétal du Saurunz matérialisé au plan de zonage, est classé à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.