

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 IV - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager, écologique et patrimonial.

La zone A comprend un secteur Aa ouvert à l'implantation de bâtiments agricoles.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers, bosquets et cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone A et le secteur Aa sont admis,

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif, ainsi qu'à l'exploitation des eaux souterraines en vue de l'alimentation eau potable des communes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.

2.2. Dans le secteur **Aa** sont admises, en outre, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 150 mètres de la zone UB.

En outre, la construction d'un bâtiment à usage d'habitation est admise si ce bâtiment est indispensable à la présence sur le site de l'agriculteur et qu'il soit directement lié à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Ces activités se limitent l'élevage et la vente directe à la ferme.

A 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 caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Enfin, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

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

La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres. Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.

10.2. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

A 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 agricoles

D'une manière générale, les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement

approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage à l'aspect bois.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

11.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

A 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.

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

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les prés-vergers et cortèges végétaux et bosquets matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.