

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 VI - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone N englobe les espaces boisés de la commune. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre les secteurs suivants :

- **Na** mis en place autour du site de la casemate ;
- **Nb** correspondant au moulin de l'Obermuhl ;
- **Ni** délimitant la zone inondable du Saurunz.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs sauf dans le secteur **Na**.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des 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».
- Tout remblaiement et toute construction nouvelle au sein du secteur **Ni** délimitant la zone inondable par débordement du Saurunz, à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à la prévention des risques, aux aménagements hydrauliques et des clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- 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.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na, Nb** et **Ni** à condition de respecter le caractère inondable des terrains, sont admis ;

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions des articles N1 et N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés aux captages d'eau potable et aux équipements de radiotéléphonie mobile.

2.2. Dans l'ensemble de la zone **N** à l'exception des secteurs **Na, Nb** et **Ni** sont admis :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et des sites et à leur mise en valeur récréative.

2.3. Dans le secteur **Na** sont admis les travaux, occupations et utilisations du sol contribuant à la restauration et à la mise en valeur du site de la casemate.

2.4. Dans le secteur **Nb**, 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, ...

Les piscines sont également admises dans ce secteur.

N 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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 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.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers.

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

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 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. Dans la zone **N** stricte et dans le secteur **Na**, au faite du toit la hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres.

10.2. Dans le secteur **Nb**, au faite du toit la hauteur maximum des constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes.

10.3. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, les hauteurs mentionnées ci-dessus peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables et notamment les installations et ouvrages nécessaires aux équipements de radiotéléphonie mobile.

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

Dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs **Na**, et **Nb**, les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés

devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. 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.

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 en secteur **Nb**, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

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

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

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

13.1. Les prairies et cortèges végétaux, matérialisées 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».

13.2. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières,...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.