



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DIEBOLSHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION QU'ELLE COMPLETE ET MODIFIE

Révision du POS en PLU le : 24/06/2008
Modification n°1 du PLU le : 09/10/2012

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 13
septembre 2021.

A Diebolsheim,
le 13 septembre 2021

Le Maire,
Brigitte NEITER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

Sommaire

A. INTRODUCTION	2
B. PROCEDURE MISE EN OEUVRE.....	2
C. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME	4
D. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE VIS-A-VIS DE L'ENVIRONNEMENT	11
E. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES.....	14

A. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de DIEBOLSHEIM a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Juin 2008. La commune a ensuite engagé une modification n°1 qui a été approuvée le 9 Octobre 2012.

Le présent dossier constitue la première modification simplifiée du P.L.U.

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. a pour objectifs :

- de supprimer l'emplacement réservé n°2, à l'articulation du centre-bourg et du lieu-dit *Rammelplatz*,
- d'adapter la règle relative à la pente des toitures dans les zones UA et UB
- de redéfinir le gabarit des annexes bénéficiant d'exceptions à certaines règles dans les zones UA et UB

B. PROCEDURE MISE EN OEUVRE

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la Commune n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Selon l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Il peut, à l'initiative du Maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une **procédure simplifiée**.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification simplifiée est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental (de la CEA en Alsace) et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L132-7 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le conseil municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

C. MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

1. Suppression de l'emplacement réservé n°2

1.1. Projet de modification et justification

Au moment de l'approbation du P.L.U. en juin 2008, la Commune a inscrit l'emplacement réservé n°2 sur le plan de règlement. Il est destiné à la création d'un accès modes doux vers la zone IIAUE au lieu-dit du *Rammelplatz*, depuis le centre-bourg.

Cette zone IIAUE a vocation à accueillir des équipements publics et des activités selon un programme d'aménagement d'ensemble.

À ce jour, aucune perspective n'a émergé pour le développement de cette zone eu égard à une croissance démographique plus modeste que projetée par le PLU. En outre, un accès alternatif est prévu depuis la rue du Rhin (emplacement réservé n°5). Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°2, techniquement contraint et coûteux en terme d'aménagement (franchissement de la rivière *l'Ischert*), et ainsi libérer les terrains gelés par cette servitude.

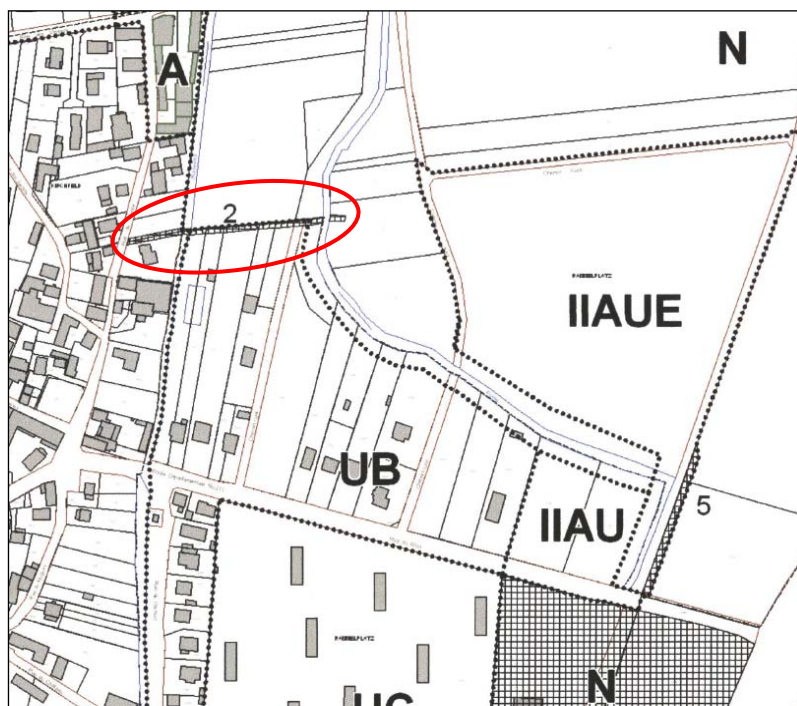


Figure 1 - Extrait des plans de règlement au 1/2000ème et au 1/5000ème du PLU en vigueur

1.2. Changements apportés aux documents du P.L.U.

L'abandon du projet d'accès mode doux conduit à modifier l'OAP comme suit :

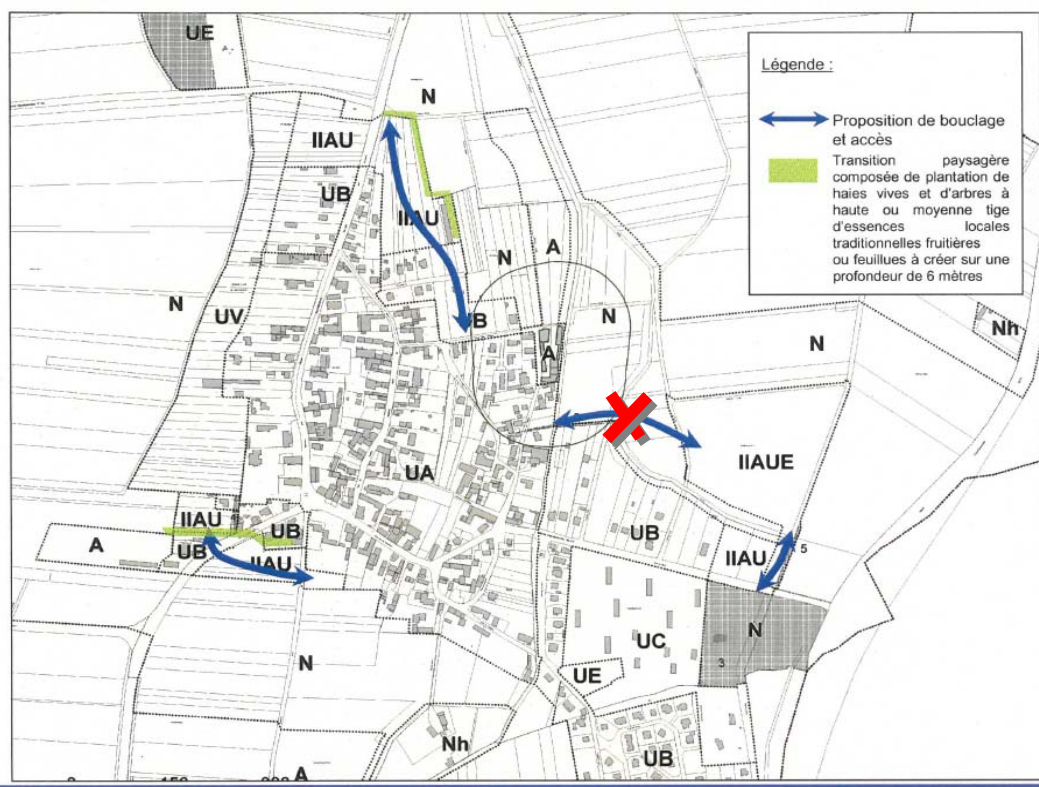


Figure 2- Extrait des orientations d'aménagement

Les plans de règlement au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} vont être modifiés de la manière suivante :

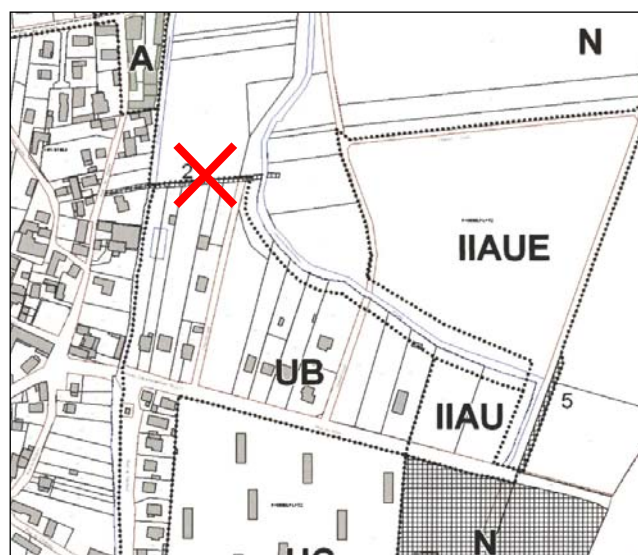


Figure 3- Extrait des plans de règlement au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} avec modification projetée

De plus, la liste des emplacements réservés sera rectifiée afin de supprimer l’emplacement réservé n°2 de la liste globale :

N°	Objectif	Bénéficiaire	Surface (en ares)
1	Création d'un nouveau cimetière dans la continuité de la Grotte Notre Dame de Lourdes	Commune	136,15
2	Création d'un accès à la zone IIAUE pour les piétons et les cyclistes	Commune	5,462
3	Création d'un équipement public selon les besoins de la commune (salle polyvalente et école)	Commune	215,81
4	Création d'un accès entre la rue de Bindernheim et la zone IIAU	Commune	5,227
5	Création d'un accès à la zone IIAUE, depuis la rue du Rhin	Commune	5,35
Total			367,999 362,537

Figure 4 - Extrait de la liste des emplacements réservés avec modification projetée

1.3. Impact des modifications sur l’environnement, le paysage et l’agriculture

La suppression de l’emplacement réservé n°2 permet d’éviter les impacts potentiels du projet initial sur l’environnement, le paysage ou l’agriculture.

2. Modification des articles 11 en zone UA et en zone UB relatifs à l'aspect extérieur (toitures) :

2.1. Projet de modification et justification

Le PLU actuel impose des règles identiques pour les toitures en zones UA et UB, avec une pente comprise entre 45° et 52° hors toiture terrasse.

ARTICLE 11 UA : Aspect extérieur

11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faitage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines.

ARTICLE 11 UB : Aspect extérieur

11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faitage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines.

Cette règle existante manque de souplesse, en ce qu'elle ne tient pas compte des spécificités des toitures de certaines constructions anciennes du village telles que l'ancien manoir. Elle ne permet pas non plus l'ajout d'éléments à faible pente (vérandas ou autres) qui pourraient être acceptés sans dénaturer l'aspect global des constructions. La commune souhaite donc revoir sa rédaction.

2.2. Changements apportés aux documents du PLU

Les changements apportés au PLU concerneront les articles 11 des zones UA et UB, qui seront modifiés de la façon suivante :

Article 11 UA : Aspect extérieur

11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture plate ou toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

La toiture d'une construction peut comporter des parties à faible pente si l'emprise cumulée de ces parties à faible pente n'excède pas 20% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes ~~de moins de 30 m² d'emprise au sol~~ de moins de 40 m² d'emprise au sol¹ et de moins de 3 m de hauteur hors tout ;
- Aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante ;
- Aux piscines ;
- À l'aménagement, la transformation ou l'extension de constructions existantes dont la toiture a une pente différente de celle demandée dans le premier alinéa : dans ce cas, les nouvelles toitures peuvent reprendre la pente de la toiture existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur

11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture plate ou toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

La toiture d'une construction peut comporter des parties à faible pente si l'emprise cumulée de ces parties à faible pente n'excède pas 20% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes ~~de moins de 30 m² d'emprise au sol~~ de moins de 40 m² d'emprise au sol¹ et de moins de 3 m de hauteur hors tout ;
- Aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante ;
- Aux piscines ;
- À l'aménagement, la transformation ou l'extension de constructions existantes dont la toiture a une pente différente de celle demandée dans le premier alinéa : dans ce cas, les nouvelles toitures peuvent reprendre la pente de la toiture existante.

2.3. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :

Ces modifications auront un impact positif sur le paysage urbain en permettant aux travaux sur des constructions existantes de respecter l'esprit desdites constructions. Les parties de constructions à faible pente qui seront autorisées seront d'ampleur suffisamment réduite pour ne pas remettre en cause l'aspect général souhaité.

¹ Voir point 3 de la présente modification

3. Modification du gabarit des annexes bénéficiant de règles d'exception

3.1. Projet de modification et justification

La modification n°1 du PLU, approuvé en 2012, a exempté les annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de haut du respect de certaines règles en zones UA et UB :

- Règle de pente des toitures (voir point n°2)
- Règle de couleur des façades
- Règle de création de places de stationnement

Ces annexes bénéficient aussi d'une règle particulière d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Au fil du temps, la commune s'est aperçue que la limite de 30 m² d'emprise au sol ne correspondait pas à la réalité des besoins. Elle souhaite donc remonter cette limite à 40 m².

3.2. Changements apportés aux documents du PLU

Les changements apportés au PLU concernent les articles 7, 11 et 12 des zones UA et UB, qui seront modifiés de la façon suivante :

Article 7 - UA et UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à construire ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2, minimum de 3 mètres).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes ~~de moins de 30 m² d'emprise au sol~~ de moins de 40 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur hors tout ainsi qu'aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante. Ces constructions devront être implantées soit sur limite soit à une distance supérieure à 0,80 mètre.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance supérieure de 0,50 mètre,
- En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- Aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés au-delà de 0,80 mètre.

Article 11- UA et UB : Aspect extérieur

11.4. Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes ~~de moins de 30 m² d'emprise au sol~~ de moins de 40 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines.
- Pour les réhabilitations, les extensions et la rénovation des bâtiments existants, à condition que ces opérations soient réalisées en respect des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs du bâtiment existant.

Article 12- UA et UB : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée jusqu'à 140m².
- 1 emplacement par tranche de 40m² de surface de plancher entamée au-delà de 140m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerce, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100 m² : 1 place,
- Au-delà de 100m² et jusqu'à 200m² : 2 places,
- Au-delà de 200m² : 3 places.

Pour les bâtiments à usage touristique (gîtes, chambres d'hôte et hôtels,...), il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100m² de surface de plancher : 3 places ;
- Au-delà de 100m² et jusqu'à 200m² de surface de plancher : 4 places
- Au-delà de 200m² de surface de plancher : 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ~~de moins de 30m² d'emprise au sol~~ de moins de 40 m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante.

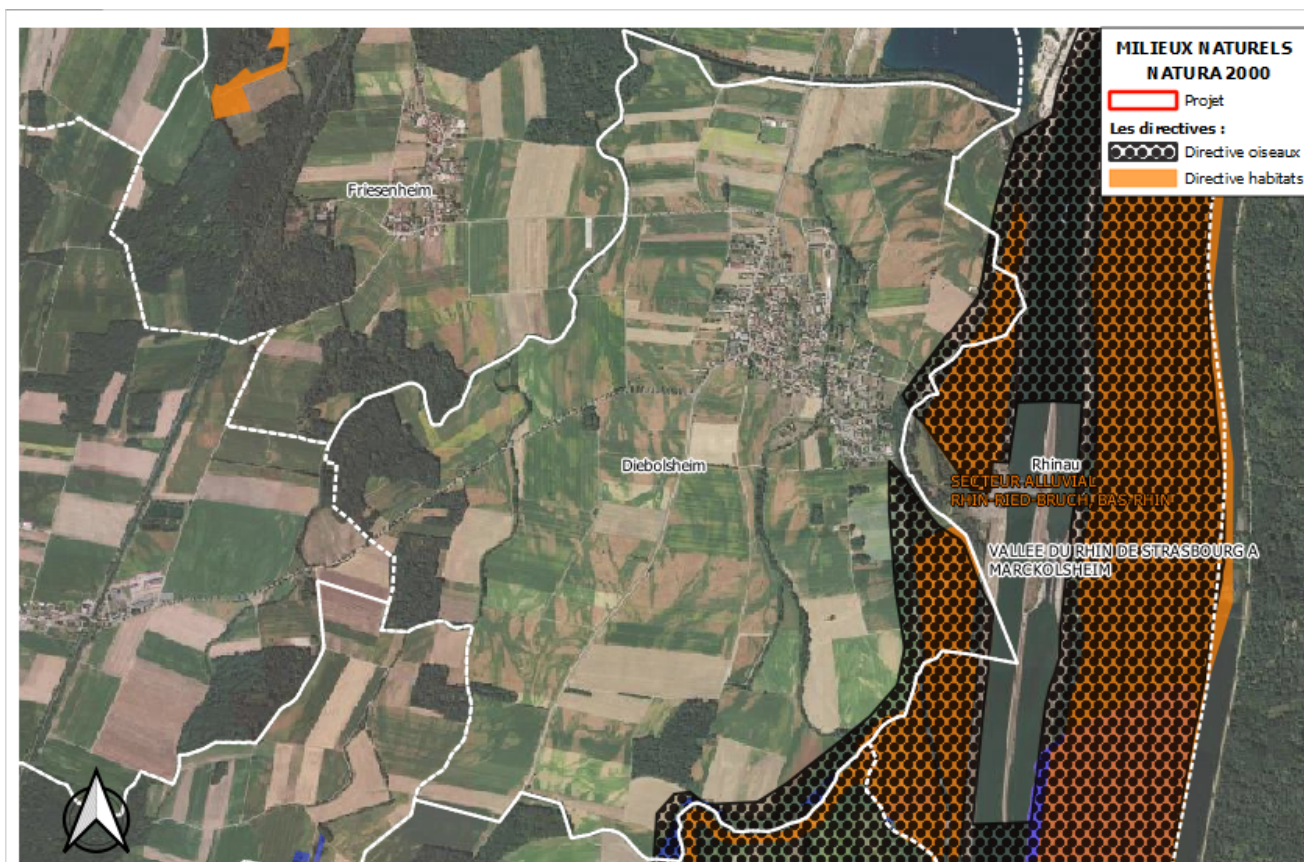
3.3. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :

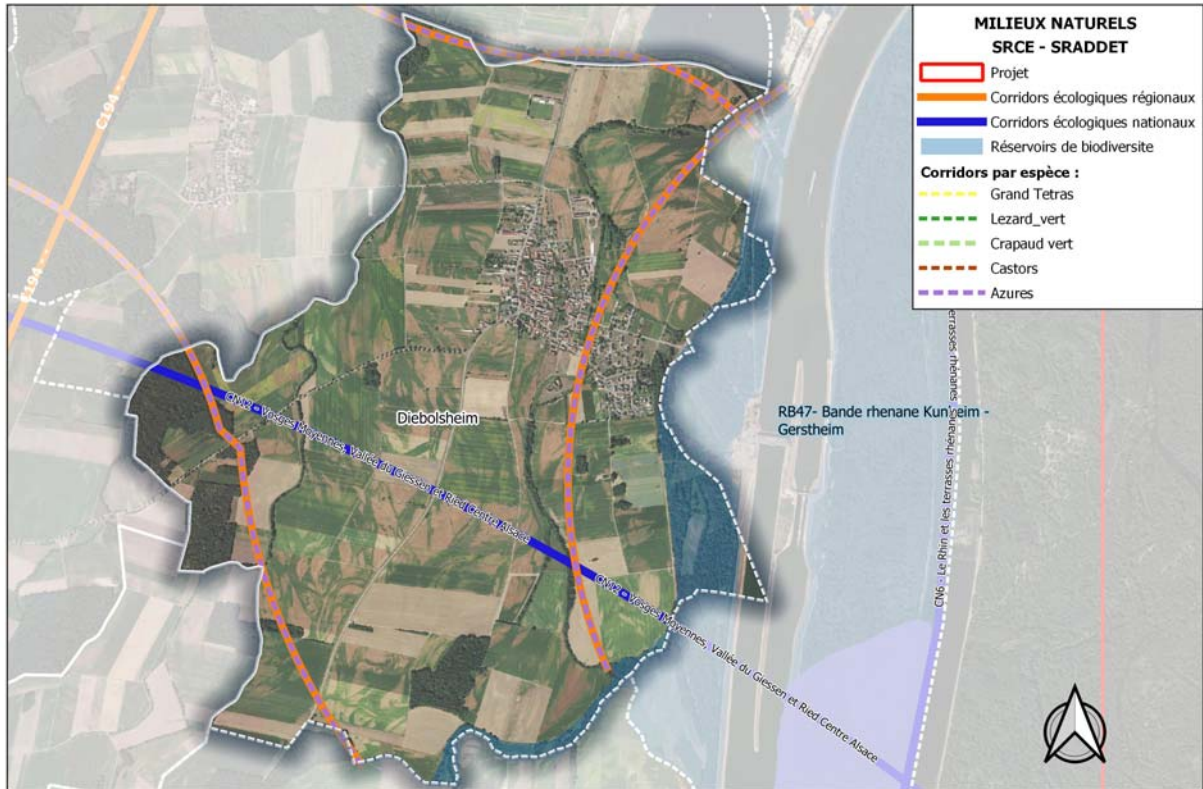
Cette modification assouplit l'implantation des petites constructions pour une meilleure optimisation du foncier dans la zone agglomérée.

D. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE VIS-A-VIS DE L'ENVIRONNEMENT

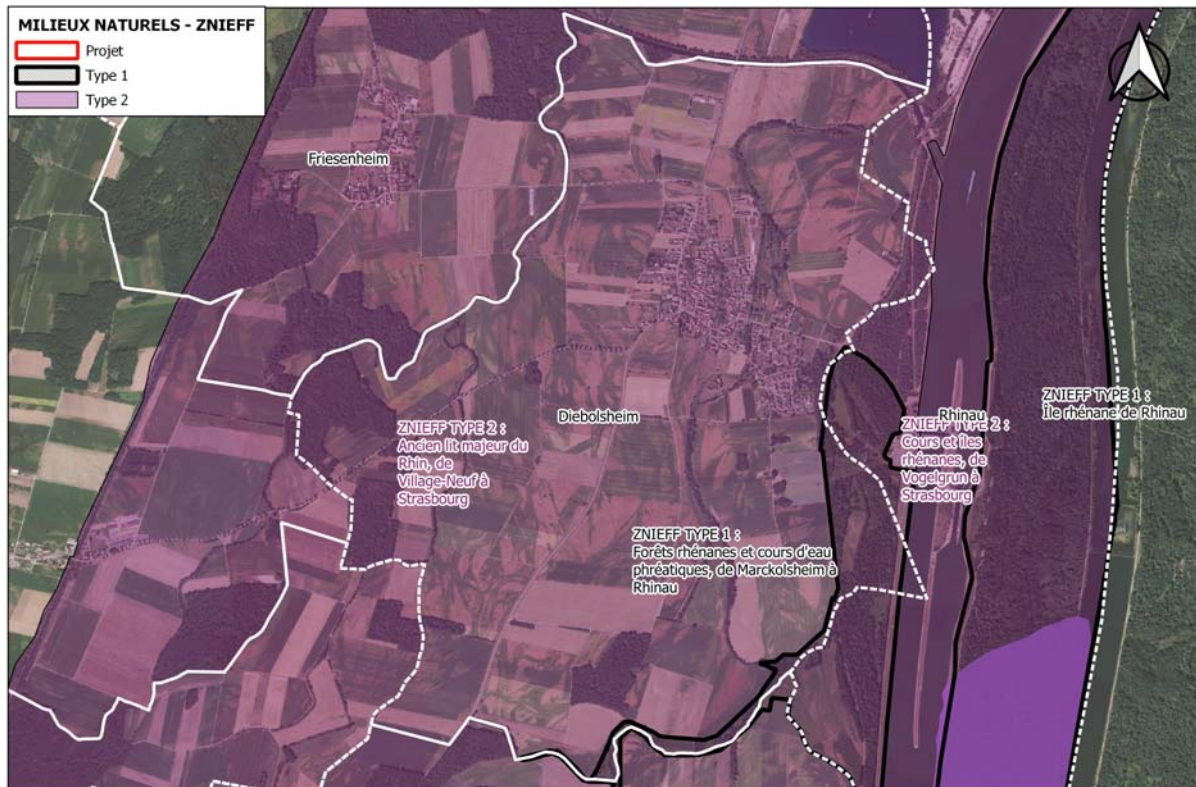
La commune de Diebolsheim est concernée par les sites naturels protégés suivants :

- Un site Natura 2000 sous la directive Habitat (secteur alluvial Rhin Ried Bruch), et un site Natura 2000 sous la directive Oiseaux (Vallée du Rhin de Strasbourg à Markolsheim).
- Une ZNIEFF de type 2 sur l'ensemble du ban communal : ancien lit majeur du Rhin de Village Neuf à Strasbourg.
- Une ZNIEFF de type 1 sur la partie Est du ban communal couvrant les forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Markolsheim à Rhinau.
- 2 corridors écologiques, régional du nord au sud, national d'est en ouest du territoire communal.

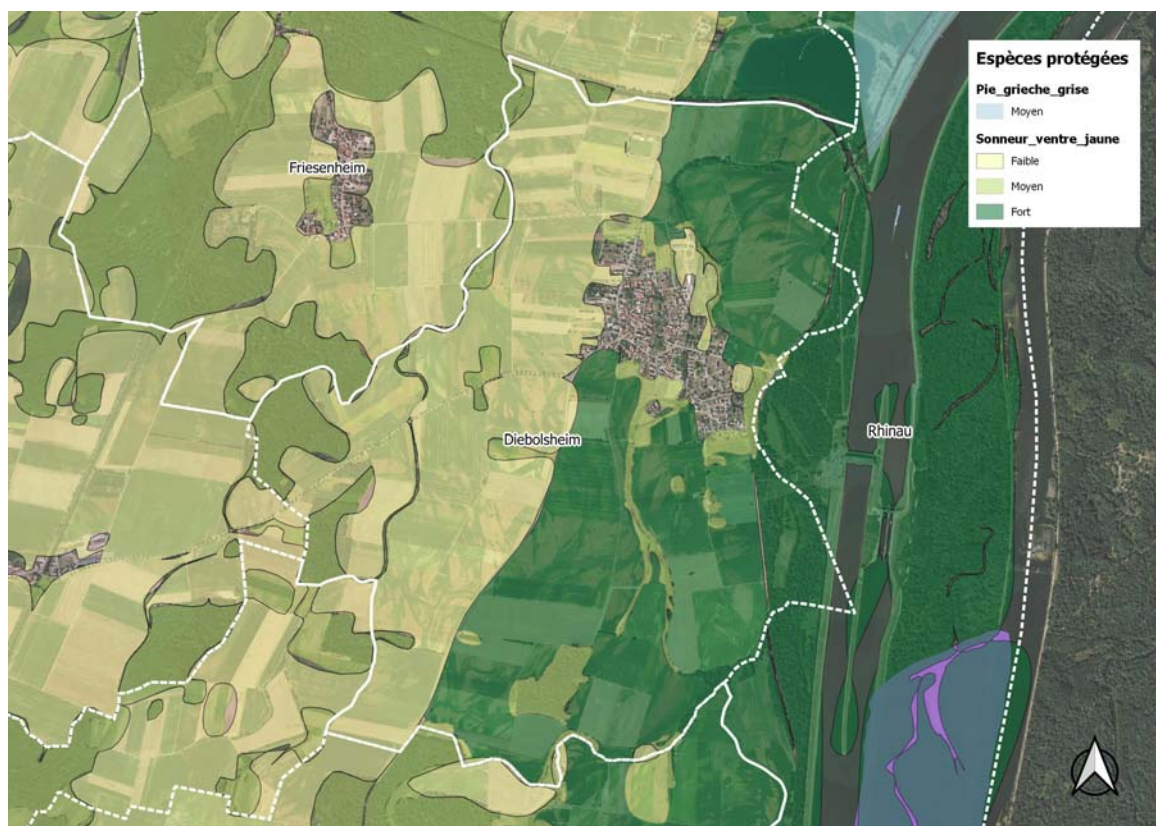




Source : DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 5 / 3 / 2021



Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 5 / 3 / 2021



Les objets de la présente modification simplifiée du PLU ne devraient pas avoir d'incidences sur les sites naturels localisés sur le territoire communal.

En effet, la totalité des modifications réglementaires concernent uniquement les zones urbaines et visent à redonner plus de cohérence à certaines règles. Le PLU n'autorisera pas de nouvelles installations ou constructions autres que celles déjà autorisées. De ce fait, les éventuelles nuisances que le tissu urbain pourrait induire à l'égard des sites protégés ne seraient pas amplifiées par les nouvelles dispositions réglementaires.

Concernant plus précisément la suppression de l'emplacement réservé n°2, cela n'engendrera pas d'incidences négatives sur les sites naturels protégés. Sa suppression occulte le franchissement initialement prévu de la rivière (l'Ichter) et participe au maintien en l'état du secteur.

E. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES

La procédure impose des modifications sur les documents suivants :

- Le plan de règlement au 2000^{ème}
- Le plan de règlement au 5000^{ème}
- Le règlement littéral
- Les orientations d'aménagement,
- La liste des emplacements réservés.

**COMMUNE DE
DIEBOLSHEIM**



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

rapport de présentation

**Document approuvé par délibération
du conseil municipal le 9 octobre 2012**

Le Maire :
Jean-Jacques SIEGEL



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.J. Siegel', written over the official seal.



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREMIERE PARTIE.....	3
ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE.....	3
Présentation de la commune.....	4
Situation géographique.....	5
Situation administrative.....	5
Intégration à un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	5
Historique.....	6
Milieu physique.....	7
Milieu naturel.....	10
Paysages.....	15
Contexte socio-économique.....	27
Réseaux et équipements.....	36
Milieu agricole.....	38
Contraintes et servitudes d'utilité publique.....	40
Identification des enjeux.....	45
Synthèse.....	46
MILIEU PHYSIQUE.....	47
MILIEU NATUREL.....	49
PAYSAGES.....	50
CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	55
CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	56
DEUXIEME PARTIE.....	59
CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE.....	59
Les orientations générales de la commune.....	60
Tableau récapitulatif des surfaces de zones.....	61
Les choix retenus par la commune.....	62
Justification des choix de la commune pour la zone U :.....	67
Justification des choix de la commune pour les zones AU :.....	71
Justification des choix de la commune pour la zone A :.....	73
Justifications des choix de la commune pour la zone N :.....	75
TROISIEME PARTIE.....	76
INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT.....	76
Incidences sur l'environnement.....	77
OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT.....	82
DOMAINE D'ACTION.....	83
NOM DU PROGRAMME.....	83
TYPE D'ACTION.....	83
ECHELON TERRITORIAL.....	83
ORGANISME.....	83
GLOBAL.....	83
ENVIRONNEMENT.....	83
AGRICULTURE.....	85
PAYSAGE.....	85

PREMIERE PARTIE

ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE

Présentation de la commune

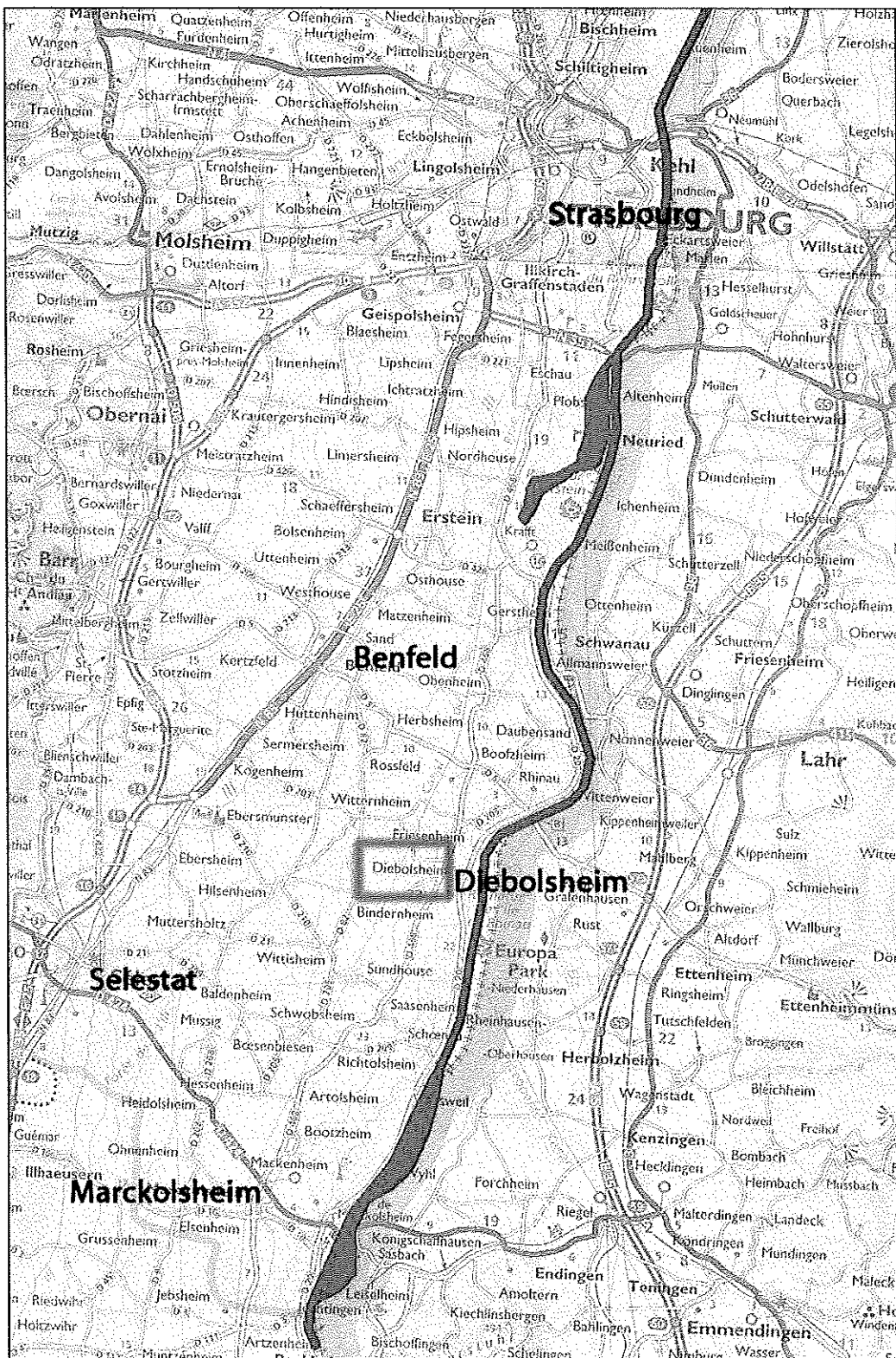


Figure 1: Situation de Diebolsheim - Extrait Carte Michelin - Sans échelle

Situation géographique

La commune de DIEBOLSHEIM appartient au canton de Marckolsheim et à l'arrondissement de Sélestat-Erstein. La surface de son ban est de 704 ha et sa population de 595 habitants en 1999.

Le finage est irrigué par l'Ischert.

La commune de DIEBOLSHEIM appartient à l'unité géographique de la plaine rhénane, plus précisément du Ried Centre-Alsace.

Elle se situe dans la partie Est du département et sa limite Est est très proche de la frontière allemande.

Elle se place :

A 35 km au Sud de Strasbourg

A 18 km au Nord-Est de Sélestat

A 22 au Nord de Marckolsheim

Les communes voisines sont :

Rhinou à 5 km

Friesenheim à 2km

Sundhouse à 8km

Saasenheim à 7km

Le ban communal de DIEBOLSHEIM est traversé par quatre Routes Départementales :

La RD 468 du Nord au Sud

La RD 804 au Nord

La RD 20 à l'Est

La RD 211 d'Est en Ouest.

Elles traversent toutes deux la zone urbaine.

Situation administrative

La commune de DIEBOLSHEIM appartient au canton de Marckolsheim et à l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Elle est membre de différents Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- la Communauté des communes du Rhin
- Le SMICTOM du Centre Alsace

Intégration à un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Appartenant à la zone d'influence de Sélestat et au canton de Marckolsheim, Diebolsheim devrait théoriquement participer au SCOT interdépartemental du secteur Centre-Alsace.

Cependant, les communes de la communauté de communes de Rhin participent à titre individuel au SCOTERS de la région de Strasbourg.

Historique

Un trésor romain est découvert sur le site. De nombreuses institutions religieuses, notamment le chapitre du Rhinau, l'abbaye de *Cröftal*, celle de *Fulda* et celle d'Ebersheim, possèdent des biens dans le finage du village.

Une famille de chevalier *Von Diebolsheim* est citée entre le 12^e et le 16^e s. Les *Andlau* tiennent la localité en fief des *Ribeaupierre*, en 1422, et la gardent jusqu'à la Révolution. Le château, construit en bois au tout début du Moyen Age, est édifié sur une butte de terre artificielle. Il était entouré d'un fossé alimenté par une dérivation de l'*Ischert*, comme le signale un document du 18^e s. Reconstitué en pierres au 12^e ou 13^e s., il est loué à un habitant de Diebolsheim dès 1433. Au 19^e s., il subsistait de ce château, deux petites tours à meurtrières, qui ont également disparu depuis. Le village, majoritairement catholique, abrite une communauté juive assez importante ainsi que quelques familles protestantes.

Un poste de douanes y est installé au 19^e s.

Milieu physique

DIEBOLSHEIM fait partie de l'unité géographique du Ried Ello-Rhénan. Au coeur du fossé rhénan, fossé tectonique d'Alsace-Bade-Wurtemberg, le Ried Ello-Rhénan occupe le centre de la plaine d'Alsace. Il correspond à l'extension des lits majeurs extraordinaires de l'Ill et du Rhin. A l'exception de certaines terrasses peu submersibles, il forme un vaste champ d'inondation.

Le Ried Ello-Rhénan est structuré en un ensemble de compartiments géomorpho-pédologiques et géomorpho-hydrologiques bien distincts. La nature des sols et la profondeur de la nappe phréatique (fortement liée aux micro variations de la topographie) liée à la dynamique alluviale, ont en effet permis d'individualiser des sous-ensembles ayant chacun leur particularisme.

Topographie

Le territoire communal ne présente pas de relief significatif. Les altitudes sont comprises entre 161 et 165 mètres.

La pente est faible du Sud-Ouest vers le Nord-Est et correspond à l'inclinaison générale de la plaine d'Alsace à proximité immédiate du Rhin.

Géomorphologie - Géologie

Le ban communal de DIEBOLSHEIM appartient au secteur géomorphologique et géologique du Ried et plus spécifiquement au Ried blond.

Le Ried blond est caractérisé par une couleur plus claire et une texture plus sablo-limoneuse. Il s'agit généralement de sols jeunes, peu évolués et calcaires.

Le Ried blond correspond à l'actuelle dépression marginale du Rhin résultant de l'endiguement, entre les forêts rhénanes et les levées-terrasses du Ried Brun. Il constitue un ensemble complexe d'anciens chenaux, des roselières, des prairies, des cultures et des forêts.

Hydrographie

La vie dans le RIED, est conditionnée par l'eau. Celle-ci intervient sous deux formes, souterraine et en surface, dont les actions interagissent et souvent se superposent. L'eau est présente visuellement: inondations, écoulement dans les rivières et les fossés.

L'appartenance de la commune au domaine géomorphologique de la plaine ello-rhénane se traduit par la présence générale d'une nappe phréatique située à plus ou moins grande profondeur.

Le ban communal de DIEBOLSHEIM est irrigué par de nombreux bras de ruisseaux et notamment une dérivation de l'*Ischert* : l'*Ischertbach* qui traverse la zone bâtie, ainsi que le *Zelsheimergraben* puis, à la limite du ban communal au Nord : le *Canal du Rhône au Rhin*.

Le Canal du Rhône au Rhin, en limite de ban avec Friesenheim est à proximité immédiate avec une importante gravière d'extraction de sables située sur le ban communale de Friesenheim.

Enfin, DIEBOLSEHIM s'intègre dans le paysage proche de deux cours d'eau important dans le secteur :

⇒ Le premier, à l'importance primordiale : Le Rhin. Fleuve alpin caractérisé par un régime pluvio - nival avec hautes eaux en fin de printemps en période de fonte des neiges alpines et basses eaux en hiver. La crue s'amorce généralement vers la mi-juin et la décrue s'effectue courant septembre.

⇒ Le second : L'Ischert. Rivière d'écoulement Sud / Nord parallèlement au fleuve avant de s'y jeter.

Les étangs, comme dans de nombreuses communes du Ried représentent une surface en eau intéressante. Pour DIEBOLSHEIM, elle représente une surface de 5 ha, ces étangs sont souvent le signe de l'affleurement de la nappe, ou d'une ancienne zone creusée.

Climatologie

Les caractéristiques climatiques de la plaine d'Alsace sont celles qui définissent le climat au niveau de DIEBOLSHEIM.

La plaine d'Alsace présente un climat de transition, elle est en effet soumise à une combinaison double d'influences océaniques et continentales. L'accentuation de la continentalité du climat de cette plaine est en grande partie corrélée aux effets d'abris du massif des Vosges, influence non négligeable à hauteur de DIEBOLSHEIM.

- Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10°C.
- L'amplitude thermique moyenne annuelle est relativement élevée : plus de 18°C (parmi les plus élevées de France); les hivers sont froids et rigoureux, les étés chauds, les printemps et automne sont relativement précoces.
- Les hauteurs de précipitations annuelles avoisinent les 600mm avec un maximal en juin et juillet. Les hivers sont plus sec : de décembre à février, les précipitations ne dépassent guère 30 à 40 mm par mois.
- Les vents dominants sont de sud et sud-ouest. La circulation générale des vents se fait sur un axe nord-sud, dans le couloir que constituent les reliefs des Vosges et de la Forêt-Noire. Ces massifs bloquent en partie la circulation d'ouest, tout au moins au niveau des basses couches atmosphériques.

L'hiver à DIEBOLSHEIM est marqué par :

- Des stagnations d'air froid avec ciel gris et bas, brouillards denses.
- Un enneigement moyen et peu persistant atteignant environ 20 jours de chute de neige en moyenne par an.
- Environ quatre-vingt de jours de gelée par an parfois jusqu'au mois de mai.

L'été à DIEBOLSHEIM est marqué par :

- Des températures élevées avec une moyenne de 19°C pour le mois de juillet mais des maxima pouvant atteindre 37°C, auquel s'ajoute une absence de vent.
- Des journées de chaleur (près de 40 par an) avec temps lourd.
- De fortes pluies orageuses.

Risques naturels

La commune DIEBOLSHEIM se trouve en zone de sismicité classée Zone I b de « sismicité faible » par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991.

L'activité sismique n'est pas négligeable dans le fossé rhénan, mais les magnitudes des séismes sont en général relativement faibles.

La commune de DIEBOLSHEIM, depuis la canalisation du Rhin, n'est plus sujette aux inondations, quelques remontées de nappe phréatique peuvent avoir lieu, mais elles ne concernent pas la zone urbanisée.

Milieu naturel

Les espaces boisés

La surface boisée, sur le territoire de DIEBOLSHEIM représente une surface de 32ha. Les espaces boisés sont essentiellement composés de la bande de forêt rhénane à l'Est du ban communal. Il s'agit d'une forêt de protection placée entre la route EDF et le canal d'alsace et qui n'a pas été exploitée depuis la canalisation du Rhin.

La forêt rhénane est l'un de ces milieux aux caractères remarquables. Elle constitue en effet un milieu rare d'une exceptionnelle richesse tant sur le plan floristique que faunistique. Son fonctionnement, son organisation, son âge, la densité de sa végétation, la variété des milieux qu'elle comprend sont autant d'éléments qui la rendent précieuse et unique.

Cette forêt alluviale se compose d'essences variées (chênes pédonculés, aulnes blancs, frênes, érables champêtres, ormes, peupliers blancs...). Certains individus en raison des conditions de milieux humides et d'un bon apport nutritionnel atteignent des tailles exceptionnelles. Une organisation en étages successifs denses et touffus caractérise cette forêt ancienne que l'on assimile parfois à une forêt de type tropicale en raison notamment du nombre et de la taille des lianes (clématite, lierre..) qui s'y sont développées.

La juxtaposition de milieux variés (zones de bras morts, rivières phréatiques, jeunes peuplements, forêts anciennes diversifiées, arbres morts, zones humides, cimes élevées des arbres...) en fait un secteur propice au développement et à l'épanouissement de nombreuses espèces végétales et animales. Insectes, oiseaux, batraciens, mammifères de petite et de moyenne taille, gibier s'y côtoient. Abris et nourritures ne manquent pas.

La forêt rhénane telle qu'elle est encore à l'heure actuelle constitue un écosystème exceptionnel d'une grande complexité recelant un patrimoine génétique et une diversité exceptionnels.

La conservation d'un tel milieu apparaît comme un enjeu d'une importance capitale.



Photo 1: Entre le Canal d'Alsace et la route EDF, un espace ouvert

Les espaces ouverts

Les terres agricoles représentent une surface de 524 ha du ban communal soit plus de 75% de la surface totale, alors que les prés et landes occupent 36ha.

Les transitions entre ces espaces boisés et forestiers et les espaces ouverts de terres labourées, habituellement lieux à fort potentiel biologique sont souvent absentes et ne laissent que peu de place à une faune et une flore diversifiées.

Les zones de refuge et d'habitat pour la faune et la flore au sein des espaces ouverts agricoles sont peu nombreuses. L'exploitation intensive des sols, la mise en labours, la rareté des surfaces en herbe, le remembrement avec la suppression des haies et la mécanisation ont peu à peu eu raison de la diversité des milieux présents au sein du ban communal.

Les possibilités de développement d'une biodiversité satisfaisante sont relativement limitées dans un milieu largement anthropisé présentant une certaine uniformité. Les méthodes culturales basées sur la quasi monoculture et utilisant traitements phytosanitaires et mécanisation sont à l'origine de nombreuses disparitions ou déclin de populations faunistiques ou floristiques pourtant adaptées à un milieu d'espaces ouverts (petits mammifères, oiseaux, faunes coprophages (qui se nourrit d'excréments), associations végétales...).

Les vergers et espaces semi-ouverts

Les vergers sont des milieux particuliers. Ils accueillent souvent une faune spécifique qui y trouve abris et nourriture. Ils ne représentent plus que 3ha sur le territoire communal.

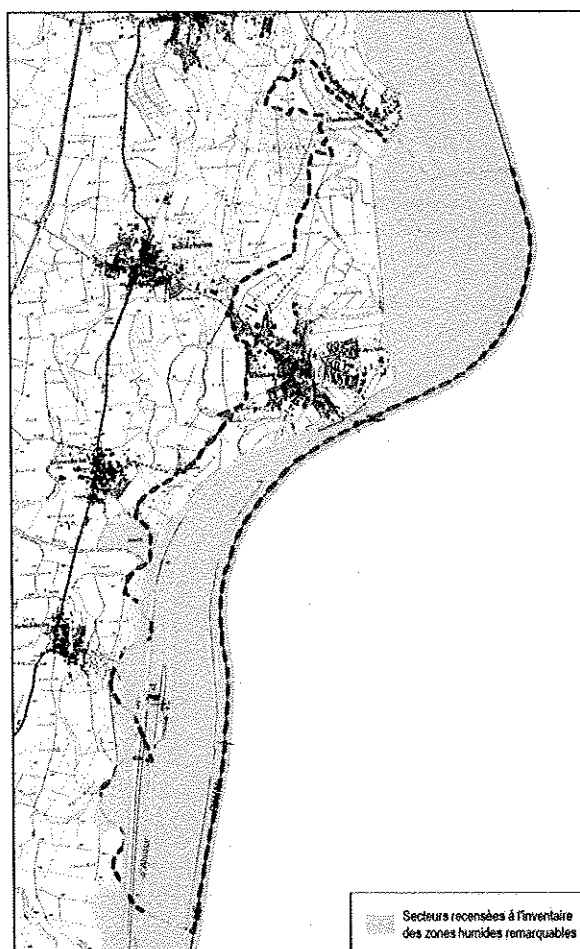
Les Zones Naturelles Inventoriées :

Zone Humide Remarquable (ZHR) :
 Cette ZHR s'étend le long de la bande forestière rhénane. Elle concerne la partie Est du ban communal dans tout son secteur forestier.

Sa finalité : préserver et protéger les écosystèmes aquatiques et les zones humides.

La zone concerne la rive du Canal d'Alsace de Bootzheim à Rhinau.

Sources : Site inscrit et Secteurs recensés à l'inventaire des zones humides remarquables
 (Source : DIREN)



Site NATURA 2000

- **Proposition de zone spéciale de conservation au titre de la directive Habitats.**

La commune est concernée, dans la partie est de son ban par une proposition de zone de conservation spéciale au titre de la directive Habitats : La bande rhénane (partie bas-rhinoise).

La directive HABITAT a pour but de favoriser la préservation de la diversité biologique européenne en créant un réseau de sites abritant des habitats naturels et des espèces de flore et de faune sauvage ayant un intérêt communautaire. Il s'agit d'un inventaire scientifique ayant pour objectif la délimitation de zones d'intérêt européen.

La Zone Spéciale de Conservation est proposée dans le but d'une conservation cohérente des Habitats reconnus au niveau européen d'intérêt communautaire pour leur caractère menacé, spécifique à une région ou à un biotope particulier. A terme, l'ensemble des sites proposés formera un réseau écologique européen destiné à promouvoir une gestion durable des espaces naturels sensibles en cohabitation harmonieuse avec les activités humaines.

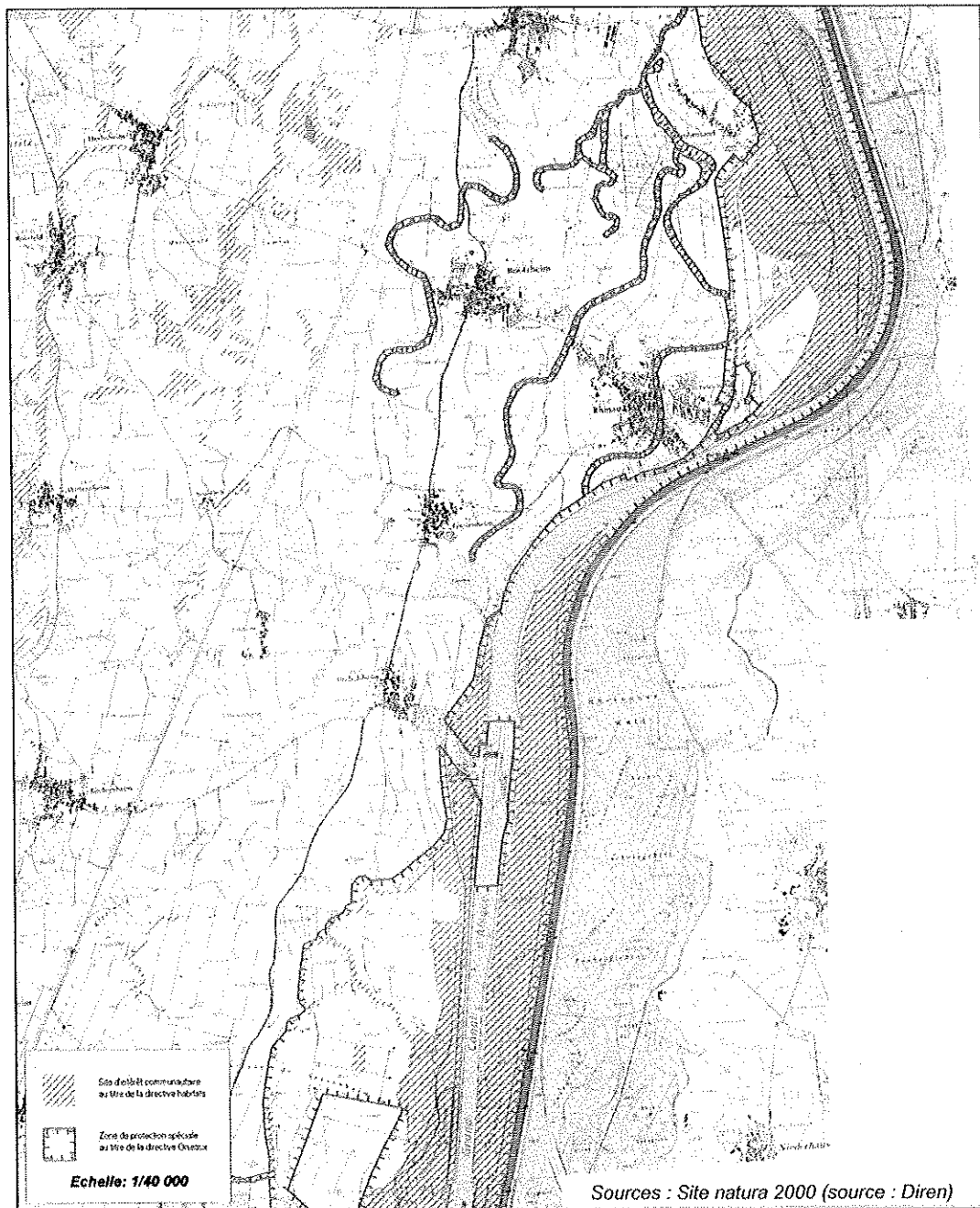
- **Proposition de zone de protection spéciale au titre de la directive Oiseaux**

La partie Est du ban communal de DIEBOLSHEIM est en partie recouverte par la Zone de Protection Spéciale recensée sous la dénomination de "Vallée du Rhin de STRASBOURG à MARCKOLSHEIM".

Cette zone de Protection de vaste étendue à pour objectif de favoriser un espace d'accueil privilégié de l'avifaune.

L'objectif étant de :

- protéger l'habitat permettant d'assurer survie et reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages rares ou menacées.
- protéger des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour les espèces migratrices.



Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du Patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi les secteurs remarquables du patrimoine naturel marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de sensibles.

ZNIEFF de type 1

Une ZNIEFF de type 1 est relative aux espaces naturels les plus remarquables en raison de la présence d'une ou plusieurs espèces rares ou menacées.

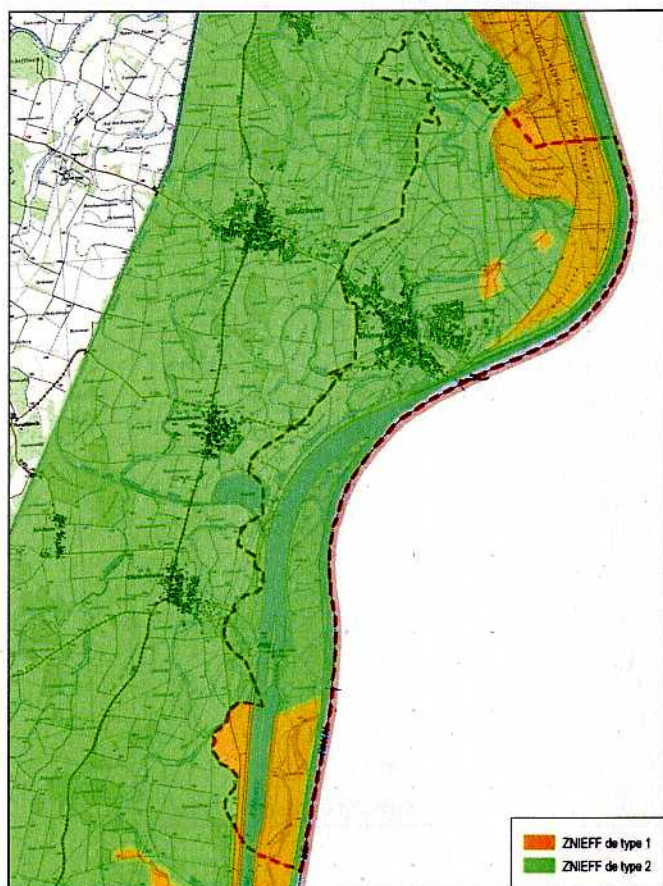
Cette Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique recensée sous le nom de « Talus et rives de la D20 : Route du Canal d'Alsace au Sud de DIEBOLSHEIM jusqu'à la bifurcation de SCHOENAU » s'étend le long du Rhin en zone forestière.

ZNIEFF de type II.

Ce classement en ZNIEFF de type II relative aux grands ensembles naturels peu modifiés révèle la présence d'espèces animales et/ou végétales menacées ou remarquables de par leur rareté, au sein d'un périmètre précisément localisé.

Un tel milieu présente un intérêt sur le plan patrimonial dans le sens où il accueille une flore et une faune caractéristique, au patrimoine génétique parfois unique qu'il est important de préserver.

L'espace ainsi décrit correspond au " LIT MAJEUR DU RHIN DANS SON COURS INTERMEDIAIRE ENTRE NEUF-BRISACH ET STRASBOURG".



Sources : ZNIEFF (Source : DIREN)

Synthèse :

Dans un tel contexte, haies, cours d'eau, ripisylve, bosquets, vergers, arbres isolés et même surfaces en herbe sont des éléments naturels précieux. Ils représentent les abris permanents ou temporaires et les ressources indispensables à la survie de nombreuses espèces animales ou végétales. Ils sont garants du maintien d'une biodiversité précieuse. Il semble essentiel de les conserver au mieux.

Ces milieux en voie de disparition autour de la commune sont à préserver. Les éventuelles constructions devront s'intégrer dans ces sites.

Paysages

Paysage urbain

L'organisation urbaine de DIEBOLSHEIM est traditionnelle des villages agricoles de la Plaine du Ried.

- Un habitat groupé au sein du village
- Un habitat ancien développé le long de la rue principale
- Un habitat pavillonnaire qui s'est développé dans les rues parallèles
- La cité EDF
- Un habitat pavillonnaire en lotissement récemment édifié.

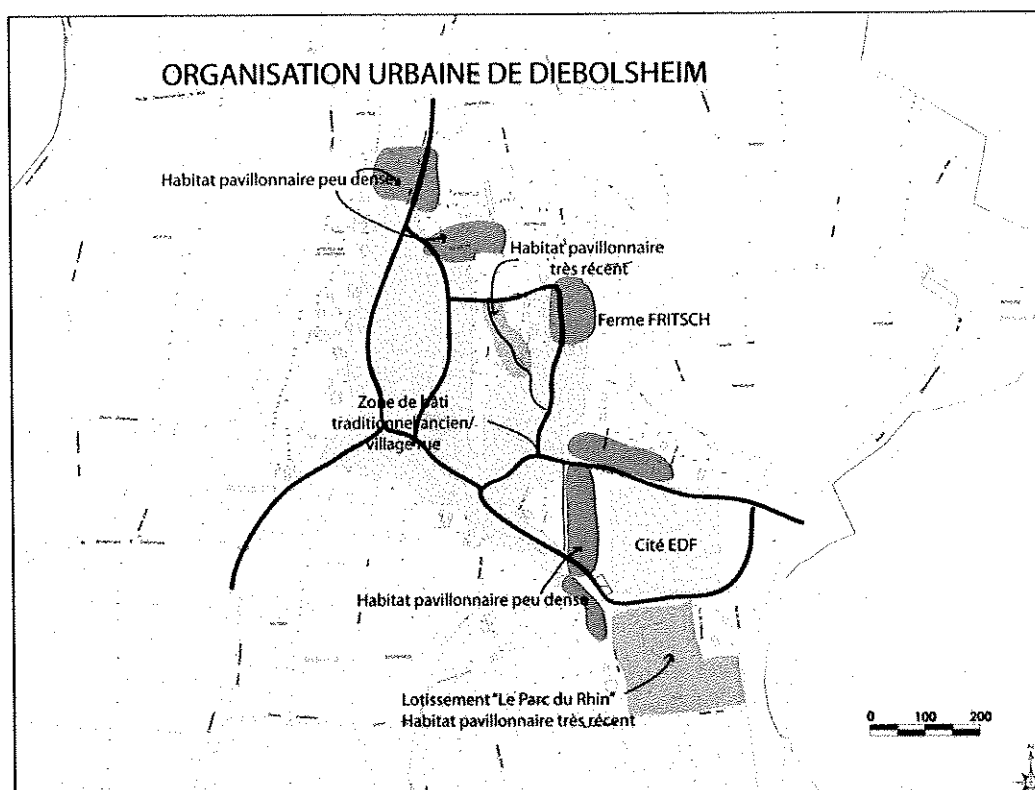


Figure 2: Schéma de l'organisation globale du village

- L'habitat groupé au sein du village est traditionnel des villages du Ried. Les propriétés se composent d'une maison d'habitation avec pignon sur rue et de dépendances implantées autour d'une grande cour large qui permettait les manœuvres agricoles. Les bâtiments ne dépassent jamais 2 niveaux plus les combles.

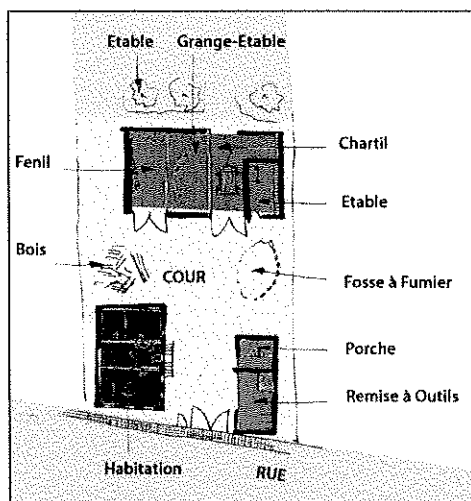


Figure 3 : Exemple d'organisation traditionnelle sur une parcelle.

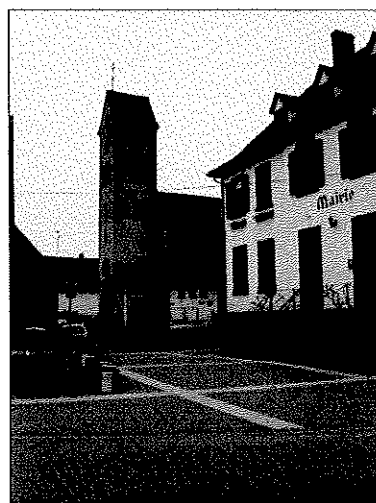


Photo 2 : L'église et la mairie

- Le long de la rue principale, les maisons avec pignon sur rue sont moins cossues que celle de la rue de l'Abbé Wendling, mais elles possèdent de grands terrains où les jardins gardent une place importante. Les habitations sont généralement de plein pied, parfois sur 2 niveaux plus les combles, mais rarement plus hautes.

Quelques maisons se singularisent par un retrait important par rapport à la route, ou par une architecture spécifique. C'est le cas des bâtiments de l'IMPRO qui étaient un ancien manoir des barons de CASTEX.



Photo 3 : Institut médico-social Ste Elisabeth



Photo 4 : Habitations Rue Principale

- Dans les rues secondaires, ces dernières dizaines d'années, les constructions pavillonnaires individuelles se sont installées en bordure de chemins ruraux ou d'exploitation et ont provoqué un étalement du village. Les bouclages n'existent pas toujours entre les différentes amorces de rues et la proximité des installations agricoles pourrait s'avérer problématique.



Photo 5: Habitations récentes Rue des Iris

- La cité EDF est une grande propriété en concession où des bâtiments d'habitat groupé ont été implantés lors des travaux de construction de la centrale hydroélectrique de RHINAU. Ces logements d'habitat groupé sont en bâtiments de deux étages maximum avec deux ou quatre logements. L'assainissement se fait encore par évacuation dans le Rhin, il s'agit de la dernière autorisation de rejet de cette catégorie dans le fleuve, mais qui fera l'objet d'un projet de mise aux normes rapidement. L'éclairage public, la voirie, le réseau d'eau potable font également partie du projet de réhabilitation. Les travaux de réfection sont en cours (avril 2006). Les espaces plantés où sont installés ces bâtiments sont par ailleurs d'une certaine qualité paysagère et permettent de dégager un espace ouvert au nord de l'Ischertbach et en sortie de village.



Photo 6 : La cité EDF



Photo 7 : Les abords végétalisés des bâtiments de la cité EDF

- Le lotissement du Rhin se trouve à l'extrémité sud du village, au-delà des berges de l'*Ischertbach*. Cette situation excentrée crée un certain déséquilibre du périmètre bâti de la commune.

Ce lotissement de 40 lots au total va par ailleurs engendrer une forte croissance de la population de DIEBOLSHEIM.

Parmi les règles de constructions, il a été précisé de ne pas enterrer les caves en raison de la proximité de la nappe phréatique. En effet, celle-ci n'est qu'à 1,60 mètres de profondeur.



Photo 8 : Les nouveaux pavillons du lotissement

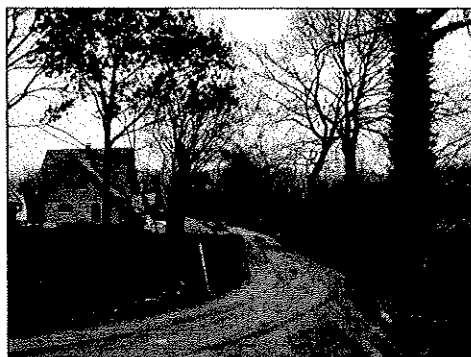


Photo 9 : Limite sud du lotissement

Le paysage communal

Le paysage communal de DIEBOLSHEIM s'exprime par l'omniprésence des terres de labours, des prés et par la dimension verticale des arbres isolés et de la ripisylve.

Les grands champs ouverts de la plaine alluviale du Rhin ont cette particularité d'offrir de grandes étendues de terres nues l'hiver à perte de vue.

Ponctuellement, des granges, des séchoirs à tabac, des bunkers (héritage des dernières guerres) rompent la dimension horizontale du paysage.

Les alignements d'arbres indiquent la présence d'un ruisseau phréatique ou d'un cours d'eau. Cette ripisylve, ou végétation typique des bords de cours d'eau, remplit un rôle important dans le fonctionnement écologique des milieux naturels et dans le paysage pour l'espace de transition qu'elle forme entre le cours d'eau et l'espace agricole.

En limite sud du ban communal, le Canal de FRIESENHEIM marque le paysage par la taille des infrastructures et le passage de la ligne à haute tension.



Photo 10: Le canal de Friesenheim, en limite Nord du Ban communal



Photo 11: L'espace agricole vers le Sud

Entrées d'agglomération

Les entrées d'agglomération dégagent les premières impressions d'un village. Les transitions entre les espaces naturels et les espaces bâtis doivent être douces mais cependant marquées pour une meilleure lisibilité du paysage.

L'entrée Est est marquée par des espaces végétaux divers qui marquent l'entrée dans l'agglomération : un espace boisé au sud qui donne progressivement à voir le village depuis l'est ; une ripisylve au bord d'un fossé qui crée un mur végétal en avant du village ; le végétation de la cité EDF, diversifiée et qui permet la création d'un écran vert en limite d'habitation. Toutefois, le bâti récent et son tissu lâche ne permettent pas une très bonne identification de cette entrée d'agglomération. L'aménagement de cette zone serait à envisager pour marquer davantage l'entrée du village.

Photo 12: Montage photographique : Panorama sur l'entrée Est

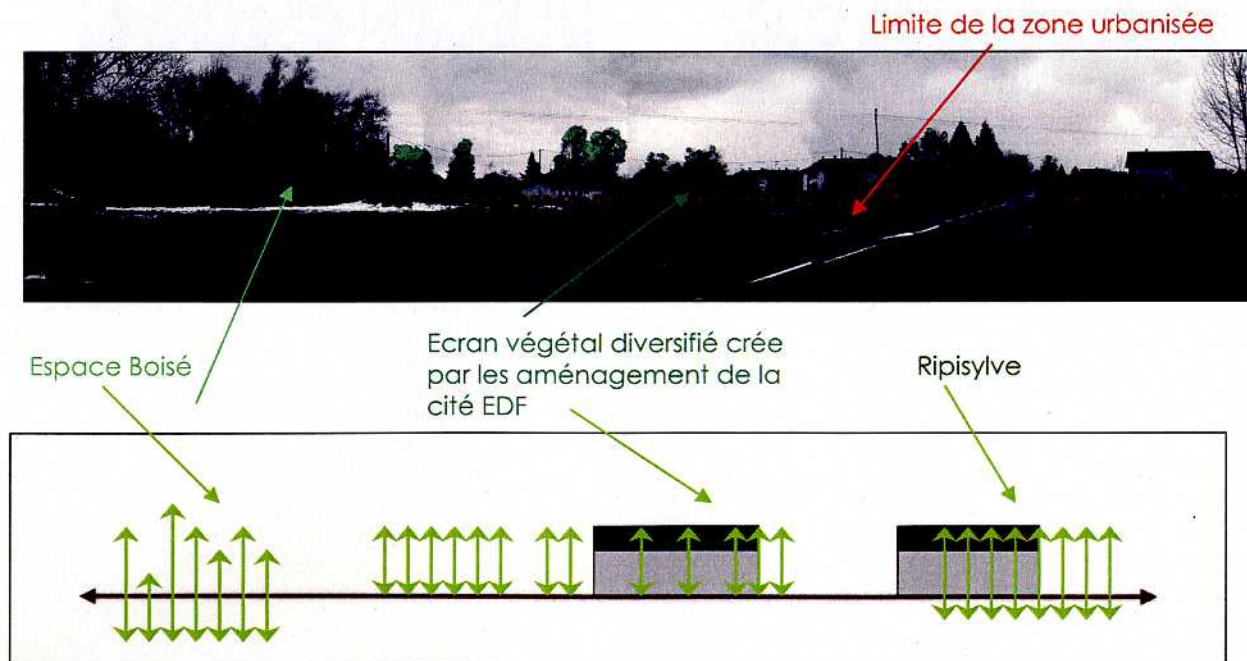


Figure 4 : Schéma de l'entrée Est

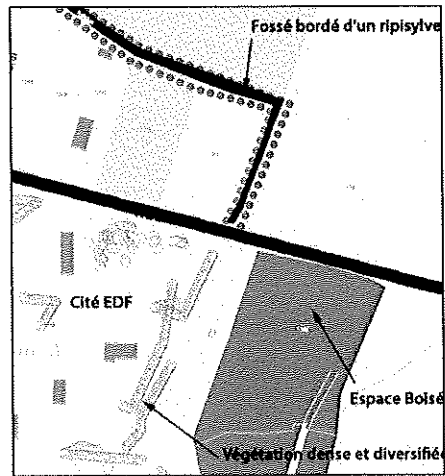


Figure 5: L'entrée EST Plan sans échelle

L'entrée Nord est marquée par la présence de la Grotte Fleurie et du terrain de Football.

Cependant, ces éléments importants sont trop éloignés de la zone bâtie pour créer une véritable entrée d'agglomération et pour être assimilés à des éléments urbains.

La ceinture de vergers traditionnelle, qui créait un espace de transition paysagère a disparu et seuls quelques arbres fruitiers persistent sur cette entrée de village.

Aujourd'hui, ces espaces ont été remplacés par de nouvelles constructions. Aussi, les premiers bâtiments que l'on aperçoit sont d'une part un bâtiment agricole et les premières maisons de la Rue Principale. Celles-ci ont pignons sur rue et laissent donc voir de l'entrée de longues façades. Les jardins à l'arrière des parcelles créent une organisation qui tranche avec l'espace agricole qui entoure le village à cet endroit.

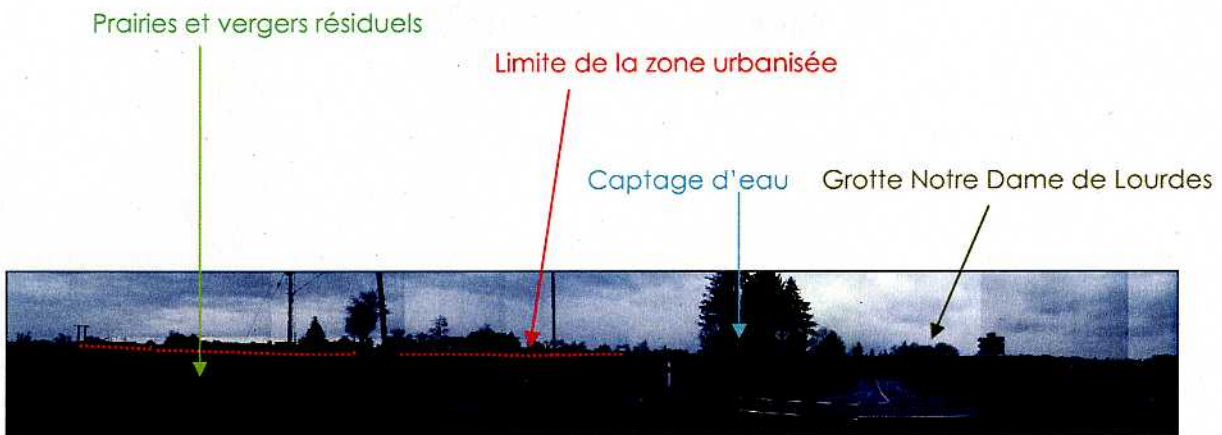


Photo 13: Montage photographique : Panorama sur l'entrée Nord

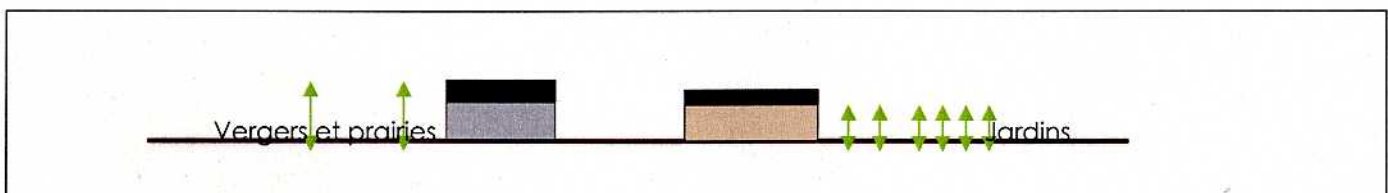


Figure 6 : Schéma de l'entrée SUD

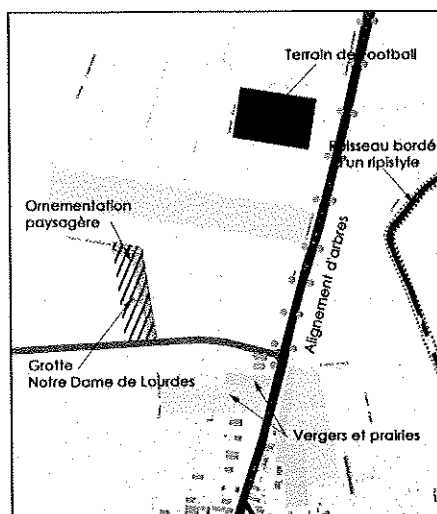


Figure 7: L'entrée NORD Plan sans échelle

L'entrée Sud est marquée par un paysage de plaine. Le village apparaît comme une tranche d'horizon. Seuls quelques éléments verticaux cassent avec la monotonie d'une plaine trop ouverte. Le clocher du village est particulièrement visible, haut et blanc, dans une plaine horizontale et recouverte de terres labourables ou de prairies.

Là encore il ne reste que quelques résidus de vergers traditionnels.

Cette entrée de village est donc particulièrement exposée, et elle devra faire l'objet d'une attention particulière.



Photo 14: Montage photographique : Panorama sur l'entrée SUD

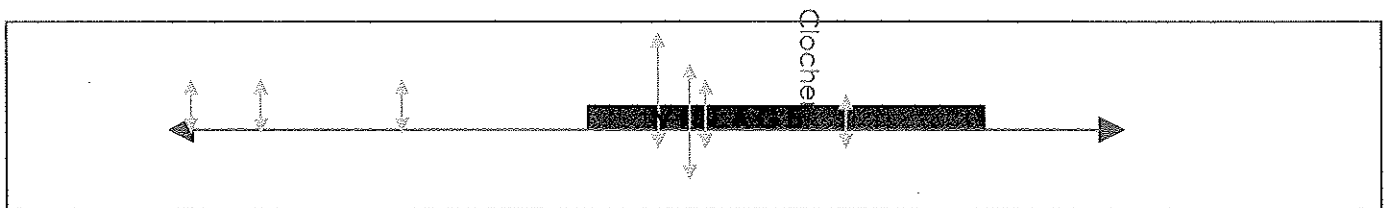


Figure 8: Schéma de l'entrée SUD

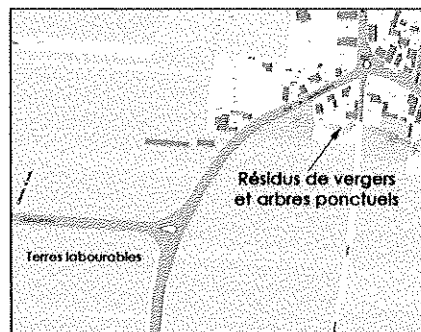


Figure 9: L'entrée SUD Plan sans échelle

Patrimoine

Le patrimoine architectural de DIEBOLSHEIM est relativement riche pour une commune de cette taille, même si aucun monument n'est classé au titre des monuments historiques. En effet, plusieurs styles architecturaux se côtoient et enrichissent le paysage bâti. La maison traditionnelle alsacienne, typique du Ried datant du 18^e s. rappelle l'importance des bâtisses à colombages avec des tuiles plates. Le grès des porches (dont l'un date de 1754), des poteaux, vient enrichir les matériaux bois.

Le manoir des barons de Castex construit au 19^e s. confirme la notoriété passée du village de DIEBOLSHEIM et apporte un style différent de construction : Bâtiment quadrangulaire relié à une tour carrée et dotée de deux tourelles d'angle. Celui-ci est aujourd'hui un bâtiment accueillant un institut médico-professionnel.

L'ancienne coopérative laitière datant de 1904 faisait autrefois partie d'un ensemble de bâtiments composés de la laiterie, mais aussi d'un silo qui permettait de stocker les engrais des sociétaires de la coopérative agricole. Le bâtiment restant est typique de l'architecture allemande de cette époque.

Dans la rue de l'Eglise, un grand séchoir au rez-de-chaussée en pierres s'élève sur plusieurs niveaux et rappelle l'importance de l'activité agricole du Ried et en particulier les cultures industrielles telles que le tabac.

La Grotte Fleurie de 1904, ainsi que le Calvaire de grès du 18^e s. rappellent tous deux l'importance de la religion dans la vie des habitants

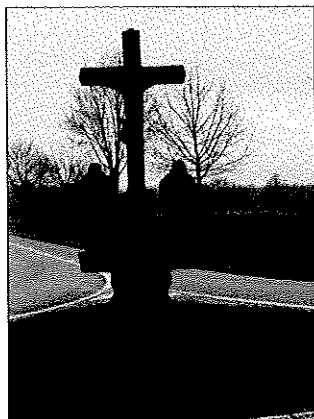


Photo 15: le Calvaire à l'entrée Sud

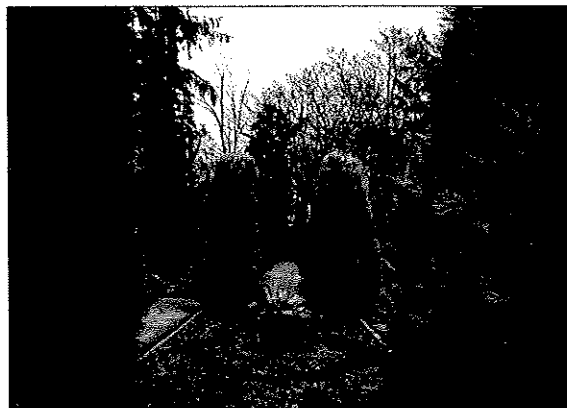


Photo 16: les jardins de la Grotte Fleurie

Synthèse :

Le milieu urbain de DIEBOLSHEIM est doté de richesses architecturales intéressantes et d'une variété de constructions qui en font son charme.

Les aménagements paysagers, parterres de fleurs, bordures ornementées sont autant de détails qui en font un village agréable et charmant.

Un développement trop rapide de la zone urbaine pourrait entraîner un déséquilibre des atouts de la commune et une désorganisation du village.

Les entrées de village étant particulièrement exposées du fait de la plaine ouverte, la vigilance sera de rigueur dans l'hypothèse d'extensions de la zone urbaine.

Contexte socio-économique

Démographie

• Population

En 1999, lors du dernier recensement, la commune de DIEBOLSHEIM comptait 540 habitants.

La population a fortement augmenté entre 1990 et 1999, alors qu'entre 1982 et 1990, la population n'avait augmenté que de deux personnes.

La population en 2003 était de 545 habitants. Elle est estimée pour l'année 2006 à 640 habitants.

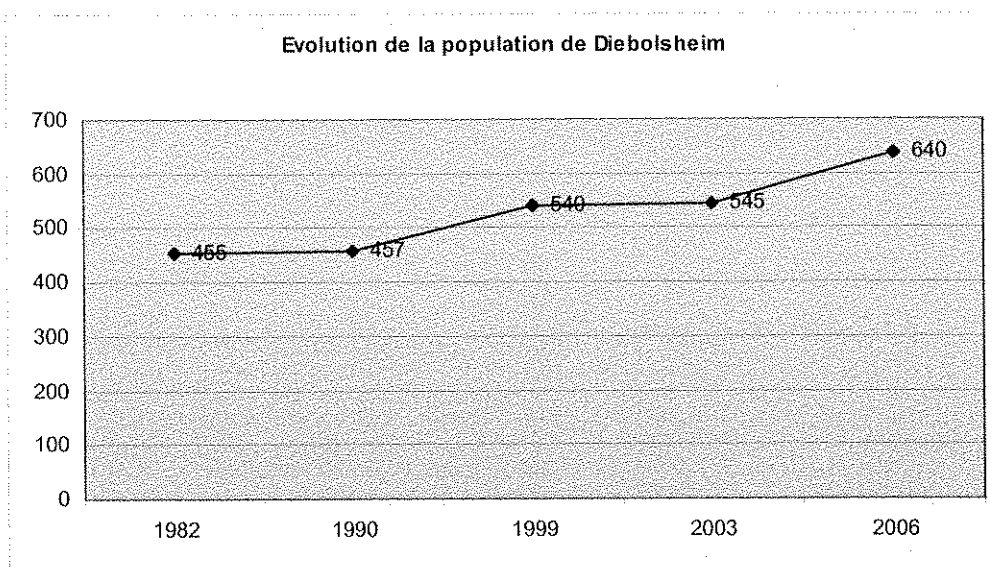


Figure 10: Graphique : Evolution de la population de Diebolsheim

• Facteurs d'évolution

Entre 1990 et 1999, l'évolution est due à des soldes (migratoire et naturel) positif et important.

Lors des deux périodes précédentes (1975-1982 et 1982-1990) les deux taux annuels étaient faibles, ce qui ne pouvait donc pas entraîner une croissance de la population.

DIEBOLSHEIM souffrait certainement d'un manque d'attractivité et d'une population vieillissante dont le renouvellement était quasiment nul.

Depuis 1999, la population a augmentée de 15 %. La construction récente du lotissement « Le parc du Rhin », avec ses 40 lots, est le facteur principal de cette augmentation.

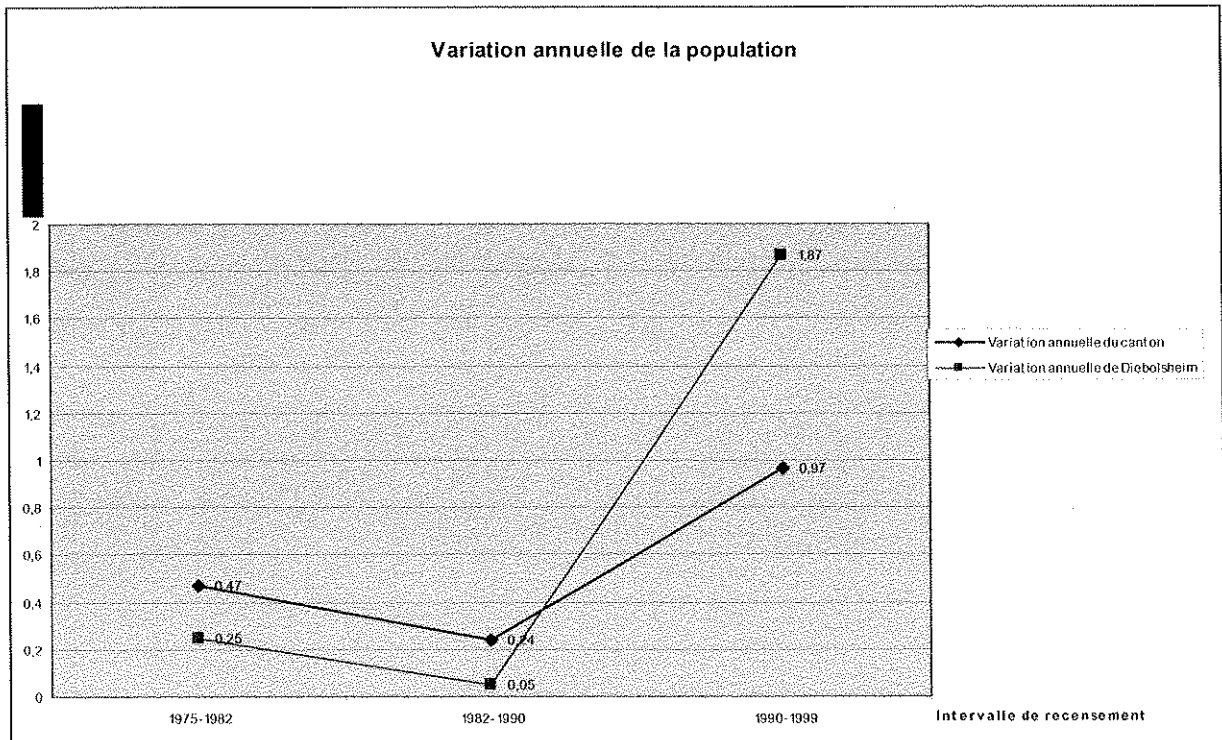


Figure 11: Graphique : Comparaison des variations annuelles entre la commune et le canton

L'évolution démographique de la commune est nettement supérieure à celle du Canton de Marckolsheim et ce, dès la période 1990-1999.

• Structure de la population

La répartition des classes d'âge dans la commune de DIEBOLSHEIM est assez homogène entre 1990 et 1999. On constate cependant une légère augmentation de la classe des 0 à 14 ans, et une hausse plus importante de la part des plus de 60 ans qui frôle les 15% de la population totale.

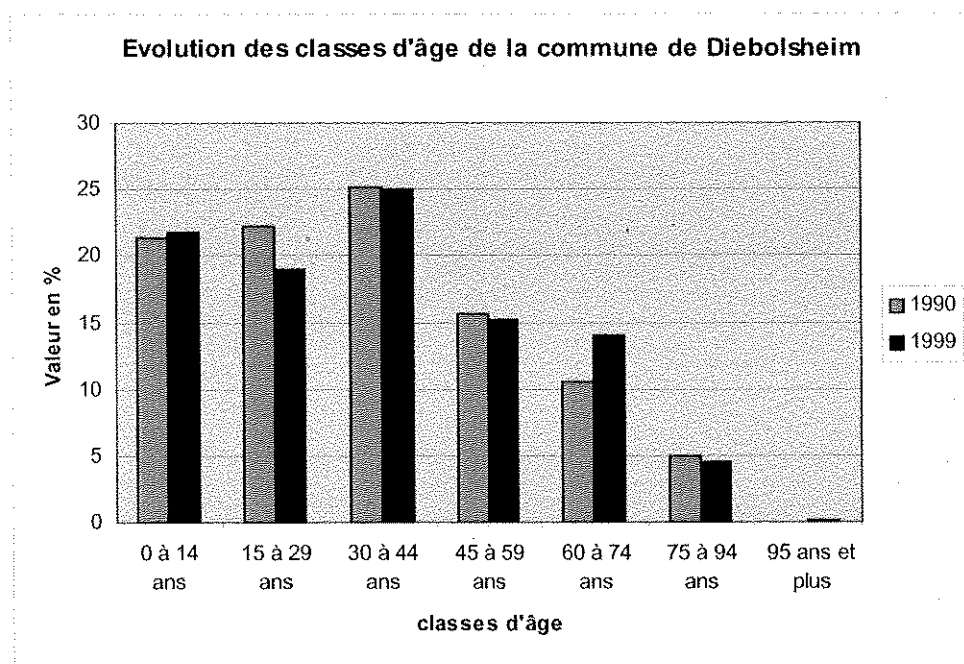


Figure 12: Graphique : Evolution des classes d'âge de la commune

• Prévisions démographiques

Des prévisions de développement démographique, tenant compte des taux de variation annuel moyen, peuvent être établies à Diebolsheim. Trois scénarii de développement démographique sont proposés, évaluant les besoins fonciers induits par chacun d'eux :

Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1975-2006, soit 1.20% d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune de Diebolsheim accueillerait en 2015 : **709 habitants**. Cela correspondrait à 7,7 personnes supplémentaires par an dans la commune, soit environ 2 à 3 logements supplémentaires par an.

Le **second scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyens du canton (calculé sur la période 1975-1999), soit 0.46% d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune de Diebolsheim compterait en 2015 : **666 habitants**. Cela correspondrait à 3 personnes supplémentaires par an, soit à 1 à 2 logements par an environ.

Le **troisième scénario** se base sur la moyenne des taux de variations annuels moyens du canton et de ceux propre à la commune de Diebolsheim, soit 0,83 % d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune accueillerait en 2015 : **688 habitants**. Cela correspondrait à 5 personnes supplémentaires par an, soit 2 logements par an environ.

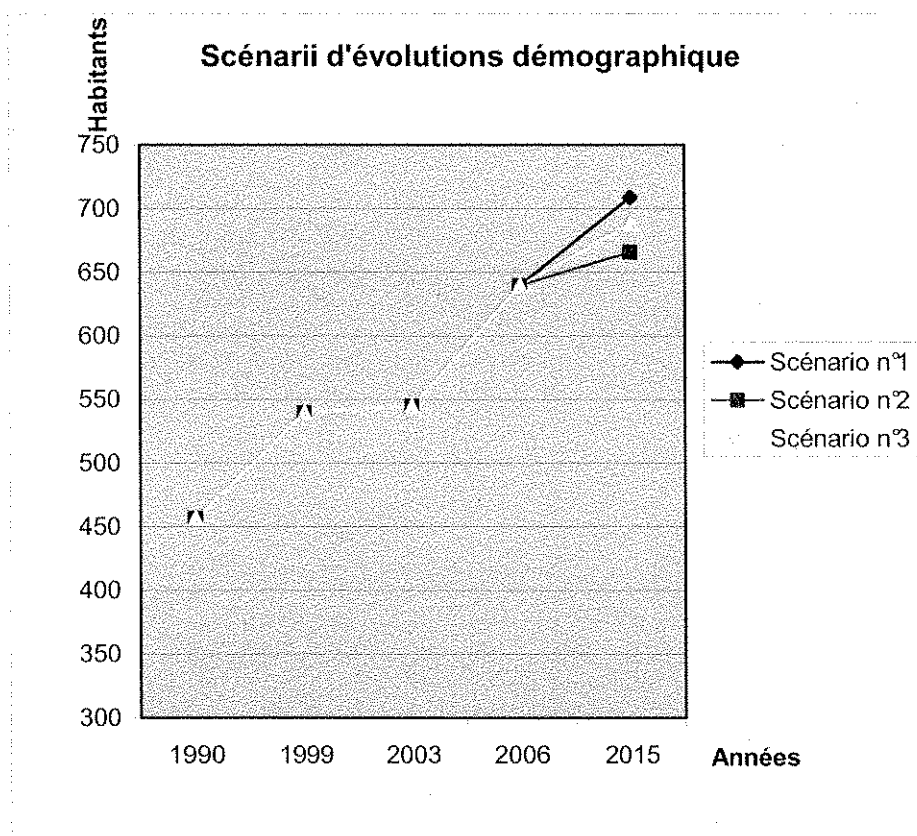


Figure 13: Graphique : Comparaison des différents scénarii d'évolution

L'enjeu pour la commune de DIEBOLSHEIM est de maintenir un rythme de croissance modérée pour les dix ou vingt prochaines années, et ce malgré une pression démographique qui ira sans doute en s'accroissant.

La croissance démographique de DIEBOLSHEIM devra pouvoir se faire :

- Progressivement en rapport avec les capacités d'absorption de la population
- Modérément de manière à ne pas affaiblir son identité rurale.

Avec le lotissement et les 40 lots construits, la population de Diebolsheim atteints 640 personnes en 2006 en comptant 3 personnes par maison. La progression démographique attendue a donc été largement dépassée durant la période 2003-2006.

Contenir une croissance au même rythme que celui connu ces vingt cinq dernières années à l'échelle du canton de MARCKOLSHEIM représente une perspective d'évolution raisonnable.

Dans cette optique, la commune devrait pouvoir se maintenir à un taux d'évolution annuel proche de 0,46% par an. A ce rythme, la commune de Diebolsheim pourrait

envisager une intégration plus douce de la population récemment installée dans le lotissement.

Le nombre de possibilités de logements nouveaux à prévoir serait, pour les dix prochaines années, d'environ une dizaine.

Synthèse

La croissance de la population de DIEBOLSHEIM est entraînée par un solde migratoire positif et également par un solde naturel positif. L'attractivité de la commune semble satisfaisante et les classes d'âge fécondes sont assez bien représentées.

Cependant, une croissance trop rapide de la commune peut engendrer des dysfonctionnements sociaux et administratifs, il est donc important de veiller au développement cohérent de la commune par une évolution démographique raisonnée.

Economie et vie sociale

• Population active

En 1999, on recensait 237 actifs dans la commune de DIEBOLSHEIM, soit presque 43% de la population totale.

Ce taux est inférieur à celui qu'on observe sur le canton de MARCKOLSHEIM et dans le département du Bas-Rhin (respectivement 47,7% et 47,6%).

Le taux de chômage en 1999 est de 6,3%, ce taux est légèrement supérieur à celui du canton (6%), mais reste inférieur à celui du département (8,6%)

Sur ces 247 actifs, 18% travaillent au sein même de la commune, 24 % se tournent vers un autre un département, notamment le Haut-Rhin. Le mode de déplacement privilégié pour ces migrations alternantes reste la voiture en grande majorité à 80%.

• Tissu des entreprises

La commune de DIEBOLSHEIM accueille :

L'institut médico professionnel Ste Elisabeth

Une entreprise de Battage

Une Société Anonyme « Hygiène et Sports » dont le siège social est à DIEBOLSHEIM dans un pavillon de chasse.

• Services et commerces de proximité

La commune de DIEBOLSHEIM propose les services suivants :

Une COOP, alimentation de proximité

Un restaurant « A la Couronne »

Une infirmière à Domicile

Une exploitation agricole vend ses produits de la ferme (viande, saucisses,...)

• Emplois dans la commune

L'institut médico-professionnel Ste Elisabeth et les autres entreprises offrent environ 50 emplois dans la commune (dont 40 emplois IMPRO).

• Equipement et accueil touristique

Il existe dix Gîtes ruraux et deux chambres d'hôtes sur la commune de DIEBOLSHEIM qui permettent d'accueillir des visiteurs. Ceux-ci sont implantés au cœur du village.

• Milieu associatif

Actuellement, DIEBOLSHEIM compte 9 associations :

- L'APP Diebolsheim
- L'AS Diebolsheim – Friesenheim
- L'Amicale des Sapeurs Pompiers
- Le Corps des Sapeurs Pompiers
- L'association Fleur d'Or
- L'association les amis de la grotte
- La Chorale Ste Cécile

- Le Comité des fêtes
- L'IMPRO Ste Elisabeth

Synthèse :

L'activité de DIEBOLSHEIM est surtout présente grâce à l'IMPRO, cependant, le restaurant et les gîtes ruraux permettent d'attirer des catégories variées de personnes dans le village.

Habitat

• Typologie des logements

En 1999, on recensait 228 logements pour la commune de DIEBOLSHEIM. 18 d'entre eux sont des résidences secondaires, et 15 sont vacants.

195 d'entre eux sont des logements individuels alors que 33 sont des logements collectifs.

• Equipement et taille des logements

Plus de 80% des logements ont une taille supérieure à 4 pièces, leur équipement est satisfaisant.

Cependant, il existe tout de même 7 logements sans douche ni baignoire, ce qui est relativement important comparé aux autres communes du canton, ou même à la moyenne départementale.

• Parc de logements selon l'époque d'achèvement

La plus grande partie des logements collectifs existants datent d'avant 1949, ils sont rassemblés dans un seul secteur de la commune, en limite Est de la zone urbaine.

33% des logements individuels datent de la période entre 1949 et 1974. Presque 37% datent d'avant 1949, alors que les constructions d'après 1990 ne représentent que 11,3% de l'ensemble des logements.

Cependant, le rythme de constructions nouvelles risquent de s'accélérer en raison de l'ouverture d'un lotissement communal à la fin de l'année 2003.

• Statut d'occupation des logements

Il y a deux logements sociaux. Par ailleurs, la part des locataires est relativement importante (26,3%). Les personnes logées gratuitement sont 11, soit 5,7%.

• Etat d'occupation du bâti en 2006 :

- 11 maisons sont actuellement vides.
- 24 logements sont inoccupés, sur 38 que compte la cité EDF .
- 15 maisons sont actuellement occupées par des personnes âgées.
- Une quarantaine de granges et corps de fermes de la commune sont à réhabiliter et pourraient potentiellement se transformer en logements. (Exemple : 30 appartements, 50 maisons individuelles.)
- 25 parcelles (ou dents creuses) pourraient être construites dans le tissu actuel.

Au total, on peut compter près de **120 logements potentiels**, en majeure partie dans le centre ancien.

La mise en valeur progressive de ce patrimoine bâti permettrait d'envisager un renouvellement de la population de Diebolsheim sans avoir à étendre la zone bâtie et de préserver l'identité de la commune ainsi qu'un patrimoine précieux.

Synthèse

L'offre locative est assez développée sur la commune de DIEBOLSHEIM, il serait cependant intéressant de prévoir l'avenir de ces locations, étant donné la date d'achèvement du parc de logements locatifs.

La diversité de l'offre de logements participe à la mixité urbaine et au renouvellement de la population d'un village.

L'ouverture du lotissement a engendré une forte croissance démographique, le maintien de l'équilibre dans l'ensemble du village est à surveiller.

Le renouvellement des logements existants et la réhabilitation des granges et corps de fermes de la commune sont à encourager pour le maintien de l'identité rurale du village et pour éviter un étalement urbain inutile puisque des logements seront vacants ou cœur du village.

Réseaux et équipements

Equipements publics

La commune dispose d'une mairie, d'une école et d'un atelier communal. Elle possède également un terrain de football avec son clubhouse, un espace multisports ainsi qu'un terrain de jeux. L'école est, en 2005, au maximum de sa capacité d'accueil.

Desserte

La commune est desservie par quatre Routes départementales :
 La RD 211 d'est en Ouest, traversant le village et raccordée à la RD 20, appelée aussi Route EDF
 La RD 468 du Nord au Sud qui passe au cœur du village
 La RD 803 au Nord du village.

Voirie

Deux projets de voirie sont en cours. Les chemins ruraux représentent 5 Km et les chemins d'exploitation (association foncière) représentent 27 Km de long depuis le dernier remembrement de 1993

Transports publics

Un réseau de Bus relie la commune à Strasbourg à une fréquence de deux départs par jour et à Sélestat, deux fois par jour. Le ramassage scolaire s'effectue vers le collège Rhinau, le lycée d'Erstein et les lycées de Sélestat.

Assainissement et traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est de type unitaire et est raccordé à celui de la communauté de communes de Rhinau, et géré par le SDEA. Les rejets sont traités dans la station d'épuration intercommunale située à Rhinau, en service depuis 2004. Le principe de la filière existante est le traitement par boues activées avec aération prolongée d'une capacité nominale de 5 800équivalent/habitant. Les boues sont ensuite valorisées en agriculture et par compostage.

Réseau d'eau et bornes incendies

Le réseau d'eau est géré par le Syndicat des Eaux et d'Assainissement du Bas-Rhin. Au sud du territoire communal, il existe une zone de captage qui est gérée par le SDEA. L'alimentation en eau potable de la commune ne pose pas de difficultés techniques majeures à l'heure actuelle. Les capacités de production et de stockage du Syndicat des Eaux du Ried permettront de couvrir les besoins pour les années à venir (source : SDEA - note technique relative à l'eau potable).

En matière d'incendie, le centre de secours de rattachement est celui de Boofzheim. Les débits de certains appareils de lutte contre l'incendie sont inférieurs à la valeur réglementaire. Néanmoins, des alternatives à l'utilisation du réseau d'eau potable pour assurer la protection contre l'incendie ont été mise en œuvre avec l'implantation de puits d'incendie (source : SDEA - note technique relative à l'eau potable).

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SMICTOM de Sélestat.

Milieu agricole

Productions

DIEBOLSHEIM appartient à la région agricole du « RIED ». Les 704 ha du ban communal sont, à plus de 62 % consacrés à l'exploitation agricole des terres, soit 524 ha en 2000.

La Surface Agricole Utile de la commune est de 524 ha, la Surface Agricole Utile des exploitations de Diebolsheim est de 437 ha.

L'activité des exploitations localisées à DIEBOLSHEIM gravite essentiellement autour de la culture du maïs. 83,4% de la superficie à des fins agricoles sont des terres labourables dont 67,2% occupées par des cultures de maïs grain et semence, soit 250ha environ.

La superficie fourragère est de 104ha dont 74ha toujours en herbe. En 1979, ces superficies toujours en herbe représentaient 91ha.

	Terres labourables	Céréales	maïs grain/semence	Mais fourrage	Blé tendre	Superficie toujours en herbe
1979	384	294	77	52	116	91
1988	440	372	201	38	119	58
2000	372	295	250	4	41	74

Ces chiffres révèlent une tendance très marquée à la domination progressive de la monoculture du maïs en grain et semence au détriment des autres cultures (oléagineux, tabac, et même le blé).

Les surfaces de terres labourables sur le ban de DIEBOLSHEIM ont été réduites de presque 70ha.

Il conviendrait de dire qu'un seul élevage est soumis à la réglementation des installations classées, élevage soumis au régime de l'autorisation. Il possède en 2004 un cheptel de 297 bêtes.

Cet exploitant agricole commercialise ses produits directement en vente à la ferme depuis décembre 2003.

Quelques bovins et volailles existent dans la commune et sont destinés à la consommation familiale. Il n'y a pas de porcs.

Les exploitations

En 1979, 32 exploitations agricoles sont recensées sur la commune de DIEBOLSHEIM, il en reste 10 lors du recensement de 2000, dont 7 professionnelles en 2004.

La baisse du nombre d'exploitants est très importante depuis 1979.

Parallèlement à cette évolution, la superficie moyenne des exploitations est en hausse et passe de 20 ha en 1988 à 45 ha par exploitation, soit plus du double.

La commune de DIEBOLSHEIM est touchée par la transformation du monde agricole qui touche de manière similaire l'ensemble de la région. Cette évolution se traduit

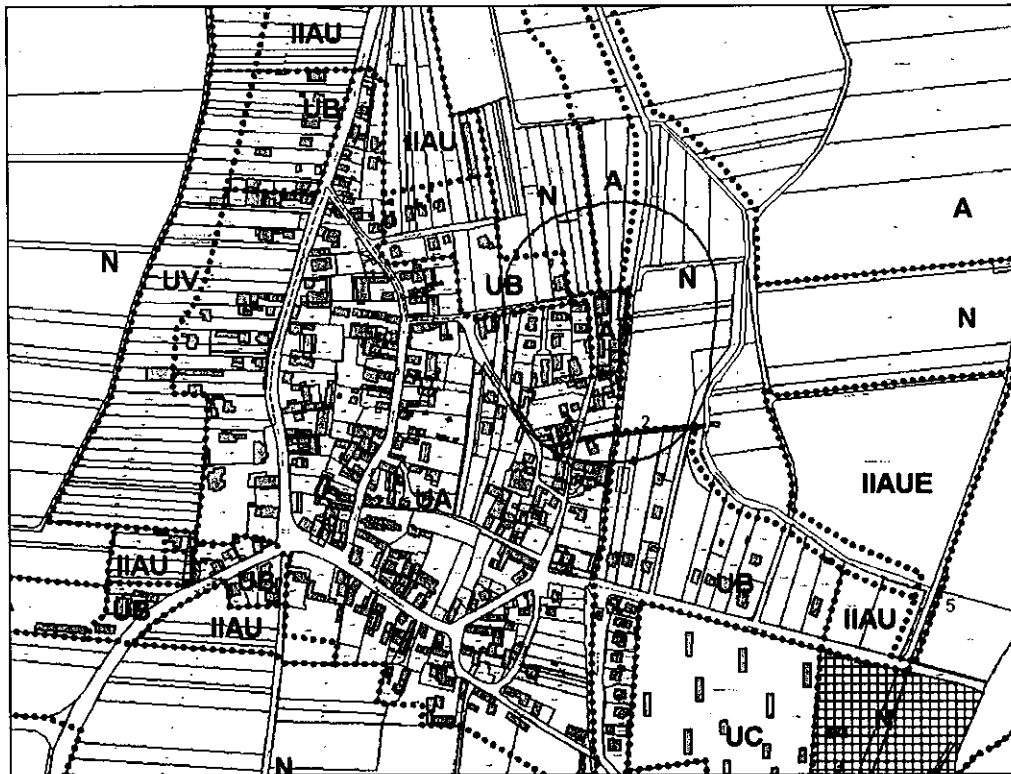
notamment par une baisse du nombre d'exploitations et une augmentation des superficies moyennes d'exploitations.

Un exploitant est actuellement double actif et un seul exploitant pratique l'élevage. Les autres consacrent leurs pratiques à la céréaliculture, au battage et au tabac.

L'âge moyen des exploitants et co-exploitants est entre 40 et 55 ans, seuls 3 sur les 13 au total ont moins de 40 ans. Le renouvellement de la population agricole n'est pas forcément garanti sur la commune.

L'activité agricole fournit environ 13 emplois à temps complet par an pour la commune de DIEBOLSHEIM.

Sur l'ensemble des exploitations agricoles du ban communal l'une d'entre elles est une installation agricole classée, soumise à un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres de diamètre.



Synthèse

L'activité agricole sur la commune de DIEBOLSHEIM reste fortement présente dans le paysage alors que les personnes occupées par l'agriculture sont toujours moins nombreuses.

Une très forte majorité d'exploitants pratiquent la céréaliculture et une quasi-monoculture de maïs.

Il serait intéressant de favoriser une diversité des cultures afin de diversifier les occupations du sol et les paysages.

Contraintes et servitudes d'utilité publique

Contraintes environnementales

- **Réserve de chasse**

Une réserve de chasse le long du Rhin canalisé comprenant lisière forestière et fleuve s'étend sur une bande de 300 mètres de large environ à l'extrémité est du ban communal.

Les réserves de chasse et de faune sauvage ont pour objectifs la préservation d'espaces de tranquillité propices au repos et à la reproduction des espèces animales.

- **Forêt de Protection**

La forêt rhénane qui borde le fleuve, milieu naturel riche et rare fait l'objet d'une protection au titre de Forêt de Protection. La surface de cette forêt sur le ban communal de DIEBOLSHEIM correspond à presque 16ha de forêt en bordure du Grand Canal d'Alsace. Le décret de classement date du 30/06/1995.

- **Proposition de zone spéciale de conservation au titre de la directive Habitats.**

La commune est concernée, dans la partie est de son ban par une proposition de zone de conservation spéciale au titre de la directive Habitats : La bande rhénane (partie bas-rhinoise).

La directive HABITAT a pour but de favoriser la préservation de la diversité biologique européenne en créant un réseau de sites abritant des habitats naturels et des espèces de flore et de faune sauvage ayant un intérêt communautaire. Il s'agit d'un inventaire scientifique ayant pour objectif la délimitation de zones d'intérêt européen.

La Zone Spéciale de Conservation est proposée dans le but d'une conservation cohérente des Habitats reconnus au niveau européen d'intérêt communautaire pour leur caractère menacé, spécifique à une région ou à un biotope particulier. A terme, l'ensemble des sites proposés formera un réseau écologique européen destiné à promouvoir une gestion durable des espaces naturels sensibles en cohabitation harmonieuse avec les activités humaines.

- **Proposition de zone de protection spéciale au titre de la directive Oiseaux**

La partie Est du ban communal de DIEBOLSHEIM est en partie recouverte par la Zone de Protection Spéciale recensée sous la dénomination de "Vallée du Rhin de STRASBOURG à MARCKOLSHEIM".

Cette zone de Protection de vaste étendue a pour objectif de favoriser un espace d'accueil privilégié de l'avifaune.

L'objectif étant de :

- protéger l'habitat permettant d'assurer survie et reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages rares ou menacées.
- protéger des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour les espèces migratrices.

- **ZHR : Zone Humide Remarquable**

Cette ZHR s'étend le long de la bande forestière rhénane. Elle concerne la partie Est du ban communal dans tout son secteur forestier.

Sa finalité : préserver et protéger les écosystèmes aquatiques et les zones humides.

La zone concerne la rive du Canal d'Alsace de Bootzheim à Rhinau.

Cette bande de 155 ha présente des milieux naturels diversifiés, localisés entre le Canal d'Alsace et la RD 20 (forêt, terre, prés, étangs, friches).

Ce site linéaire, d'une superficie de 155 ha, est très sensible aux perturbations, mais présente un fort intérêt du fait de sa diversité intrinsèque et de sa proximité avec d'autres secteurs alluviaux.

- **ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique**

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du Patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi les secteurs remarquables du patrimoine naturel marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de sensibles.

ZNIEFF de type I

Cette Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique recensée sous le nom de « Talus et rives de la D20 : Route du Canal d'Alsace au Sud de DIEBOLSHEIM jusqu'à la bifurcation de SCHOENAU » s'étend le long du Rhin en zone forestière.

ZNIEFF de type II.

L'espace ainsi décrit correspond au " LIT MAJEUR DU RHIN DANS SON COURS INTERMEDIAIRE ENTRE NEUF-BRISACH ET STRASBOURG".

- **Grand hamster**

Zone de protection du Grand Hamster d'Alsace.

La commune serait concernée par la présence du Grand Hamster ou Hamster d'Alsace. Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993.

- **Protection de captage d'eau**

Le puits de DIEBOLSHEIM placé à la sortie Nord du village est un forage secondaire qui permet un appui en cas d'incendie ou en cas de problème de raccordement avec BOOFZHEIM.

Le périmètre de protection rapproché correspond à l'ensemble du terrain jusqu'à la Route vers ZELSHEIM, le périmètre éloigné englobe toute la commune de DIEBOLSHEIM.

Contraintes culturelles et paysagères

- **Les périmètres archéologiques**

La commune de DIEBOLSHEIM est concernée par un périmètre archéologique situé au sud de la zone bâtie. Il s'agirait de l'emplacement du château disparu sur une motte médiévale.

- **Les lignes à haute tension exploitées par Electricité de France**

Ligne 225kv RHINAU – GERSTHEIM
 Ligne 225kv RHINAU – MARCKOLSHEIM
 Ligne 63kv RHINAU – GERSTHEIM
 Ligne 63kv RHINAU – SELESTAT piquage ELSENHEIM
 Ligne RHINAU – HILSENHEIM
 Ligne 63kv RHINAU - MARCKOLSHEIM

La ligne 20kv ZELSHEIM – NEUNKIRCH
 Les lignes moyennes tension 20kv.

- **Réglementation par rapport à l'extraction de matériaux**

Interdiction d'extraction des matériaux à moins de 11,70 mètres de la limite des rivières domaniales et des canaux pour le Canal de raccordement dit de Rhinau.

- **Servitude relative à la liaison hertzienne**

La liaison hertzienne MARCKOLSHEIM – STRABOURG – Lauth dispose d'une zone spéciale de dégagement de 300 mètres de large où l'altitude à ne pas dépasser et de 195m au-dessus du niveau de la mer.

Contraintes liées au classement des routes départementales

Les classements de routes, selon les catégories de circulation, engendrent des marges de recul des constructions d'habitation, hors agglomération (code de la voirie routière).

- La RD 468, de catégorie 2 demande un recul de 25m pour les habitations par rapport à l'axe.
- Les RD 20, 211 et RD 803 de catégorie 3 nécessitent un recul de 15m par rapport à l'axe de la voie.

Contraintes liées à la prévention des risques naturels

Il existe une zone de protection contre les inondations du Rhin avec une servitude relative aux conditions d'écoulement des crues, des servitudes de passage, de dépôt, d'appui et de protection des digues le long du Rhin. Les digues ont été édifiées pour éviter les effets des possibles crues millénales. Ce risque est toutefois très résiduel.

Contraintes liées à la charte de développement de la Communauté de Communes du Rhin :

L'objectif de la charte de développement est d'intégrer la notion de développement durable dans l'ensemble des objectifs et des compétences de la communauté de communes, en minimisant les coûts et en responsabilisant les communes par rapport aux décisions prises.

Parmi les décisions importantes de la charte de développement de la Communauté de Communes du Ried, voici les éléments qui pourraient influencer les choix de la commune en matière de développement urbain :

- La participation au projet de création d'un Parc Naturel Régional du Rhin, pour l'attractivité et la maîtrise du développement.
- La politique intégrée de l'habitat
- L'intégration de la biodiversité et des paysages dans les pratiques agricoles
- La recherche d'un équilibre entre le développement économique et social sur les deux rives du Rhin

Identification des enjeux

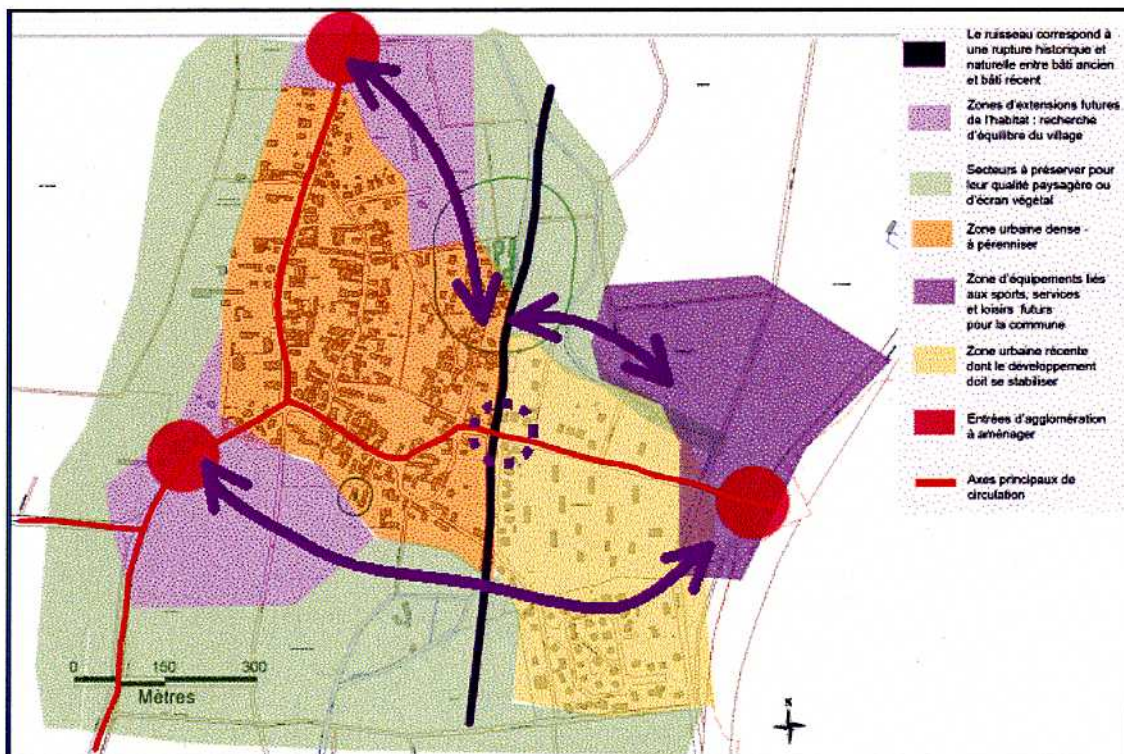


Figure 14 : Carte des enjeux

Le fonctionnement du village traduit un certain nombre d'enjeux :

- la rupture créée par le ruisseau entre les deux secteurs du village doit pouvoir être franchie
- les coupures dues aux axes routiers qui traversent le village doivent être apprivoisées comme des espaces urbains et non plus comme une contrainte
- Les entrées d'agglomération seraient à aménager en fonction du développement futur du village
- Le centre ancien est densément bâti, il doit être préservé et son dynamisme démographique doit être maintenu, voire développé pour éviter un déséquilibre trop important dans le fonctionnement social du village
- Le secteur à l'Est du ruisseau, de par le type de bâti existant et son organisation, est actuellement en pleine croissance démographique. Cependant, dans la mesure où les classes d'âges des nouveaux arrivants sont presque identiques, la commune devra prévoir des zones d'extensions futures à long terme afin de garantir un renouvellement urbain et le renouvellement des classes d'âge
- Les zones d'extensions possibles devront permettre de palier les carences de générations
- Des liens et accès piétons ou cyclistes devront être créés entre les différents équipements et les secteurs d'habitat

Synthèse

Voir tableau en pages suivantes

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Topographie	Pas de relief significatif. Les altitudes comprises entre 161 et 165 mètres.	La topographie de la plaine du Ried crée une forte exposition du village dans le paysage.
Géomorphologie/géologie	Secteur du Ried Blond Sols jeunes, peu évolués et calcaires.	
Hydrologie	Le réseau hydrographique de la commune appartient au domaine géomorphologique de la plaine ello-rhénane. Présence d'une nappe phréatique située à plus ou moins grande profondeur. La commune est irriguée par de nombreux bras de ruisseaux : La déviation de l' <i>Ischert</i> , l' <i>Ischertbach</i> qui traverse la zone bâtie ; le <i>Zelshimergraben</i> , et le Canal du Rhône au Rhin, en limite sud du ban communale. La commune s'intègre également dans le paysage du <i>RHIN</i> et de l' <i>ISCHERT</i> . 5 ha du ban communal sont occupés par une zone d'étangs.	Des contraintes en matière de profondeur de nappe phréatique sont créées par le réseau hydrographique. L'omniprésence de l'eau dans la commune lui confère une identité propre à sauvegarder. Les ripisylves sont à conserver pour le maintien des berges et la qualité de l'eau.

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Climatologie	<p>Le climat à Diebolsheim est soumis à une combinaison d'influences océaniques et continentales.</p> <p>Le Massif des Vosges abrite toutefois cette plaine.</p> <p>L'amplitude thermique moyenne est élevée : les hivers sont froids et rigoureux, les étés chauds.</p> <p>La circulation générale des vents se fait sur un axe Nord-sud, dans le couloir que constituent les reliefs des Vosges et de la Forêt Noire.</p>	
Risques naturels	<p>La commune se trouve dans une zone de sismicité faible.</p> <p>Depuis la canalisation du Rhin, Diebolsheim n'est plus sujette aux inondations.</p> <p>Quelques remontées de nappe phréatique peuvent avoir lieu, mais hors de la zone actuellement urbanisée.</p>	

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Les espaces boisés	<p>Les espaces boisés à Diebolsheim représentent une surface de 32 ha, et sont essentiellement composés d'une forêt rhénane de protection entre la route EDF et le canal d'Alsace.</p> <p>Ces espaces boisés constituent un milieu rare d'une exceptionnelle richesse floristique et faunistique.</p>	Conserver la variété des milieux et écosystèmes présents dans ces espaces est un enjeu capital pour la commune.
Les espaces ouverts	<p>Les terres agricoles représentent plus de 75 % de la surface totale du ban communal, alors que les prés et landes, seulement 5%, soit 36ha.</p> <p>La rareté de ces espaces de transition, à fort potentiel biologique, limite les zones de refuge et d'habitat pour une faune et une flore diversifiée.</p>	Conserver les haies, cours d'eau, ripisylve, bosquets, verger, arbres isolés et même surfaces en herbe en voie de disparition, qui sont des éléments naturels précieux, pour le maintien d'une biodiversité essentielle.
Les vergers et espaces semi-ouverts	Les vergers ne représentent plus que 3ha sur le territoire communal.	

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Paysage urbain	<p>L'organisation urbaine de Diebolsheim est traditionnelle des villages agricoles de la Plaine du Ried. Elle se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un habitat ancien dense traditionnel au cœur du village, fermes et dépendances - De maisons anciennes avec pignons sur rue et grands terrains à l'arrière qui se sont développées le long de la rue principale. - D'un habitat pavillonnaire diffus qui s'est développé dans les rues secondaires - De bâtiments d'habitat groupé de la cité EDF. - De pavillons du nouveau lotissement du Rhin. 	L'habitat existant est à pérenniser pour éviter un étalement urbain trop important déjà engagé.
Paysage communal	<p>Le paysage communal de DIEBOLSHEIM s'exprime par l'omniprésence des terres de labours, des prés à perte de vue et par la dimension verticale des arbres isolés et de la ripisylve.</p> <p>En limite sud du ban communal, le Canal de FRIESENHEIM marque le paysage par la taille des infrastructures et le passage de la ligne à haute tension.</p>	

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Entrées d'agglomération	Les entrées sont particulièrement exposées depuis les grandes étendues de la plaine alluviale du Rhin. La végétation existante (ripisylves, espaces boisés, vergers résiduels ou arbres isolés) permet la création d'écrans paysagers qui constituent des transitions douces entre l'espace bâti et les espaces naturels.	Conserver et pérenniser les espaces végétaux restant autour de la zone bâtie. Soigner l'intégration paysagère des éventuelles constructions nouvelles.
Patrimoine	Diebolsheim est doté de richesses architecturales intéressantes et les variétés des constructions en font son charme. Les aménagements paysagers, parterres de fleurs, bordures ornementées sont autant d'éléments qui en font un village agréable et charmant.	Conserver les éléments architecturaux et ornementaux fut donne à la commune son côté charmant.
Démographie	Une population de 540 habitants en 1999 et 640 habitants en 2005. La population augmente depuis 1990 en raison d'un solde migratoire positif et un solde naturel positif. L'attractivité de la commune est satisfaisante et les classes d'âge fécondes sont bien représentées. La récente construction du lotissement du Rhin fait augmenté la population de 100 personnes en 2005. Le nombre de possibilités de constructions nouvelles à prévoir serait, pour les dix prochaines années, d'environ une dizaine.	Une croissance trop rapide de la commune peut engendrer des dysfonctionnements sociaux et administratifs. Il est donc primordial de veiller au développement cohérent de la commune par une évolution démographique raisonnée.

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Economie et vie sociale	<p>43 % de la population totale était active en 1999. Le taux de chômage est légèrement supérieur à celui du canton de Marckolsheim moins inférieur à celui du département.</p> <p>Secteurs d'activités :</p> <p>Primaire : On recensait 7 exploitations agricoles à Diebolsheim en 2004. Une entreprise de Battage est également implantée. Il n'existe pas d'entreprise du secteur secondaire sur la commune.</p> <p>Tertiaire : Des commerces et services de proximité, ainsi qu'un restaurant et 3 gîtes d'étape sont implantés sur la commune.</p> <p>L'institut médico-professionnel Ste Elisabeth et les autres entreprises offrent environ 50 emplois dans la commune.</p> <p>L'extension d'un site de gravière sur le ban communal de DIEBOLSHEIM est en cours d'étude.</p>	<p>Les équipements et services sont à maintenir dans la commune.</p> <p>Il est important de préserver le potentiel d'activité.</p>
Habitat	<p>En 1999, on recensait 228 logements. 18 d'entre eux sont des résidences secondaires.</p> <p>Les maisons individuelles en propriétés rivées dominent.</p> <p>La taille des logements est importante.</p> <p>En 2006, on compte près de 100 logements vacants.</p>	<p>Revaloriser et réhabiliter les logements vides pour éviter un étalement urbain inutile.</p>

Réseaux et équipements	<p>Le niveau d'équipements et services est satisfaisant pour une commune de cette taille. L'école est au maximum de ses capacités, et ce en 2005, avant l'implantation du lotissement du Rhin.</p> <p>La commune est desservie par des lignes de bus régulières et assure un ramassage scolaire.</p> <p>Le réseau d'assainissement est de type unitaire et raccordé à celui de la communauté de communes de Rhinau, géré par la SDEA.</p> <p>La collecte des ordures ménagères est assurée par le SMICTOM de Sélestat.</p>	<p>L'évolution démographique de la commune doit être corrélée avec une évolution des capacités des équipements présents.</p> <p>Il faut tenir compte de la capacité des réseaux existants (eau, assainissement, voirie) pour les extensions urbaine à venir.</p>
Les productions	<p>La commune de Diebolsheim appartient à la région agricole du Ried. 75% du ban communal sont en effet consacrés à l'exploitation agricole des terres.</p> <p>La culture principale est le maïs et 83% de la superficie agricole sont en effet des terres labourables. La superficie fourragère ne dépasse pas 20% et seuls 14% sont toujours en herbe.</p>	<p>Favoriser la diversification des cultures pour éviter la monoculture de maïs et diversifier les occupations du sol et les paysages.</p>

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Les exploitations	<p>En 2004, 7 exploitations étaient recensées sur la commune de DIEBOLSHEIM. La baisse du nombre d'exploitants est très importante depuis 1979.</p> <p>La superficie moyenne des exploitations est de 45 ha</p> <p>La grande majorité des exploitants se consacre à la céréaliculture, au battage et au tabac.</p> <p>L'activité agricole fournit environ 13 emplois à temps complets. Le renouvellement de la population n'est pas forcément garanti sur la commune.</p>	Anticiper l'évolution du monde agricole, alors que le paysage de la commune reste fortement marqué par l'activité agricole.

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Contraintes environnementales	<p>Une réserve de chasse s'étend sur une bande de 300m à l'extrémité Est du ban communal. Elle permet la préservation d'espaces de tranquillité propices au repos et à la reproduction des espèces animales.</p> <p>La forêt rhénane de 16ha qui borde le fleuve fait l'objet d'une protection au titre de <i>Forêt de Protection</i>.</p> <p>Une proposition de zone de conservation spéciale au titre de la directive Habitats a été faite, pour l'Est de son ban communal. Il s'agit d'un inventaire ayant pour objectif la délimitation de zones d'intérêt européen.</p> <p>La partie Est du ban communal de DIEBOLSHEIM est en partie recouverte par la Zone de Protection Spéciale au titre de la directive Oiseaux recensée sous la dénomination de "Vallée du Rhin de STRASBOURG à MARCKOLSHEIM".</p> <p>Une ZHR s'étend le long de la bande forestière rhénane.</p> <p>Une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sont identifiées à Diebolsheim. La ZNIEFF est un inventaire qui n'a pas de valeur réglementaire.</p> <p>Le périmètre de protection de captage d'eau a une application obligatoire.</p>	<p>Mettre en valeur et conserver ce qui existe.</p> <p>Soutenir les initiatives de préservation de l'environnement</p>

THEMATIQUE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
Contraintes liées à l'utilisation de certaines ressources et équipements	<p>Il existe un site d'exploitation de graviers. L'exploitation des carrières est régie par le schéma départemental des carrières approuvé le 9 septembre 1999. Les sites d'exploitations sont gérés par des projets de ZERC : Zones d'exploitation et de réaménagement coordonnées des carrières (instaurées par le Code Minier art. 109-1)). Dès 1984, l'Alsace a affiché sa volonté de se doter d'un schéma régional des gravières afin d'éviter une implantation désordonnée des carrières sur le gisement alluvionnaire de la plaine du Rhin.</p> <p>La parcelle exploitable sur la commune fait partie du projet de ZERC n°5.</p> <p>La commune est également concernée par des servitudes d'utilité publique en matière d'électricité et de télécommunications hertziennes et liées au canal de raccordement dit de Rhinau.</p>	
Contraintes culturelles et paysagères	Un périmètre archéologique est situé au sud de la zone bâtie. (emplacement du château disparu)	
Contraintes liées au classement des routes départementales	Les classements de routes, selon les catégories de circulation, engendrent des marges de recul des habitations, hors agglomération.	

<p>Contraintes liées à la Charte de développement de la Communauté de Communes du Ried</p>	<p>Participation au projet de création d'un Parc Naturel Régional du Rhin</p> <p>Politique intégrée de l'habitat</p> <p>Intégration de la biodiversité et des paysages dans les pratiques agricoles.</p> <p>La recherche d'un équilibre entre le développement économique et social sur les deux rives du Rhin.</p>	
<p>Contraintes liées à l'intégration possible de la commune au SCOTERS</p>	<p>La participation de DIEBOLSHEIM au SCOTERS engendrerait l'intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg dans les objectifs de la commune.</p>	

DEUXIEME PARTIE

CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE

Les orientations générales de la commune

Le développement urbain :

Par le biais du PLU, la commune souhaite maîtriser son développement urbain et organiser la croissance urbaine de façon cohérente.

La zone urbaine ancienne devra être préservée et le PLU devra permettre la réhabilitation de l'ancien. Les secteurs d'urbanisation récente seront en harmonie avec la zone urbaine ancienne. Il est notamment intéressant de rétablir un équilibre dans le fonctionnement urbain entre le centre ancien proche des équipements (mairie, église, école, ...) et le bâti récent qui s'est développé en frange sud-est du village.

La commune souhaite valoriser la présence de la cité EDF. Il est important que la structure et l'organisation de cet espace soient préservées afin que cet héritage de la moitié du 20^e s. soit conservé.

Le paysage et le caractère rural du village :

Par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune affirme sa volonté de préserver son caractère rural. Cette préservation se traduit par l'identification d'une zone naturelle qui ne permettra pas l'implantation de constructions qu'elles soient à usage d'habitation ou agricole. Les berges des cours d'eau et des fossés, y compris en milieu urbain seront épargnées de toute urbanisation.

La recherche d'une qualité paysagère s'exprime également dans le projet communal par la préservation des vergers situés à proximité des habitations notamment à l'Ouest de la route de Strasbourg et par la limitation des hauteurs de bâtiments pour une meilleure insertion paysagère.

L'activité agricole doit conserver sa place dans l'entretien du paysage et pour le maintien d'une activité sur la commune. Elle ne devra cependant pas freiner le développement de l'urbanisation. Réciproquement, le développement urbain ne devra pas freiner le développement de l'agriculture. La zone agricole, permettra ainsi l'implantation des bâtiments agricoles.

Le contexte démographique, socio-économique :

La commune souhaite veiller à un développement démographique et urbain progressif et, par conséquent, à une réflexion approfondie de la situation lors de l'ouverture des secteurs à l'urbanisation.

Les équipements supplémentaires nécessaires à la croissance démographique font partie des objectifs de la commune.

Tableau récapitulatif des surfaces de zones

Zones	Secteurs	Surfaces (ha)	Part de la surface totale (en%)	Total zones
U	UA	23.139	3.28	
	UB	13.7606	1.96	
	UC	4,948	0.62	
	UE	4,0845	0.60	
	UV	4.5955	0.61	50.52
AU	IIAU	4.964	0.62	
	IIAUE	4.2264	0.60	9.190
A		437.9256	62.26	437.9256
N		203.22869	28.9	
	Ng	0,2632	0.54	
	Nh	2,2217	0.32	205.7135
TOTAL			100%	703.349

Les choix retenus par la commune

Se référer au tableau en pages suivantes.

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p align="center">Zone UA</p>	<p>La zone UA est une zone urbaine dense ancienne.</p> <p>Surface de la zone : 23 ha environ.</p> <p>Généralités : La zone Ua correspond au centre du village et aux constructions situées à l'Ouest du cours d'eau. Les limites de cette zone sont fixées en fonction du type de bâti présent et de l'organisation urbaine spécifique au centre ancien traditionnel.</p> <p>Éléments particuliers : Au croisement de la rue des Vergers et de la rue du Riedel, les bâtiments agricoles d'élevage sont exclus de la zone UA en raison de la vocation agricole des bâtiments. Ces bâtiments engendrent notamment un périmètre de réciprocité de 100m. Dans la partie Nord-Est de la route de Strasbourg, les constructions en extrémité ont été intégrées à la zone UA en raison du type de bâti présent (wasserhiesel conservées).</p> <p>Emplacement réservé dans la zone : L'emplacement réservé n° 2 est destiné à la création d'un accès à la zone IAUE à l'Ouest depuis la rue du Riedel</p> <p>Zonage : La zone UA suit le cours d'eau à l'Est et les constructions anciennes existantes le long de la route de Strasbourg à l'Ouest. Les limites Nord et Sud sont déterminées par les limites du bâti existant.</p>	<p>Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions à usage d'habitations ainsi que ses annexes. Il autorise également les petites activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.</p> <p>Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. L'implantation sur limite d'emprise publique est autorisée et jusqu'à 10m de la limite. Cette distance est portée à 50m pour les constructions situées « Route de Strasbourg ». L'implantation des bâtiments doit se faire à une distance minimale de 6m des berges des cours d'eau et fossés. La construction sur limite séparative est autorisée.</p> <p>La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres, mesurée à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.</p> <p>La création de taupinières entourant les constructions est interdite. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m en limite d'emprise publique et en limite séparative.</p> <p>Les toitures de type « pyramidal » sont interdites et les toitures devront avoir un angle identique compris entre 45 et 52°. La couverture est à réaliser en tuiles.</p> <p>Le stationnement est règlementé selon la surface de plancher. Selon les types de constructions, le règlement exige la création de places de stationnement, en dehors du domaine public.</p> <p>70% des surfaces non bâties ou non vouées aux accès ou au stationnement devront être perméables aux eaux pluviales.</p> <p>Le COS est fixé à 1.</p>

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p>Zone UB</p>	<p>La zone UB est une zone urbaine qui correspond essentiellement aux parties urbanisées récemment.</p> <p>Surface de la zone : 13,8ha environ.</p> <p>Généralités : La zone UB est une zone urbaine où se sont développées des constructions récentes lors d'opérations groupées plus ou moins importantes ou dans le cadre d'un développement urbain ponctuel. La zone UB se compose de plusieurs secteurs en périphérie immédiate de la zone urbaine ancienne. La zone UB au Sud et à l'Est entourent les côtés Nord, Sud et Ouest de la cite EDF ainsi que le lotissement neuf de 40 lots implanté en limite Sud de la commune. Deux autres secteurs UB se placent aux extrémités Nord et Sud de la commune, aux deux entrées d'agglomération.</p> <p>Éléments particuliers : La zone UB est en partie Nord concernée par un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres en raison de l'élevage situé rue du Riedel</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : La zone est concernée par une partie de l'emplacement réservé n°2 destiné à la création d'un accès entre la rue du Riedel et la zone d'équipements et d'activités futurs.</p>	<p>Les éléments du règlement pour la zone UB sont similaires à la zone UA à l'exception des éléments suivants :</p> <p>L'accès devra au minimum être de 4 mètres et les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 6 mètres. La construction sur limite d'emprise publique est autorisée, les façades avant peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 25 mètres. Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ainsi que les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante pourront être implantées soit sur limite soit à une distance supérieure à 0,80 mètres.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.</p> <p>100% des surfaces non bâties ou non vouées aux accès ou au stationnement devront être perméables aux eaux pluviales.</p> <p>La plantation de 3 arbres feuillus est exigée, les essences mellifères et fruitières sont à privilégier.</p> <p>Le COS est fixé à 0,6.</p>

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p>Zone UC</p>	<p>La zone UC est une zone urbaine très faiblement urbanisée correspondant à la cité EDF.</p> <p>Surface de la zone : 4,95 ha environ.</p> <p>Généralités : La zone UC est une zone d'habitat spécifique lié à la cité EDF.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : La zone n'est pas concernée par un emplacement réservé.</p> <p>Zonage : Les limites de la zone UC suivent les limites de la parcelle de la cité EDF. En effet, cette zone ne comporte actuellement qu'une seule et même parcelle avec plusieurs bâtiments répartis dans un parc boisé et aménagé.</p>	<p>Les éléments du règlement pour la zone UC sont les suivants :</p> <p>Le règlement autorise la transformation et les changements d'affectation des locaux mais dans la limite de 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent document. La construction d'annexe est limitée par l'emprise au sol et la hauteur.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m des berges des cours d'eau et fossés existants, à créer ou à modifier et à 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>Les constructions n'ayant pas usage de logement (sans raccordement aux réseaux et d'assainissement) sont limitées à une emprise au sol maximale de 30m² et à une hauteur maximale de 3m hors tout par unité foncière.</p> <p>Seules les clôtures en limite de zone sont autorisées ou en limite de potagers Leur hauteur est limitée à 1,50m et elles doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Concernant les façades : les couleurs saturées ou trop vives sont interdites et les bardages modifiant l'aspect extérieur également.</p> <p>Les surfaces non affectées à la construction doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues. 100% des surfaces non affectées aux constructions, au stationnement ou aux accès doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.</p>

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p>Zone UV</p>	<p>La zone UV est une zone à vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et la zone agricole, elle n'est pas vouée au développement de logements.</p> <p>Surface de la zone : 4.5 ha environ.</p> <p>Généralités : La zone UV est située dans la partie Ouest du village. Elle est en limite du bâti de la route de Strasbourg.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : La zone n'est pas concernée par un emplacement réservé.</p> <p>Zonage : Les limites de la zone UV ont été définies de manière à préserver les parties arrières des parcelles des constructions à usage d'habitation. En effet, la vocation de ce secteur est de préserver l'écran paysager existant par la présence de vergers résiduels. Les limites de la zone correspondent aux limites parcellaires à l'Ouest (chemin d'exploitation) et aux constructions d'habitation à l'Est.</p>	<p>Le règlement de la zone UV autorise les extensions et transformations de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ainsi que les constructions n'ayant pas usage de logement avec une emprise maximale de 100m² par unité foncière.</p> <p>L'emprise des voies nouvelles doit être de 4m au minimum.</p> <p>La construction sur limite séparative est autorisée ou alors à une distance minimale de 3mètres.</p> <p>L'emprise au sol des constructions n'ayant pas usage de logement est limitée à 100m². Pour les nouvelles constructions, la hauteur est limitée à 4m au faitage à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels la hauteur maximale est de 10m au faitage.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m en limite d'emprise publique et en limite séparative.</p> <p>Les extensions devront se faire dans le respect des formes, des hauteurs, des volumes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant. Les toitures devront être d'angle identique.</p> <p>Une place de stationnement doit être créée pour toute augmentation de plus de 15% de la surface de plancher.</p> <p>Les surfaces non affectées à la construction doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues. 100% des surfaces non affectées aux constructions, au stationnement ou aux accès doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.</p> <p>Le projet de construction devra comporter un volet paysager composé de plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans leur environnement.</p> <p>Il n'est pas fixé de COS.</p>

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p align="center">Zone UE</p>	<p>La zone UE est une zone urbaine réservée aux équipements publics.</p> <p>Surface de la zone : 4 ha environ.</p> <p>Généralités : La zone UE se compose de trois secteurs incluant les équipements existants pour la commune : le stade de football et son club house, le terrain de tennis en limite de la cité EDF, l'emprise du terrain de La Grotte Notre-Dame de Lourdes.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : La zone UE est concernée par l'emplacement réservé n°1 en vue de la création du futur cimetière.</p> <p>Zonage : Les limites de la zone UE suivent les limites parcellaires des différents équipements concernés. Le secteur de la Grotte comprend toutefois une surface plus importante en vue de l'implantation du futur cimetière.</p>	<p>Conformément à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol admises sont les constructions à usage sportifs, touristique, culturel, cultuel ou de loisirs.</p> <p>Les accès devront être adaptés aux besoins de la zone.</p> <p>La façade avant des constructions devra s'implanter à une distance minimale de 6m depuis la limite d'emprise publique.</p> <p>La construction sur limite séparative est autorisée.</p> <p>La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2mètres et devront être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage sombre.</p> <p>Une exception peut être faite pour le cimetière qui pourra être clôturé par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50mètres ou d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie.</p> <p>Les places de stationnement devront être prévues en réponse aux besoins de l'équipement.</p> <p>100% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement devront rester perméables aux eaux pluviales.</p> <p>Les emplacements de stationnement devront être plantés d'arbres à haute tige.</p> <p>Le COS n'est pas réglementé.</p>

Justification des choix de la commune pour la zone U :

Les zones urbaines représentent un peu moins de 7% de la surface du ban communal.

Conformément à son PADD, en zone urbaine, la commune favorise la densification du bâti tout en évitant l'installation de bâtiments qui ne s'intégreraient pas au tissu existant.

Dans son PADD, la commune affichait une volonté forte de préserver la cité EDF dans son état actuel. Aussi, le zonage spécifique et le règlement adapté ne permettent pas la construction de nouveaux bâtiments d'habitations dans la zone UC mais l'entretien, l'aménagement des constructions existantes et la possibilité d'édifier des annexes elles-mêmes limitées par l'emprise au sol et une hauteur réglementées.

La zone UA et la zone UB correspondent aux espaces bâtis avec une organisation classique des bâtiments. La limitation des hauteurs de bâtiments va permettre de favoriser l'intégration des bâtiments dans le tissu urbain existant. Le COS suffisant en zone U favorisera aussi la réhabilitation des bâtiments existants ou leur transformation (granges, dépendances, ...).

L'alignement des nouvelles constructions sera assuré par rapport aux constructions existantes. L'exception de la route de Strasbourg est essentiellement liée à l'importance de la circulation sur cet axe et aux nuisances qu'elle engendre. Les constructions en bordure de cette route en zone UA peuvent ainsi s'implanter à une distance maximale de 50 mètres de la limite d'emprise publique.

La zone UE créée spécifiquement pour les équipements existants comporte un règlement spécifique aux besoins de ce type d'occupation du sol. Les limites de zone correspondent exactement à l'implantation des éléments existants.

La zone UV en limite Ouest de la commune a pour objectif de préserver une zone de transition entre l'espace agricole et l'espace urbain. Correspondant à l'arrière des parcelles de la route de Strasbourg, cette zone UV va garantir la préservation des jardins et vergers et empêcher les constructions potentielles en seconde ligne.

La commune ne souhaite pas développer l'urbanisation de cette zone et ne souhaite pas voir disparaître les vergers résiduels.

Du point de vue fonctionnel, les emplacements réservés indiqués au plan de zonage vont permettre :

- La création d'un cimetière à proximité immédiate de la Grotte de Notre Dame de Lourdes
- La création d'accès piétons ou véhicules entre la zone urbaine ancienne (rue du Riedel) et la future zone d'équipements et d'activités (IAUE).
- La création d'un équipement public selon les besoins de la commune sur le secteur de la cité EDF (école, salle polyvalente...)
- La création d'un accès à l'entrée Sud de l'agglomération entre la rue de Bindernheim et la zone IIAU au lieu-dit Mittelfeld.

Afin d'encourager l'implantation d'activités artisanales et de commerces de proximité, le règlement des zones U autorise les activités et l'implantation de services en zone U.

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
Zone IIAUE	<p>La zone IIAUE est une zone naturelle à vocation urbaine. Elle est prévue pour la réalisation d'opérations d'aménagement groupé à long terme et sous réserve de modification du PLU. Elle est vouée au développement des équipements publics et des activités.</p> <p>Surface de la zone : 4.2264 ha environ.</p> <p>Généralités : La zone IIAUE correspond à une zone située sur le lieu-dit « Rammelplatz », au Nord de la rue du Rhin.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : Cette zone est concernée par l'emplacement réservé n°5 de 5.35 ares. Cet emplacement réservé est destiné à l'accès de la zone IIAUE soumise à une bande inconstructible de 15 mètres de part et d'autre du fossé.</p> <p>Zonage : Les limites de la zone ont été définies en fonction des contraintes de développement du site et des habitations existantes. Le zonage permet une préservation d'une bande inconstructible de 15 mètres de part et d'autre du fossé, par l'intermédiaire de la zone N, afin d'assurer l'entretien des berges ainsi que la sécurité des habitations futures.</p>	<p>Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUE est conditionnée par une modification du PLU, aucun article du règlement n'a été rédigé afin de garantir la rédaction adaptée aux projets à long terme.</p> <p>Seuls les articles 6 et 7 sont réglementés.</p>

Intitulé de la zone	Caractéristiques du zonage	Éléments du règlement
Zone IIAU	<p>La zone IIAU est une zone naturelle à vocation urbaine. Elle est prévue pour la réalisation d'opérations d'aménagement groupé à long terme et sous réserve de modification du PLU. Elle comporte quatre secteurs : au lieu-dit « Mittelfeld », « Kirchefld », « Wolfsweg », route de Bindernheim et à l'extrémité de la rue du Rhin</p> <p>Surface de la zone : 4.96 ha environ.</p> <p><u>Aux lieux-dits « Wolfsweg » :</u> Les limites de ce secteur IIAU sont fixées par la route de Bindernheim, les limites parcellaires et le chemin privé qui mène à la motte castrale. Les orientations d'aménagements prévoient la création d'un axe ouvert aux véhicules entre la route de bindernheim et la rue du château.</p> <p><u>Au lieu-dit Mittelfeld :</u> Cette petite zone IIAU permettra l'implantation de plusieurs constructions entre des bâtiments déjà existants. Un emplacement réservé permettra la création d'un accès depuis la route de Binderheim.</p> <p><u>Aux lieux-dits : Mittelfeld et Kirchefld :</u> Cette zone IIAU de surface plus importante est prévue dans le cadre du développement futur de la commune. L'ouverture de cette zone se fera progressivement au fur et à mesure des projets et des modifications du PLU. Les orientations d'aménagement prévoient la création d'une rue de la route de Strasbourg jusqu'à la rue du Riedel. Un accès piétons devra permettre de rejoindre la rue des Iris.</p> <p><u>Extrémité de la rue du Rhin :</u> Cette petite zone est limitée par le fossé au Nord et à l'Est. Elle permettra la construction d'un nombre limité de bâtiments.</p>	<p>Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU est conditionnée par une modification du PLU, aucun article du règlement n'a été rédigé afin de garantir la rédaction adaptée aux projets à long terme. Une recherche de la présence du Grand Hamster devra être réalisée lors de l'urbanisation de ces zones.</p> <p>Seuls les articles 6 et 7 sont réglementés.</p>

Justification des choix de la commune pour les zones AU :

Etant donnée la pression foncière en constante augmentation à DIEBOLSHEIM, la commune a souhaité maîtriser le développement des constructions à usage d'habitation.

Aussi, elle a choisi d'identifier uniquement des zones qui nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation et dont les équipements ne sont pas présents au droit de la zone ou pas suffisant pour desservir l'ensemble des zones.

La zone IIAUE représente 4.2 ha environ soit 0.6 %. Cette zone est destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement groupé à long terme et sous réserve de modification du PLU. Elle est vouée au développement des équipements publics et des activités.

Les possibilités de constructions en zones UA et UB sont actuellement suffisantes pour la commune, ce en raison notamment de l'ouverture récente du lotissement de 40 lots.

Aussi, les zones IIAU identifiées dans le zonage seront ouvertes à l'urbanisation progressivement et sur présentation de projets d'aménagement groupé.

Les zones AU représentent une surface de 9.19 hectares environ. L'ouverture de l'ensemble des zones AU entrainerait une augmentation d'environ 1.3% de la zone actuellement urbanisée.

Les orientations d'aménagement garantissent une organisation cohérente des zones AU par la création de bouclages. L'impact paysager des zones à urbaniser sera limité dans les entrées d'agglomération puisque la re-création d'un écran végétal est prévue dans les orientations d'aménagement.

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Eléments du règlement
<p>Zone A</p>	<p>La zone A est une zone naturelle identifiée pour sa vocation agricole et la qualité de ses terres.</p> <p>Surface de la zone : 437 ha environ.</p> <p>La zone A se divise en plusieurs secteurs entrecoupés par les zones naturelles.</p> <p>La zone agricole se compose des terres labourables de part et d'autre de la RD 468 à l'exclusion des berges des cours d'eau et des espaces boisés.</p> <p>Eléments particuliers : La zone agricole est éloignée de la zone urbaine afin de garantir une cohabitation harmonieuse de l'activité agricole et du développement de l'urbanisation. La zone agricole intègre les bâtiments et la parcelle de l'installation classée et prend également en compte l'instruction en cours d'un permis pour deux silos à maïs, une fosse à lisier et un hangar de stockage de fourrage.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : Aucun emplacement réservé ne concerne la zone agricole.</p>	<p>La zone Agricole est une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. L'ensemble des bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole est autorisé. La création de logement dans le cadre d'une sortie d'exploitation est autorisée à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 200m².</p> <p>Les voies devront avoir une largeur minimale de 4mètres.</p> <p>La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m. La hauteur des maisons d'habitation est limitée à 10mètres au faitage.</p> <p>La création de talus artificiels est interdite. Les toitures devront au moins avoir deux pans et une pente comprise entre 10° et 30°. Les bâtiments d'habitation devront présenter une pente égale maximale de 45° et la toiture réalisée en tuile dans des teintes « terre cuite ».</p> <p>Un projet de plantation devra être présenté à base d'arbres à moyenne ou haute tige, de haies vives composées d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues. 100% des surfaces non bâties, non affectées au stationnement ou aux accès devront rester perméables aux eaux pluviales.</p> <p>Le COS n'est pas réglementé.</p>

Justification des choix de la commune pour la zone A :

La zone agricole représente plus de 62% de la surface du ban communal. La commune confirme ainsi la volonté de préserver son paysage agricole.

La zone agricole intègre l'élevage situé au cœur du village dans la rue du Riedel. Ce classement en zone Agricole permettra à l'exploitant de réaliser les travaux nécessaires pour la mise en norme de ses bâtiments, sans pour autant permettre l'extension de cette exploitation à proximité du village. En effet, l'ensemble de la zone A autorise les sorties d'exploitation et l'implantation de bâtiments agricoles. Les possibilités de développement des exploitations s'avèrent ainsi possibles sur une très grande partie du ban communal. Cette implantation ne sera cependant pas possible à proximité de la zone urbaine en raison de la zone tampon créée dans le zonage pour favoriser le maintien du milieu urbain et le maintien du milieu agricole.

Par l'importance de la zone agricole, la commune confirme sa vocation rurale et sa volonté de permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles sur son ban.

Intitulé de la zone	Caractéristiques de la zone	Éléments du règlement
<p align="center">Zone N</p>	<p>La zone N est une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Elle comprend deux secteurs : un secteur Ng réservé au développement potentiel de la gravière et un secteur Nh comprenant les constructions existantes et permettant le développement ou la transformation éventuelle du bâti existant.</p> <p>Généralités : La zone N concerne l'ensemble des secteurs boisés, la zone proche du Rhin ainsi que les cours d'eau et leurs berges. Une largeur de 10 mètres environ de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés a été identifiée en zone N de façon à préserver l'écoulement naturel des eaux superficielles. Dans certains secteurs, les limites de la zone N ont été définies en fonction des limites parcellaires et / ou des chemins ruraux et d'exploitation.</p> <p>Surface de la zone : 203ha environ. Dont 0,26 ha en zone Ng et 2.22 ha en Nh</p> <p>La zone Ng est située en partie Nord-Est du ban communal et concerne l'emprise de la gravière.</p> <p>La zone Nh concerne les secteurs de bâtiments existants en zone à vocation naturelle. C'est le cas de la motte castrale et du bâtiment de l'étang de pêche.</p> <p>Emplacements réservés dans la zone : La zone N est concernée par l'emplacement réservé n°2 qui permettra la création d'un accès de la rue du Riedel à la zone N. La zone N est également concerné par l'emplacement réservé n°3 de 2.152 ha destiné aux équipements publics et aux activités.</p>	<p>La zone N est une zone naturelle qui n'a pas vocation à être bâtie. Dans toute la zone, les refuges en rondins de bois, les abris d'une emprise au sol de 50m² et les ruchers sont autorisés d'une emprise au sol de 20m² sont autorisés. En secteur Ng, les installations et constructions nécessaires à l'activité de la gravière sont autorisées. En secteur Nh, les extensions et transformations des bâtiments existants sont autorisées à condition que l'augmentation de la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante. La construction n'ayant pas usage de logement est également autorisée pour une emprise au sol maximale de 50m².</p> <p>Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 4m.</p> <p>Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6m par rapport à la limite d'emprise publique. La construction sur limite séparative est autorisée.</p> <p>En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 50m².</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne devra excéder 4m au faîtage sauf en secteur Ng où la hauteur est limitée à 12mètres et en secteur Nh où elle est limitée à 10m au faîtage. Les extensions devront se faire à la même hauteur que le bâtiment existant et dans le respect des formes et des volumes.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1,50m sur limite d'emprise publique, exceptées en secteur Ng où elles sont fixées à 2mètres conformément aux autorisations liées à l'exploitation des carrières. Elles devront se constituer de haies vives ou d'un grillage sombre.</p> <p>Pour les façades, les couleurs saturées ou trop vives et les fresques sont interdites.</p> <p>Pour l'augmentation de plus de 15% de la surface de plancher, une place de stationnement doit être créée. Un projet de plantation devra être présenté à base d'arbres à moyenne ou haute tige, de haies vives composées d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues. 100% des surfaces non bâties, non affectées au stationnement ou aux accès devront rester perméables aux eaux pluviales. Les conifères sont interdits.</p>

Justifications des choix de la commune pour la zone N :

La zone N reflète la volonté communale de préserver la qualité paysagère de son ban puisqu'elle représente plus de 27% de la surface communale.

La zone Ng autorise l'activité de la gravière actuelle.

La zone Nh confirme la vocation naturelle de ces secteurs tout en autorisant l'extension ou la réalisation de constructions de faibles emprises sur la zone.

TROISIEME PARTIE

INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences du PLU sur l'environnement

La commune de DIEBOLSHEIM jouxte, dans sa partie EST, des périmètres de protection NATURA 2000, ZHR. La majorité des futures zones à urbaniser IIAU se localisent dans la partie Ouest de la commune et celles qui se situent dans la partie Est sont séparées des zones de protection par une zone Naturelles (N). Par conséquent le ban communal est très peu concerné par les enjeux des périmètres de protection. Le projet de PLU n'engendrera pas d'incidence notable sur l'environnement et ne nécessite pas de procédure spécifique d'étude environnementale.

Incidences des choix sur l'environnement

Le projet de la commune ainsi que le zonage et le règlement qui en découlent auront un impact limité sur l'environnement. En comparant les enjeux identifiés et les choix retenus par la commune, les incidences peuvent se répartir en plusieurs catégories :

- Les incidences sur le milieu physique
- Les incidences sur le milieu naturel
- Les incidences sur le paysage
- Les incidences sur le milieu urbain
- Les incidences sur l'environnement socio-économique

Thématique	Rappel de la situation	Choix du PLU	Incidences sur l'environnement
Incidences sur le milieu physique			
Topographie	La topographie de la commune ne présente aucun relief naturel, les reliefs existants sont ceux créés par le tracé des routes et chemins.	Le PLU prévoit la limitation de la hauteur des bâtiments sur l'ensemble de la commune et il prévoit également la création de rideaux de végétation dans les orientations d'aménagement. Ces éléments vont éviter une exposition paysagère trop importante dans les secteurs dégagés.	Les incidences du PLU sur la topographie sont très limitées.
Géologie - pédologie	La commune de DIEBOLSHEIM dans la plaine du Rhin avec des sols de type « Ried » Blond.	Le PLU ne prévoit pas de modification de l'occupation végétale des sols à l'exception de l'extension potentielle de la gravière au Nord de la commune.	Les incidences du PLU sur la qualité des sols sont quasiment inexistantes. En revanche, l'extension potentielle de la gravière entraînera une très forte modification des couches géologiques avec l'extraction des graviers. Une étude complète sera réalisée au moment de la concrétisation de ce projet.
Climat	Le climat de la commune ne présente aucune spécificité, si ce n'est une exposition aux vents un peu trop importante en raison de l'absence et de la rareté de végétation arborescente.	Le PLU identifie une zone UV à vocation de vergers, de jardins et de prés. Les vergers et la présence d'une strate arborée permettent de limiter l'exposition à des vents trop importants. Le PLU prévoit l'implantation des sorties d'exploitation dans l'ensemble de la zone A.	L'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage pourrait entraîner une augmentation des nuisances olfactives pour les habitants suivant le secteur d'implantation de l'exploitation d'élevage.
Hydrographie	La commune est irriguée par de nombreux ruisseaux, cours d'eau et fossés qui caractérisent les milieux humides du Ried.	La zone N intègre l'ensemble des fossés et cours d'eau cadastrés ainsi qu'une largeur approximative de 10m de part et d'autre de chaque berge pour préserver ces secteurs de toute construction. En zone urbaine, la construction de	Cette mesure limite l'imperméabilisation des sols.

Thématique	Rappel de la situation	Choix du PLU	Incidences sur l'environnement
		tout bâtiment est interdite à moins de 6 mètres des berges et cours d'eau. Le règlement des zones urbaines demandent également la limitation de l'imperméabilisation des sols sur les parcelles bâties.	
Incidences sur le milieu naturel			
Milieu naturel urbain	Les vergers ne sont que très peu présents sur la commune. Seuls les jardins et prés résiduels participent à la diversité d'occupation du sol dans la zone urbaine.	Le PLU prévoit la limitation de l'imperméabilisation du sol en zones urbaines et à urbaniser et la plantation d'arbres dans le cadre du volet paysager des permis de construire.	L'existence des jardins et de vergers dans la zone urbanisée peut être menacée par la densification du bâti dans la zone urbaine.
Milieu agricole et forestier	Quelques bosquets, haies, arbres subsistent au sein de l'espace agricole ouvert (openfield) et présentent une alternative aux espaces cultivés. Les secteurs boisés sont surtout représentés en bordure du Grand Canal d'Alsace.	Le PLU ne peut réglementer les types de végétation au sol. En revanche, le zonage du PLU prévoit un zonage spécifique pour les espaces de vergers, de prés inconstructibles en raison de leur intérêt paysager et/ou de leur proximité avec le village (zone UV). Le PLU intègre les espaces boisés en zone N.	Les moyens de préservation utilisés par le PLU permettent de limiter la constructibilité dans les zones N mais ne garantissent pas la préservation de la végétation arbustive ou des vergers.
Incidences sur le paysage			
Paysage urbain	Le paysage urbain est composé d'un bâti groupé relativement dense et par une imprégnation d'éléments naturels au sein de l'habitat. La mise en valeur de certains éléments du patrimoine pourrait être améliorée. Le fleurissement joue un rôle important dans la qualité esthétique du village.	Le PLU prévoit des mesures d'intégration des bâtiments avec la plantation d'arbres en zone UB lors d'une construction. La fixation d'un COS et d'une hauteur de bâtiment à 10m au faitage vont également éviter une exposition paysagère trop importante des bâtiments.	Ces éléments du règlement permettent la conservation de l'unité paysagère et des points de vue sur la commune. L'organisation du bâti est préservée par un développement urbain qui pourra former un habitat groupé ponctué d'espaces jardinés.
Paysage des espaces ouverts	Il est caractérisé par une uniformité issue de l'exploitation agricole. La monotonie est brisée par l'alternance rare de l'occupation végétale	Dans l'ensemble de la zone agricole, le règlement autorise les sorties d'exploitations. Le règlement de cette	Dans cette zone agricole, les moyens de préserver les éléments du paysage ne sont pas utilisés. En revanche, l'aspect

Thématique	Rappel de la situation	Choix du PLU	Incidences sur l'environnement
	du sol, et la présence d'éléments ponctuels (haies, bosquets, arbres isolés...)	zone A fixe des règles qui limitent la diversité des matériaux de constructions des bâtiments et les hauteurs.	extérieur des bâtiments est réglementé pour éviter un impact paysager trop fort
Incidences sur le milieu urbain			
Morphologie urbaine	Le développement récent de l'urbanisation au Sud de la cité EDF a entraîné un déséquilibre dans le fonctionnement du village.	Le PLU prévoit des zones AU à proximité des zones bâties existantes et dont le règlement et les orientations d'aménagement garantissent une intégration paysagère des bâtiments et une organisation cohérente des zones.	Les extensions retenues dans le zonage du PLU entraîneront un rééquilibrage de la morphologie urbaine par rapport au développement récent de la partie Sud-Est du village et aux équipements publics existants.
Voiries	Le réseau de voirie est essentiellement composé de trois rues structurantes. Les voies en impasses sont nombreuses et se sont développées ces dernières années par l'ouverture de petits lotissements privés ou de secteurs d'urbanisation plus ou moins ponctuelles.	Le PLU prévoit des orientations d'aménagement qui permettront une organisation cohérente de la circulation automobile et piétonne.	Les extensions urbaines prévues modifieront les conditions de circulation de DIEBOLSHEIM, notamment à l'entrée Sud et au Nord du village où un aménagement de sécurité devra être envisagé.
Incidences sur l'environnement économique et social			
Démographie	Au cours de la dernière décennie, le rythme de croissance de la population s'est accéléré. Le rythme de croissance démographique de DIEBOLSHEIM est supérieur à celui du canton. Avec l'ouverture récente du lotissement de 40 lots, la population a fortement augmenté en très peu de temps. Il est donc important que la croissance démographique soit maîtrisée par la limitation de l'ouverture de zones d'extensions.	Le zonage du PLU prévoit des zones d'extensions urbaines uniquement sous condition de modification du PLU. Les nouvelles constructions seront possibles dans la commune dans les dents creuses existantes, tout en maîtrisant la vitesse de développement des habitations. La zone IAU permettra à la commune de réaliser les infrastructures et équipements nécessaires.	La volonté de créer une zone d'équipements publics est une démarche cohérente avec l'ouverture récente du lotissement. L'ouverture sous condition de desserte suffisante au droit de la zone et de modification du PLU, permettra une intégration progressive et un renouvellement régulier de la population. La commune devra cependant veiller à ce que les zones IAU ne soient pas ouvertes avant l'intégration des nouveaux habitants.

Thématique	Rappel de la situation	Choix du PLU	Incidences sur l'environnement
Activités	Les services de proximité sont rares et peu d'activités sont présentes sur la commune (à l'exclusion de l'activité agricole).	Le règlement du PLU permet l'installation d'activités dans les zones U et AU. La zone IAUE a vocation de permettre le développement des services à la population, des activités et des équipements publics qui joueront un rôle attractif pour la commune.	Par le biais du règlement des zones U et AU, la commune ne freine pas le développement de commerces de proximité, de services ou d'artisans qui permettraient de réduire l'effet « cité dortoir ».

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

DOMAINE D'ACTION	NOM DU PROGRAMME	TYPE D'ACTION	ECHELON TERRITORIAL	ORGANISME
GLOBAL	▪ DOTATION GLOBALE D'EQUIPEMENT	Subvention de l'Etat	Commune	Etat
ENVIRONNEMENT	▪ Charte pour l'environnement de 1990	<ul style="list-style-type: none"> - Schéma d'aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'eau - Schéma de Gestion et de Protection des Espaces Naturels Reconnus Sensibles (bandes Vertes) - Protection de la nappe phréatique, l'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement et des stations d'épuration 	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
			Commune	Conseil général du Bas-Rhin
			Site concerné ou organisme compétent	Région Alsace
	▪ Programme de protection des haies, et de reboisement des espaces de transition	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des déchets - Promotion d'énergies propres et / ou renouvelables - Protection et 		

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Participation aux programmes européens de protection des espaces (LIFE, INTERREG) 	<p>connaissance de la nappe phréatique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise foncière et gestion des milieux naturels remarquables - Restauration de milieux naturels - Qualité environnementale des constructions <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux naturels présents et de leur valeur patrimoniale 	Commune ou propriétaires privés	Union Européenne par l'intermédiaire de collectivités compétentes.
--	---	---	---------------------------------	--

AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> Remise en état des sols après remembrement et reconstruction d'anciens murets 	Programme « Fertimieux » pour initier un mouvement de fertilisation raisonnée	Commune ou exploitant agricole	Conseil Général du Bas-Rhin
	<ul style="list-style-type: none"> Réforme de la PAC 	Politique Agricole Commune : Modification des pratiques culturales (encouragement à l'extensif de qualité)	Exploitant agricole	Union Européenne par l'intermédiaire de l'Etat
	<ul style="list-style-type: none"> Soutien aux cultures particulières 	Encourage la production et le développement de cultures telles que le houblon, le tabac, les cultures biologiques et l'arboriculture familiale pour la conservation des vergers traditionnels	Propriétaire ou exploitant privé	Région Alsace
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> Charte pour l'environnement de 1990 	- Mise en terre des réseaux aériens	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
	<ul style="list-style-type: none"> Insertion de lignes électriques et téléphoniques dans le paysage 		Commune ou autorité compétente	Région Alsace
	<ul style="list-style-type: none"> Identification d'éléments remarquables du paysage 	- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	Commune, par délibération	Loi française applicable sur l'ensemble du

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRAME VERTE ▪ Espaces Naturels Sensibles 	<ul style="list-style-type: none"> - Programme de valorisation et de restauration des corridors écologiques dans la région - Protection des Espaces Naturels Fragiles 	<p>après enquête publique</p> <p>Commune ou EPCI</p> <p>Communes ou particuliers (propriétaires)</p>	<p>territoire</p> <p>Région ALSACE</p> <p>Département</p>
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instauration du permis de démolir ▪ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ▪ Restauration du patrimoine protégé ▪ Restauration des archives ▪ Restauration architecturale et urbaine des centres de viles et de village ▪ Réhabilitation du tissu du bâti ancien 	<ul style="list-style-type: none"> - Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 <p>Aides pour les maisons datant d'avant 1900</p> <p>Création de logements locatifs</p>	<p>Délibération du Conseil Municipal</p> <p>EPCI</p> <p>Patrimoine public ou privé</p> <p>Propriétaires publics ou</p>	<p>Loi française applicable sur l'ensemble du territoire</p> <p>Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat</p> <p>Conseil Général du Bas-Rhin</p> <p>Région Alsace</p>

		Les études de diagnostics et d'aide à l'aménagement en logements des dépendances agricoles	privés	
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Charte environnementale ▪ Charte de paysage ▪ Charte de développement ▪ Respect des objectifs du SCOT et des contrats de plan... 		Commune, EPCI ou Pays... Commune, EPCI	Département Département, région

**COMMUNE DE
DIEBOLSHEIM**



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Notice de présentation

**Document approuvé par délibération
du conseil municipal le 9 octobre 2012**

Le Maire :

Jean-Jacques SIEGEL



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Siegel'.

SOUS-PRÉFECTURE

18 OCT. 2012

SÉLESTAT-ERSTEIN

I. PREAMBULE

La présente note a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 1 du PLU et d'en justifier les orientations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation du PLU qu'elle complète et modifie.

Le présent projet de modification est soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Le projet respecte les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan,
- il n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances,
- de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- les points modifiés ne comportent pas de graves risques de nuisances et d'impacts sur l'environnement,
- il n'est pas envisagé de réduire les périmètres des zones naturelles NC ou ND.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

Par ailleurs, le projet de modification n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000.

Les terrains concernés par les modifications du règlement ne sont pas situés dans le périmètre NATURA 2000.

II. Contexte général de la modification du PLU

Contexte communal

Diebolsheim est un village de 680 habitants (au 1er janvier 2012) situé dans le Ried, au bord du Rhin, à 35 kilomètres au sud de Strasbourg sur la départementale 468 reliant Strasbourg à Marckolsheim.

Diebolsheim fait partie de la communauté de communes du Rhin.

La superficie de la commune est de 703 hectares.

Situation du document d'urbanisme

Le PLU de DIEBOLSHEIM a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 2008.

Il s'agit de sa première modification.

L'objectif de la modification du PLU

La présente modification du PLU porte sur la modification du règlement des zones UA, UB, UC et A.

Élément du PLU à modifier

Le règlement du PLU.

Le rapport de présentation du PLU.

III. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

Point n°1 : Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC & UE

Point n°2 : Modification de l'article 6 des zones UA & UB

Point n°3 : Modification de l'article 7 des zones UA & UB

Point n°4 : Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC & UV

Point n°5 : Modification de l'article 12 des zones UA & UB

Point n°6 : Modification de l'article 2 de la zone UC

Point n°7 : Modification de l'article 6 de la zone A

Point n°8 : Définition des annexes et extensions dans le règlement

Point n°9 : Remplacement de la SHON par la surface de plancher

Point n°10 : Modification du rapport de présentation

POINT N°1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UC & UE

Article 4 – desserte par les réseaux

L'article 4 intègre les dispositions en vigueur définies par le SDEA, qui prennent notamment en compte la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

La rédaction sera également modifiée afin de permettre l'assainissement autonome selon les dispositifs prévus par le zonage d'assainissement, uniquement lorsque le raccordement au réseau collectif n'est pas possible.

Justification et incidences sur l'environnement

La gestion des eaux est améliorée selon les directives du SDEA. Cette modification va également dans le sens du SDAGE et de la loi sur l'eau.

L'assainissement autonome restera limité à quelques parcelles définies par le zonage d'assainissement (approuvé courant 2012) dont la plupart sont déjà bâties.

POINT N°2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UA & UB

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La rédaction de la disposition générale des articles 6 UA et 6 UB est mise en cohérence.

Dans ces zones, il est admis les rénovations, reconstructions après sinistre et transformations des constructions ou installations existantes non conformes, sur l'emprise existante avant les travaux.

Le cas des terrains avec un accès inférieur à 6m de large est règlementé. Dans ce cas les constructions devront s'implanter à plus de 5m de la voie publique.

Les ouvrages à caractères technique sont règlementés. Ils devront s'implanter sur limite ou au delà de 50cm. Cette disposition est également introduite dans l'ensemble du règlement.

Justification et incidences sur l'environnement

Cette modification permet de compléter les règles d'implantations des constructions.

La modification de cet article n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

POINT N°3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA & UB

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La rédaction de la disposition générale est simplifiée.

Les exceptions sont règlementées par plusieurs alinéas comme pour l'article 6.

Dans ces zones, il est admis les rénovations, reconstructions après sinistre et transformations des constructions ou installations existantes non conformes, sur l'emprise existante avant les travaux.

Le cas des piscines est règlementé. Elles devront être implantées à une distance supérieure à 50cm de la limite séparative.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ainsi que les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante pourront être implantées soit sur limite soit à une distance supérieure à 0,80 mètres.

En zone UB, les constructions pourront désormais également s'implanter sur limite.

Justification et incidences sur l'environnement

Cette modification permet de compléter les règles d'implantations des constructions.

L'implantation des constructions sur limite également rendue possible en UB permet la densification des parties déjà urbanisées, ce qui est également conforme avec le PADD. (densification du bâti).

La modification de cet article n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

POINT N°4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC & UV

Article 11 – Aspect extérieur

Clôtures

La distinction de réglementation entre la limite séparative et l'emprise publique est supprimée. Cette disposition n'était assortie d'aucune justification.

La hauteur maximale des clôtures est uniformisée à 2m. Cette disposition n'est pas modifiée en zone UC.

Les murs pleins sont autorisés.

Les reconstructions, rénovations et aménagement de l'existant sont exemptés de la règle.

Toitures

La rédaction est clarifiée par rapport aux toitures terrasses.

Les piscines et les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ainsi que les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante sont exemptés de la règle.

Façades

La rédaction générale est clarifiée.

Les matériaux ne sont plus règlementés.

L'interdiction des bardages est supprimée.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ainsi que les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante sont exemptés de la règle.

Justification et incidences sur l'environnement

Cette modification assouplit l'implantation des petites constructions. Ceci va dans le sens d'une densité de construction plus importante. Elle supprime également des dispositions architecturales non prévues par le code de l'urbanisme (réglementation des matériaux).

Dans le même ordre d'idée, les bardages ne sont plus mentionnés. Ceci a également pour conséquence de rendre possible la mise en œuvre de choix thermiques liés à la performance énergétique des constructions (BBC, ossature bois, etc.)

POINT N°5 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES ZONES UA & UB

Article 12 – Stationnement

La réglementation par logement est supprimée. Le stationnement sera règlementé par surface de plancher selon un système de tranche.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ainsi que les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante sont exemptés de la règle.

Justification et incidences sur l'environnement

Suite à la réforme des permis de construire, la mention du nombre de logement dans les formulaires de dépôt est devenue facultative. Il n'est donc plus possible de réglementer par logement. La réglementation se fera donc selon la surface de plancher, mesure sensiblement proche de la SHON.

La modification de cet article n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

POINT N°6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UC

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions n'ayant pas usage de logement déjà limitées par la surface (30m²) seront également limitées en hauteur (3m).

Justification et incidences sur l'environnement

Cette modification permet l'uniformisation avec la règle des annexes dans les autres zones.

La modification de cet article n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

POINT N°7 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE A

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La rédaction du recul par rapport aux voies départementales est simplifiée.

Les chemins d'exploitation, qui n'étaient pas réglementés par l'article 6, se voyaient appliquer les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'article 7. Par soucis de cohérence il est préférable d'introduire cette règle dans l'article 6, au même titre que les voies communales et les chemins ruraux.

Le recul par rapport aux voies communales, aux chemins d'exploitation et aux chemins ruraux est ramené de 15m à 4m, ce qui était la règle du POS.

Justification et incidences sur l'environnement

La commune souhaite revenir à la règle du POS car la règle actuelle limite la constructibilité de certaines parcelles et empêche l'implantation de constructions nécessaires à l'activité agricole.

Cette modification permet d'éviter une dispersion des constructions agricole en permettant plus de constructions sur une même unité foncière. Elle va dans le sens du principe d'économie de l'espace.

Le recul de 4 m également appliqué aux chemins d'exploitation permet d'uniformiser la règle à l'ensemble des voies de la zone A. Cette modification n'aggrave pas la situation actuelle car la règle précédente était celle de l'article 7 à savoir H/2 minimum 4m.

POINT N°8 : DÉFINITION DES ANNEXES, DES EXTENSIONS ET DE L'EMPRISE AU SOL DANS LE RÈGLEMENT

Les définitions des annexes, des extensions et de l'emprise au sol sont rajoutées en annexe du règlement.

La commune souhaite garder l'ancienne définition de l'emprise au sol, à savoir qu'elle correspond à la surface occupée par le bâtiment, sans prendre en compte les débords et les surplombs.

Le gabarit des annexes est uniformisé dans l'ensemble du règlement à 30m² d'emprise au sol et à 3m de hauteur hors tout au maximum.

Justification et incidences sur l'environnement

Cette modification permet d'éviter toute ambiguïté quand à la définition des annexes et des extensions.

Cette modification n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

POINT N°9 : REMPLACEMENT DE LA SHON PAR LA SURFACE DE PLANCHER

Dans l'ensemble du règlement et du rapport de présentation, toute référence à la SHON est supprimée et remplacée par la surface de plancher, conformément à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 applicable au 1er mars 2012.

Justification et incidences sur l'environnement

La modification de cet article n'a aucune incidence notable sur l'environnement, la mesure de la surface de plancher étant sensiblement proche de la SHON.

POINT N°10 : MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La modification du règlement (points 1 à 9) engendre la modification de la deuxième partie du rapport de présentation (choix retenus par la commune). Les règles décrites dans ce rapport seront modifiées en cohérence avec les modifications du règlement.

IV. PAGES MODIFIÉES

REGLEMENT

Pages 2, 4 à 8, 12 à 15, 18 à 22, 26, 29, 39 , 41, 46, 50 & 51.

RAPPORT DE PRESENTATION

Pages 63, 64, 65, 66, 72, 74