

 **TOPOS**

Diebolsheim

## Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable

Document approuvé par  
délibération du Conseil Municipal  
le 24 / 06 / 2008

Le Maire :



*l'Adjoint  
HART HATSCH*



Département du Bas-Rhin



### **Milieu physique et naturel :**

La commune de Diebolsheim, depuis la canalisation du Rhin, n'est plus sujette aux inondations. Quelques remontées de nappe phréatique peuvent cependant avoir lieu.

Les espaces spécifiques (haies, cours d'eau, fossés, ripisylve et bosquets, prés et surfaces en herbe) sont en voie de raréfaction et devraient être préservés.

### **Milieu agricole :**

Les exploitants agricoles étant les façonneurs du paysage, il est important de maintenir l'agriculture afin que la diversité des cultures et de l'occupation des sols soit conservée voire développée.

### **Paysages :**

Les extensions urbaines ont progressivement fait disparaître les vergers qui permettaient une transition paysagère. Les entrées nord et sud de la commune sont fortement marquées et offrent un aperçu du caractère traditionnel du noyau villageois. L'entrée Est, en revanche serait à identifier et à valoriser.

### **Milieu urbain :**

Le milieu urbain de Diebolsheim est doté de richesses architecturales intéressantes et la variété des constructions 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. Il est important de garder à l'esprit que la vitesse de croissance d'un village est le facteur décisif de constructions d'équipements tels que école, équipements sportifs, services extra-scolaires, les services administratifs...



**Démographie :**

L'attractivité de la commune est importante et les différentes classes d'âge bien représentées. Cependant la création récente d'un lotissement d'habitation peut engendrer des dysfonctionnements sociaux et administratifs. Il est donc important de veiller au développement futur de la commune par une évolution démographique maîtrisée.

Le renouvellement de population à l'intérieur du bâti ancien existant est également un facteur à considérer dans l'évolution du village.

La mixité de l'habitat (logements locatifs de tailles variées,...) peut être un bon moyen de renouveler la population dans le centre ancien et pour la réhabilitation des anciennes fermes ou dépendances.

**Économie :**

L'activité sur la commune 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.

## Orientations

- Préserver les berges des cours d'eau et les fossés de l'urbanisation afin d'assurer la stabilité des berges et la diversité biologique présente.
- Encourager la diversité des paysages et le maintien des milieux typiques du Ried (bosquets d'arbres, prés inondés par les remontées de nappe,...)
- Conserver l'activité agricole et encourager les sorties d'exploitations, notamment les élevages, dans des secteurs extérieurs au milieu urbain.



## Effets sur le PLU

- Les constructions devront s'implanter à plus de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés afin de permettre la préservation des corridors écologiques que constituent ces milieux.
- La ripisylve et les secteurs de bois et de prés devront être identifiés en zone N, en emplacements réservés ou en espace boisé classé.
- L'emprise au sol des bâtiments devra être limitée selon les secteurs pour éviter une imperméabilisation excessive du sol.
- Les secteurs à vocation naturelle devront être identifiés en zone N.
- Les zones agricoles devront permettre les sorties d'exploitations notamment à l'Est du village.
- La création d'exploitation agricole nouvelle dans les zones U et AU sera limitée aux exploitations agricoles sans élevage.

## Orientations

- Limiter les extensions urbaines pour favoriser le comblement des dents creuses.
- Permettre la création de logements locatifs à condition qu'ils s'insèrent dans le caractère urbain traditionnel de la commune.
- Conserver l'organisation actuelle de la cité EDF.
- Favoriser le maintien des jeunes dans le village.
- Veiller au maintien des personnes âgées dans la commune



## Effets sur le PLU

- Les zones AU (futures zones d'extensions urbaines) à développer sont à examiner avec soin afin de garantir le développement équilibré de la commune.
- La hauteur des bâtiments à construire pourra être limitée afin de garantir une bonne insertion paysagère des constructions.
- Un Coefficient d'Occupation des Sols pourra être établi dans le règlement du PLU.
- Créer un zonage et un règlement spécifiques pour la cité EDF.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies fera l'objet d'une réglementation spécifique.

*Développer les services et équipements au sein de la commune et valoriser les transports en commun*

## **Orientations**

- Améliorer la disponibilité en équipements (école, salle polyvalente,...)
- Encourager le développement des services de proximité dans le village
- Maintenir et encourager les dessertes de transports en commun dans la commune.



## **Effets sur le PLU**

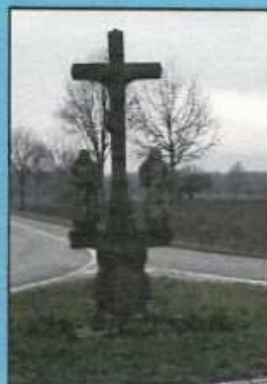
- Créer un zonage et un règlement spécifiques pour la création d'équipements publics.
- Autoriser les petites activités, services et artisans dans le règlement des zones U et AU.
- Mettre en place le droit de préemption urbain pour remplir ces objectifs.
- Un emplacement réservé pour l'implantation d'une salle communale sera mis en place à proximité de la cité EDF.
- Le zonage du PLU devra prévoir une zone graviérable en lien avec le projet de ZERC (Zones d'exploitation et de réaménagement coordonnées des carrières).

## Orientations

- Permettre au village de préserver son organisation traditionnelle par un développement équilibré des extensions urbaines.
- Valoriser la cité EDF en tant que secteur spécifique d'habitat (architecture, organisation, ...)
- Préserver la façade patrimoniale du centre ancien
- Pérenniser les actions menées pour le fleurissement du village.



La grotte Notre-Dame de Lourdes



Une croix de grès à l'entrée du village



## Effets sur le PLU

- Limiter les extensions urbaines (en surface et en nombre) et veiller à leur localisation par rapport au centre du village.
- Encourager la réhabilitation et l'entretien des maisons à pans de bois dans le cœur du village par le biais d'un règlement adapté.
- Instaurer le permis de démolir pour préserver le patrimoine.



Une maison alsacienne traditionnelle