



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

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

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril 2021.

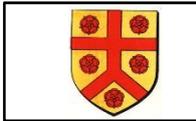
A Diebolsheim,  
le 12 avril 2021

Le Maire,  
Brigitte NEITER



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

67210 OBERNAI



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

## SOMMAIRE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRECISANT LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

NOTICE EXPLICATIVE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : PAGES MODIFIEES

REGLEMENT LITTERAL : PAGES MODIFIEES

REGLEMENT GRAPHIQUE AU 1/2000<sup>e</sup>

REGLEMENT GRAPHIQUE AU 1/5000<sup>e</sup>

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



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

67210 OBERNAI

## Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Conseillers élus : 15

Séance du 12 avril 2021

Conseillers en fonction : 15

Conseillers présents  
et représentés : 15

sous la présidence de Mme Brigitte NEITER, Maire

Date de convocation : 7 avril 2021

Présents à l'ouverture de la séance : tous les conseillers sauf M. Thomas LOUIS (donne procuration à Mme Brigitte NEITER) et Mme Annie KREMPP (donne procuration à Mme Patricia TARCY), absents excusés

Secrétaire de séance : Isabelle OURY

\*\*\*\*\*

### **D2021-04-12-007 : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Délibération précisant les objectifs et modalités de mise à disposition du public**

#### **Le Conseil Municipal,**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006 et modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 05/11/2013 et le 24/10/2019 ;
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24/06/2008 et modifié le 09/10/2012 ;
- Vu le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

#### **Entendu l'exposé du Maire :**

Madame le Maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, en application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, afin de :

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

**Considérant que** les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme sont précisées par délibération du conseil municipal et sont portées à la connaissance du public au moins 8 (huit) jours avant le début de la mise à disposition du public.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide que :**

- Le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme sera mis à la disposition du public **du mardi 1<sup>er</sup> juin 2021 au jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2021** inclus.
- Pendant cette période, le dossier du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme et l'exposé de ses motifs seront tenus à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.  
**Toutefois, en raison de la situation sanitaire particulière liée à la pandémie de COVID-19, il sera demandé au public de respecter les mesures suivantes : port du masque et utilisation d'un stylo personnel. En outre, des mesures particulières d'accueil du public en mairie seront mises en place avec la mise à disposition de gel hydro-alcoolique.**
- Pendant la même période, les mêmes documents seront consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://diebolsheim.fr/>
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la mise à disposition du public sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune, huit jours au moins avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée. Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.
- Pendant la durée de la mise à disposition, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre déposé à la mairie. Les observations pourront aussi être adressées par écrit à Mme le Maire, par voie postale ou électronique, à l'adresse suivante : [mairie.diebolsheim@estvideo.fr](mailto:mairie.diebolsheim@estvideo.fr)
- A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal.
- Le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, objet de la présente mise à disposition, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Cette délibération sera transmise à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Cette délibération fera l'objet d'un **affichage en mairie durant un mois**, ainsi que dans les lieux habituels d'affichage, et d'une publication sur le site internet de la mairie.

La présente délibération fera l'objet d'une mention dans le journal désigné ci-après : Les Dernières Nouvelles d'Alsace

Pour extrait conforme,  
Diebolsheim, le 15 avril 2021  
Le Maire,  
Brigitte NEITER



Accusé de réception en préfecture  
067-216700906-20210412-2021-120421-007-DE  
Date de télétransmission : 16/04/2021  
Date de réception préfecture : 16/04/2021



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
N°1 DU PLU**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril  
2021.

A Diebolsheim,  
le 12 avril 2021



Le Maire,  
Brigitte NEITER

 **atip**

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

67210 OBERNAI

---

**De:** MAIRIE DE DIEBOLSHEIM <mairie.diebolsheim@estvideo.fr>  
**Envoyé:** jeudi 29 avril 2021 09:41  
**À:** TURPIN-HERVE Anise  
**Objet:** Fwd: DIEBOLSHEIM - Modification Simplifiée n° 1

Bonjour

Ci-dessous la réponse de la CEA.

Bien cordialement

--

Régine Klumb Mairie de Diebolsheim Tél 03 88 74 81 90 [mairie.diebolsheim@estvideo.fr](mailto:mairie.diebolsheim@estvideo.fr)

----- Message transféré -----

**Sujet :** DIEBOLSHEIM - Modification Simplifiée n° 1  
**Date :** Wed, 28 Apr 2021 09:18:48 +0000  
**De :** TOUITOU Thierry <[thierry.touitou@alsace.eu](mailto:thierry.touitou@alsace.eu)>  
**Pour :** [mairie.diebolsheim@estvideo.fr](mailto:mairie.diebolsheim@estvideo.fr) <[mairie.diebolsheim@estvideo.fr](mailto:mairie.diebolsheim@estvideo.fr)>  
**Copie à :** 67 BAL Urbanisme - PPA <[urbanisme.ppa@alsace.eu](mailto:urbanisme.ppa@alsace.eu)>

Madame le Maire,

Je vous remercie de nous avoir transmis le 22 avril 2021 le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de DIEBOLSHEIM.

Ce dossier n'appelle aucune observation de notre part.

Je vous prie, Madame le Maire, de recevoir nos meilleures salutations.



**Thierry TOUITOU**

Chargé de mission Aménagement & Urbanisme  
Direction de l'Aménagement, Contractualisation et Ingénierie

**Collectivité européenne d'Alsace**

Tél : 03 88 76 66 08

[thierry.touitou@alsace.eu](mailto:thierry.touitou@alsace.eu)

[www.alsace.eu](http://www.alsace.eu)



# Syndicat mixte / SCOTERS

## **Modification simplifiée n°1 du PLU de Diebolsheim**

### Note technique

\* \* \* \* \*

La commune de Diebolsheim a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 de son PLU.

#### **Description de la demande**

La modification simplifiée n°1 du PLU de Diebolsheim vise à :

- Point 1 : Supprimer l'emplacement réservé n°2 devenu obsolète
- Point 2 : Adapter la règle relative à la pente des toitures des zones UA et UB
- Point 3 : Redéfinir le gabarit des annexes dans les zones UA et UB.

La présente modification simplifiée fera l'objet d'une enquête publique qui aura lieu du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> juillet 2021 inclus.

Les évolutions réglementaires visent :

- la liste des emplacements réservés
- les plans de règlements (échelle 1/2000<sup>e</sup>, échelle 1/5000<sup>e</sup>)
- les orientations d'aménagements (OAP)
- le règlement écrit

#### **Point 1 : Suppression de l'emplacement réservé n°2**

Celui-ci avait vocation à la création d'un accès modes doux vers une future zone d'extension IIAUE depuis le centre-bourg. À ce jour aucune perspective n'a émergé pour le développement de cette zone (croissance démographique plus modeste que projetée par le PLU) et par ailleurs un accès alternatif moins contraint et moins coûteux est d'ores et déjà prévu.

Le règlement graphique, la liste des emplacements réservés et l'OAP portant sur la zone IIAUX sont modifiés en ce sens.

#### **Point 2 : Modifications des articles 11 en zone UA et en zones UB (pente de toiture)**

Le PLU actuel impose des règles identiques à tout type de construction (une pente comprise entre 45° et 52° hors toiture terrasse).

La modification vise à apporter davantage de souplesse pour permettre l'ajout d'éléments à faible pente, dès lors que ces parties à faible pente n'excèdent pas 20% de l'emprise totale de la construction. La modification élargit les exceptions à la règle : les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante par exemple ne sont pas concernées par les inclinaisons comprises entre 45° et 52°.

Le règlement du PLU est modifié en ce sens.

### **Point 3 : Modifications du gabarit des annexes bénéficiant de règles d'exception**

Une première modification du PLU en 2012 a exempté les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de haut du respect de certaines règles en zones UA et UB afin d'assouplir l'implantation des petites constructions, pour une meilleure optimisation du foncier dans le tissu bâti (pente de toiture, couleur de façades, création de places de stationnement notamment, règle spécifique d'implantation par rapport aux limites séparatives).

Cette limite de 30 m<sup>2</sup> ne correspond pas à la réalité des besoins.

La modification vise à fixer cette limite à 40m<sup>2</sup> pour être effective.

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune de Diebolsheim est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au regard du SCOTERS, c'est une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. À ce titre, elle doit privilégier le renouvellement urbain, optimiser le foncier et limiter l'extension des surfaces à urbaniser au regard de la taille de la commune.

### **Analyse de la demande**

Les modifications du PLU n'apparaissent pas en contradiction avec les orientations du SCOTERS et sont cohérentes avec celui-ci, dont les grands principes visent l'optimisation et la gestion économe du foncier.

### **En conclusion**

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Diebolsheim n'appelle pas de remarque.***



# 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

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril 2021.

A Diebolsheim,  
le 12 avril 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 *I'chter*), et ainsi libérer les terrains gelés par cette servitude.

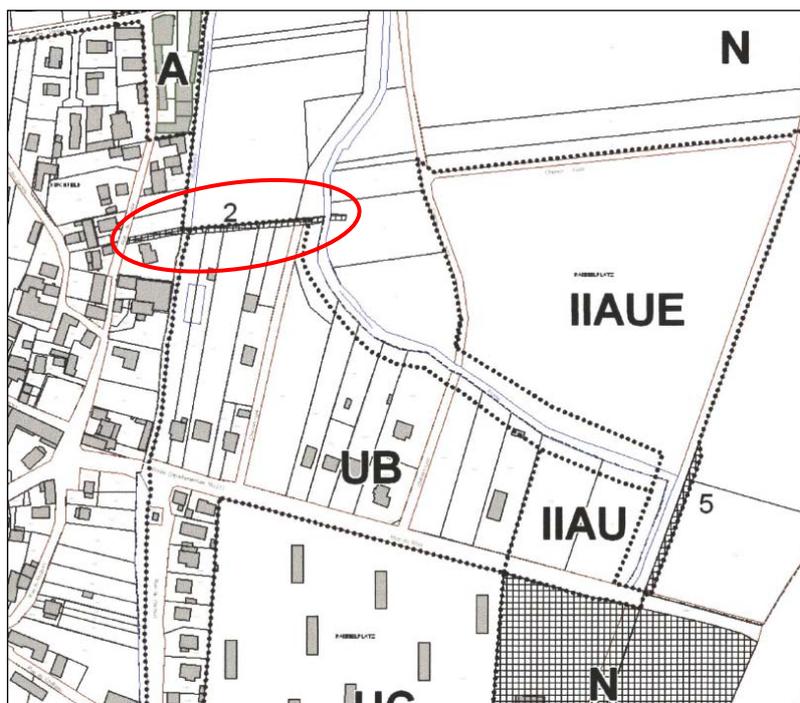
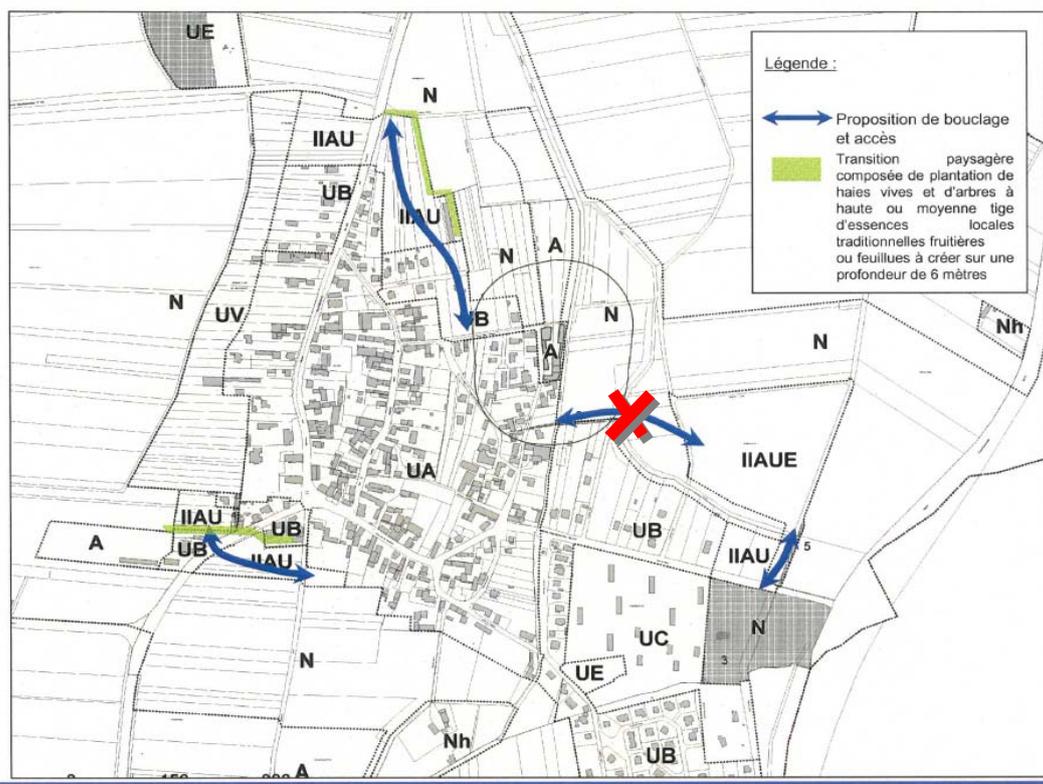


Figure 1 - Extrait des plans de règlement au 1/2000ème et au 1/5000ème du PLU en vigueur

## 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 :



Document élaboré par TOPOS-Atelier d'Urbanisme - Renseignement: [www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)

Figure 2- Extrait des orientations d'aménagement

Les plans de règlement au 1/2000<sup>ème</sup> et au 1/5000<sup>ème</sup> vont être modifiés de la manière suivante :

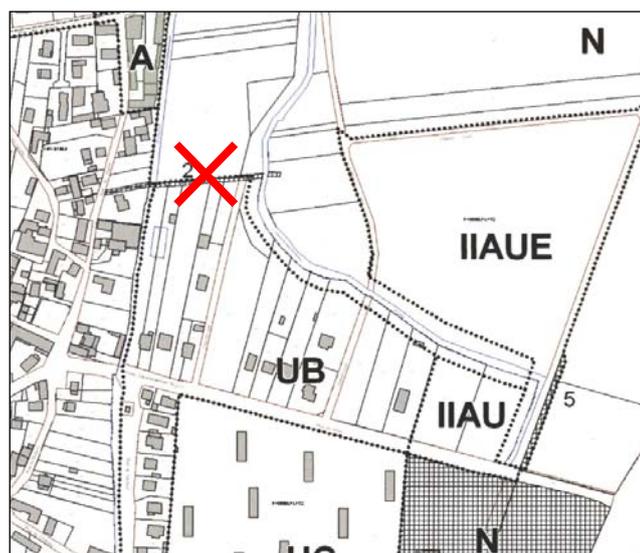


Figure 3- Extrait des plans de règlement au 1/2000<sup>ème</sup> et au 1/5000<sup>ème</sup> avec modification projetée

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
<del>2</del>	<del>Création d'un accès à la zone IIAUE pour les piétons et les cyclistes</del>	Commune	<del>5,462</del>
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
<b>Total</b>			<del>367,999</del> 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 30m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne correspondait pas à la réalité des besoins. Elle souhaite donc remonter cette limite à 40 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 140m<sup>2</sup>.
- 1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 140m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1 place,
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> : 2 places,
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> : 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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places ;
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4 places
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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 :**

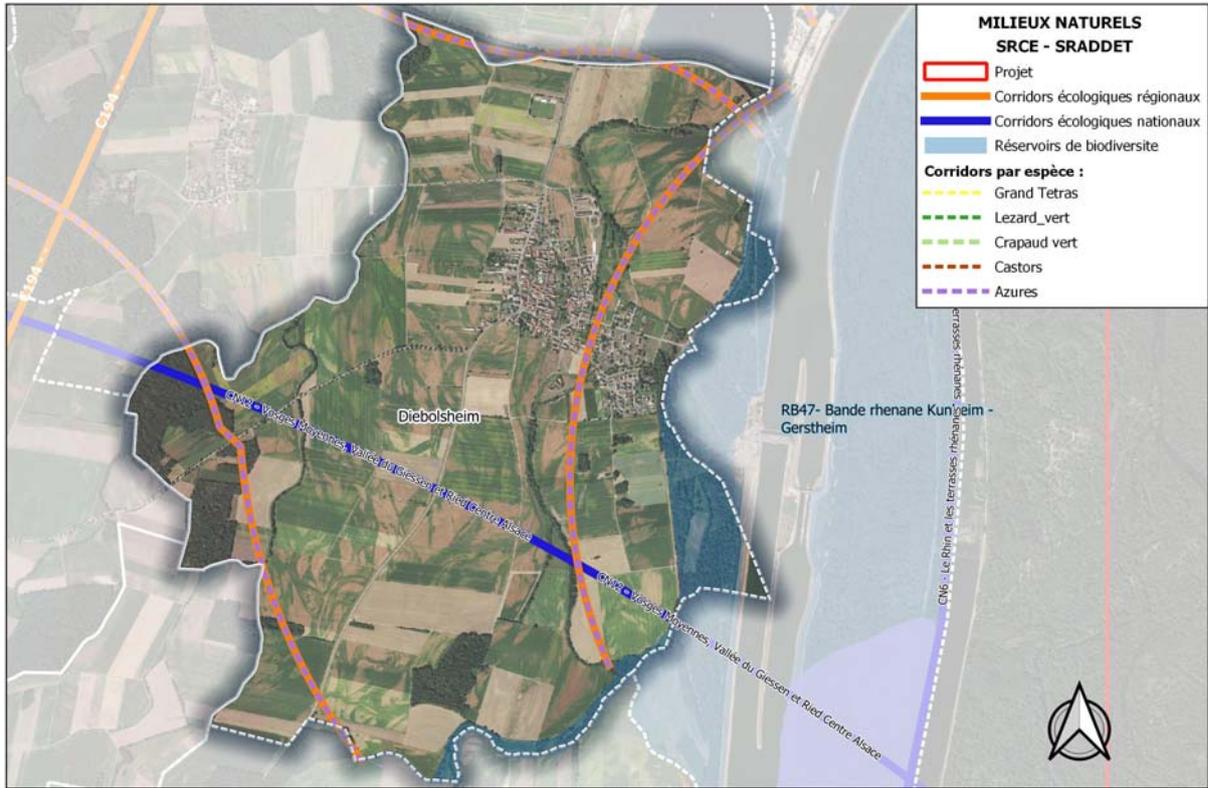
Cette modification assouplit l'implantation des petites constructions pour une meilleure optimisation du foncier dans la zone agglomérée.

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

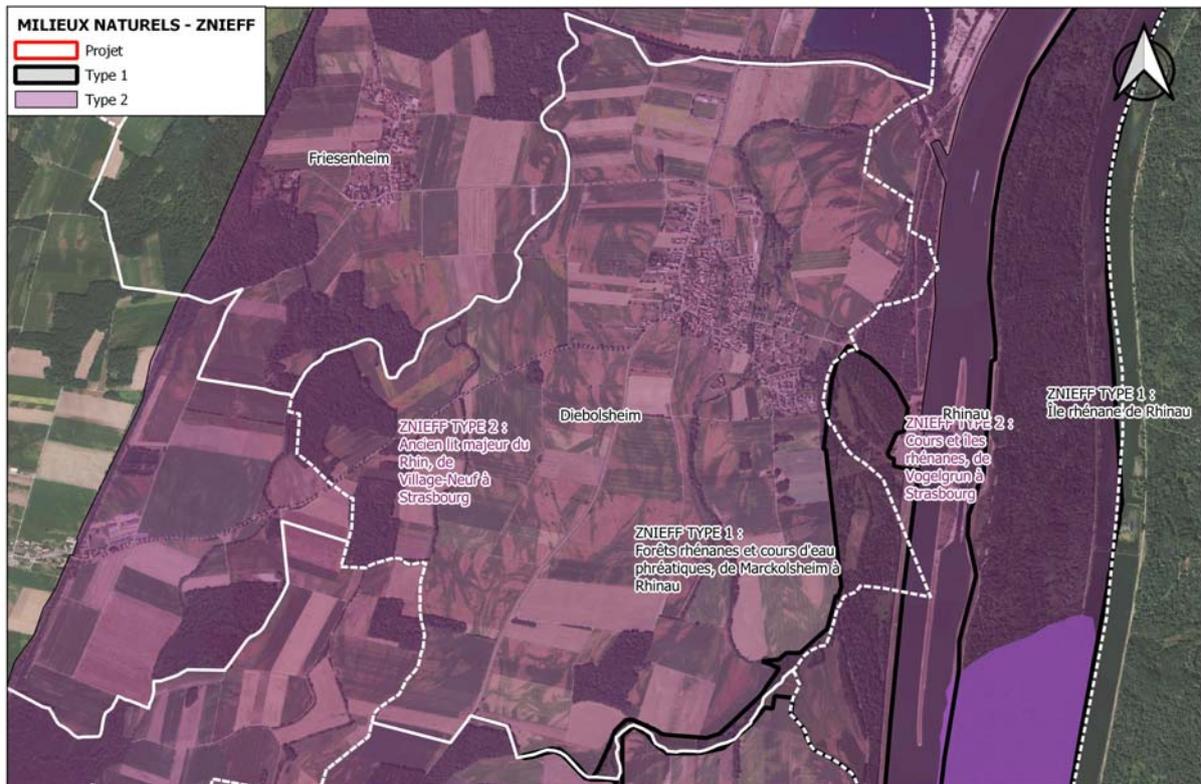
La commune de Diebolsheim est concernée par les sites naturels protégés suivants :

- 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.

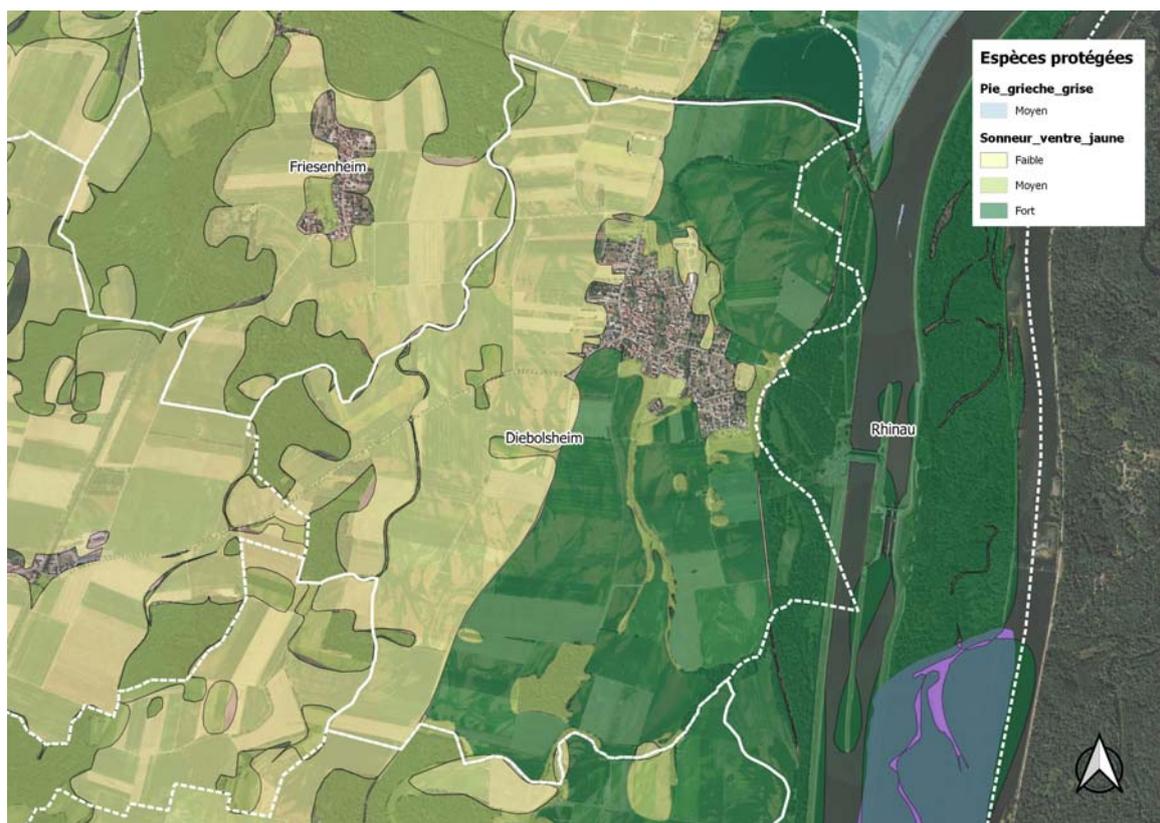




Source : DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite  
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 5 / 3 / 2021



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<sup>ème</sup>
- Le plan de règlement au 5000<sup>ème</sup>
- Le règlement littéral
- Les orientations d'aménagement,
- La liste des emplacements réservés.



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pages modifiées

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

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril  
2021

A Diebolsheim,  
le 12 avril 2021

Le Maire,  
Brigitte NEITER

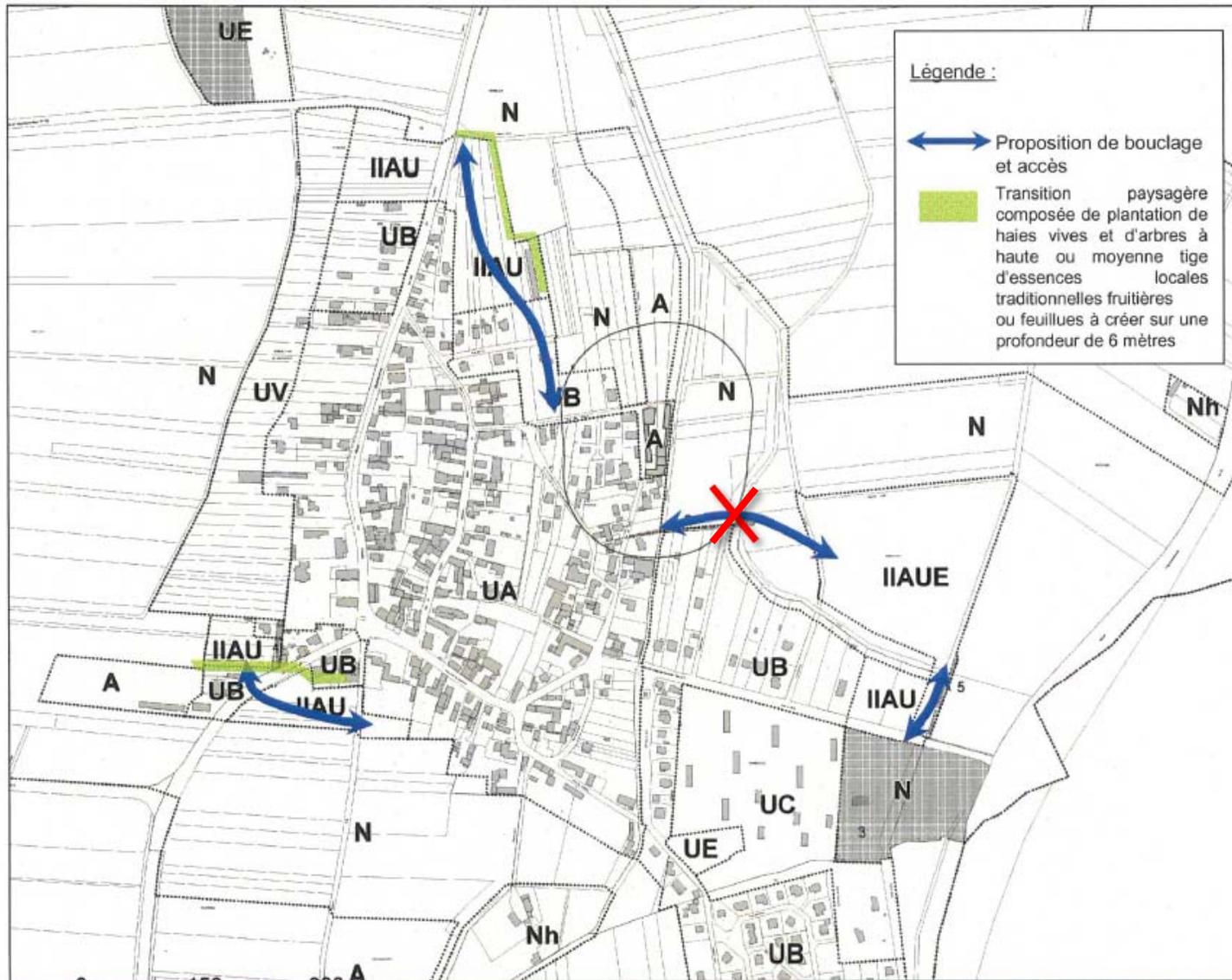


Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



## Orientations d'Aménagement





# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

### PAGES MODIFIEES

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

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril 2021.

A Diebolsheim,  
le 12 avril 2021

Le Maire,  
Brigitte NEITER



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

67210 OBERNAI



## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	2
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	2
SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	3
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	4
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
CHAPITRE 2- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	10
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	10
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
CHAPITRE 3- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	17
SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	17
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	21
CHAPITRE 4- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV .....	22
SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	22
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	23
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
CHAPITRE 5- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	28
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	32
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUE .....	32
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	32
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
CHAPITRE 2- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....	35
SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	35
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	38
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	38
SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	38
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	39
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	45
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	45
SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	50
TITRE V : ANNEXE .....	51

## TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'assiette de l'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adopté et conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

#### **Article 5 – UA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres à l'exception des constructions implantées le long de la RD 468 (rue Principale et route de Bindernheim) où les constructions peuvent s'implanter jusqu'à une distance de 50 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux rénovations, reconstructions après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante, dans ce cas ces constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas les constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés sur limite d'emprise publique ou ou-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

#### **Article 7 – UA : 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 ou moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2, minimum 3 mètres).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout ainsi qu'aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

### 11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut,
- Soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions, rénovations et aménagement de l'existant.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par cette règle.

### 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°.

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 faitage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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,
- 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.

Antennes paraboliques: celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.4 Facades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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
- 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 : 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 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 140m<sup>2</sup>.
- 1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 140m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 1 place,
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup>: 2 places,
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup>: 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 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 3 places;
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 4 places
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte:

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

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

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux annexes ~~de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m 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 mètres,
- aux piscines, qui devront être implantées à une distance supérieure à 0,50 mètres,
- 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 8- UB: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9- UB: Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

### **Article 10- UB: Hauteur des constructions**

#### 10.1 Mode de calcul:

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante:

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point moyen du terrain d'assiette au droit de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### 10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres

En cas de construction sur limite d'emprise publique, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 6m à partir du niveau de la voie.

## Article 11 – UB : Aspect extérieur :

### II.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

### II.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.
- Soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions, rénovations et aménagement de l'existant.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par cette règle.

### II.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°.

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 faitage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux annexes ~~de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur,
- 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.

Antennes paraboliques: celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

## II.4 Facades:

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux annexes ~~de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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
- 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- 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 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 140 m<sup>2</sup>
- 1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 140m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 1 places,
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup>: 2 places
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> :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 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 3 places;
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 4 places
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de planche: 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ~~de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~ de moins de 40 m<sup>2</sup> 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.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte:

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon



**Légende :**

-  Limite de zones
-  Emplacement réservé

 **PLU** - Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DIEBOLSHEIM**

**REGLEMENT GRAPHIQUE**

**PLAN DE ZONAGE**

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

1/2000e

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vo pour être annexé à la délibération du 12 avril 2021.

A Diebolshheim, le 12 avril 2021





**Légende :**

-  Limite de zones
-  Emplacement réservé



 **PLU** - Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DIEBOLSHEIM**

**REGLEMENT GRAPHIQUE**

**PLAN DE ZONAGE**

Révision du POS en PLU le : 24/05/2008  
 Modification n°1 du PLU le : 09/03/2012

1/5000e

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril 2021.

A Diebolshheim, le 12 avril 2021

Le Maire,  
 Brigitte NEITER





# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

#### MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril  
2021

A Diebolsheim,  
le 12 avril 2021

Le Maire,  
Brigitte NEITER



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

67210 OBERNAI



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
<del>2</del>	<del>Création d'un accès à la zone IIAUE pour les piétons et les cyclistes</del>	<del>Commune</del>	<del>5,462</del>
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
<b>Total</b>			<del>367,999</del> <b>362,537</b>