

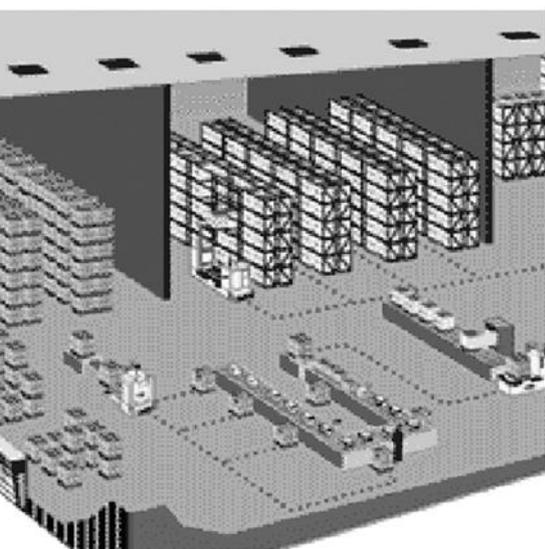


Bâtiment logistique à Bartenheim (68)



DEMANDE D'ENREGISTREMENT
au titre des installations classées
pour la protection de l'environnement

**Pièce 4 - Document permettant d'apprécier la
compatibilité des activités projetées avec les
documents d'urbanisme**



Février 2024

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

Agence de Metz

1 bis rue de Courcelles
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 23010318	Page : 2/8
0	13/12/2023	Enregistrement ICPE	OTE P. HEITZ	LiG		
1	18/12/2023	Révision du document	OTE P. HEITZ	LiG		
2	15/02/2024	Document modifié	OTE P. HEITZ	LiG		
P:\10-Projets\23010318-EFAP REAL ESTATE - Bartenheim (68)\25-DE ICPE\4-DEICPE-EFAP REAL ESTATE-Compatibilite PLU rev1.docx						

1. Compatibilité des activités projetées avec l'affectation du sol

Le document d'urbanisme applicable est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bartenheim.

Le PLU de Bartenheim a été approuvé le 17 février 2014 et modifié une première fois le 27 mars 2018, et une seconde fois le 22 novembre 2022.

1.1. Zone concernée du PLU

Le projet de la société RHIN ALSACE s'inscrit dans la zone UE du PLU.

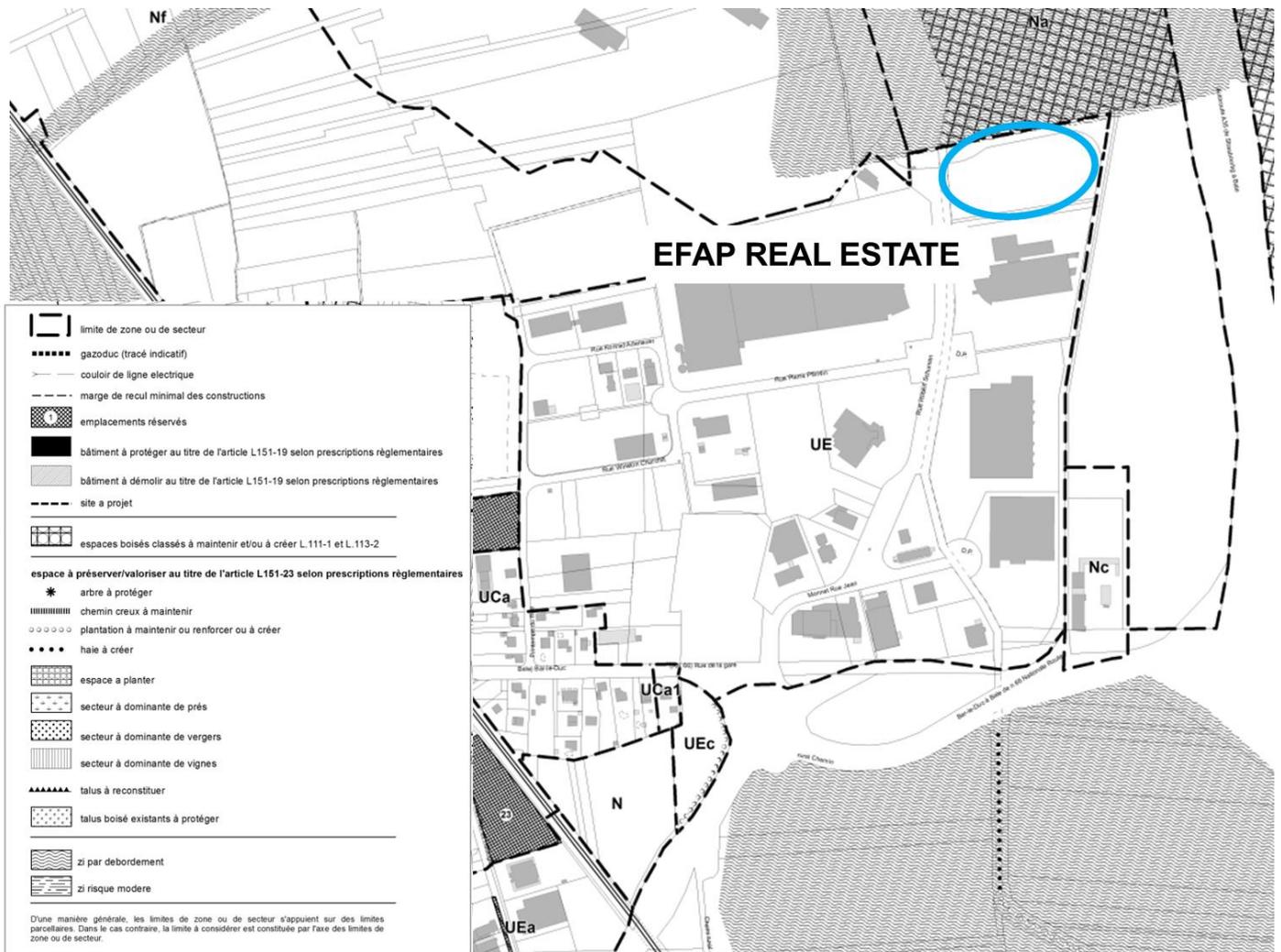


Illustration n° 1 : Extrait du plan de zonage du PLU.

1.2. Règlement de la zone du PLU

L'extrait du règlement associé à la zone est présenté en annexe.

→ [Annexe](#)

Le projet de la société RHIN ALSACE parfaitement compatible avec le règlement de la zone du PLU de Bartenheim.

Les principales prescriptions du règlement du PLU concernant le projet sont présentées ci-après.

Extraits du règlement de la zone du PLU :

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.5. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).

→ Le projet de la SCI RHIN ALSACE est compatible avec les occupations du sol autorisées dans la zone UE.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

→ Le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales dans un bassin d'infiltration. Elles seront au préalable tamponnées dans un bassin de rétention étanche puis une pompe de relevage permettra de les acheminer vers le bassin d'infiltration. Les eaux de ruissellement issues des parkings et des voiries seront prétraitées par un débourbeur séparateur à hydrocarbures.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne pourra excéder les trois quarts de la superficie de la parcelle.

→ L'emprise des constructions est de 6 871 m², soit 42 % de la superficie totale du site.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf dans le secteur UEc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

→ La hauteur à l'acrotère de l'entrepôt est de 14,89 m.

Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement comprenant plus de 10 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

→ Le site d'implantation du projet comportera environ 3 439m² d'espaces verts, soit 20 % de la surface du terrain. Le parking comprenant 37 places, 7 arbres à haute tige seront plantés.

1.3. Servitudes d'utilités publiques

Ci-après est présenté un extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Bartenheim. Le projet est concerné par :

- T5 – servitude aéronautique de dégagement

Il s'agit de servitudes, dites « servitudes aéronautiques de dégagement », créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs et définies :

- par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aérodrome, installation ou emplacement visés à l'Article L. 6350-1 du Code des transports (ancien R. 241-2 du Code de l'aviation civile) ;
- ou par des mesures provisoires de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre en cas d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.

Ces servitudes aéronautiques de dégagement comportent :

- l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ;
- l'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

Cette SUP a été intégrée dans la conception du projet par la société EFAP.

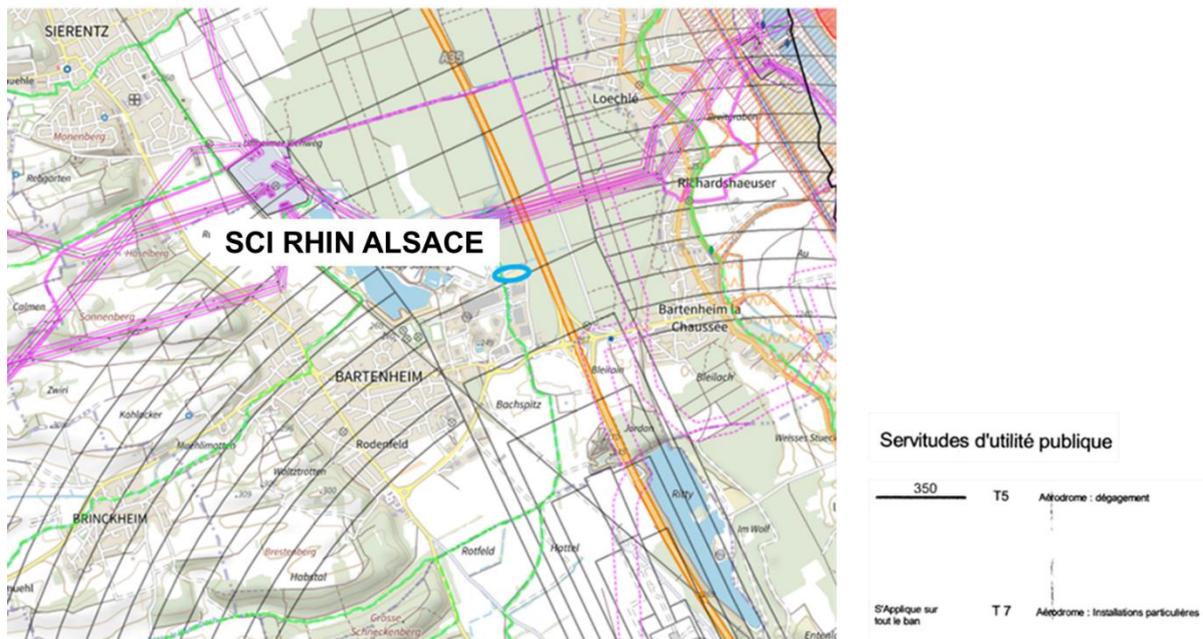
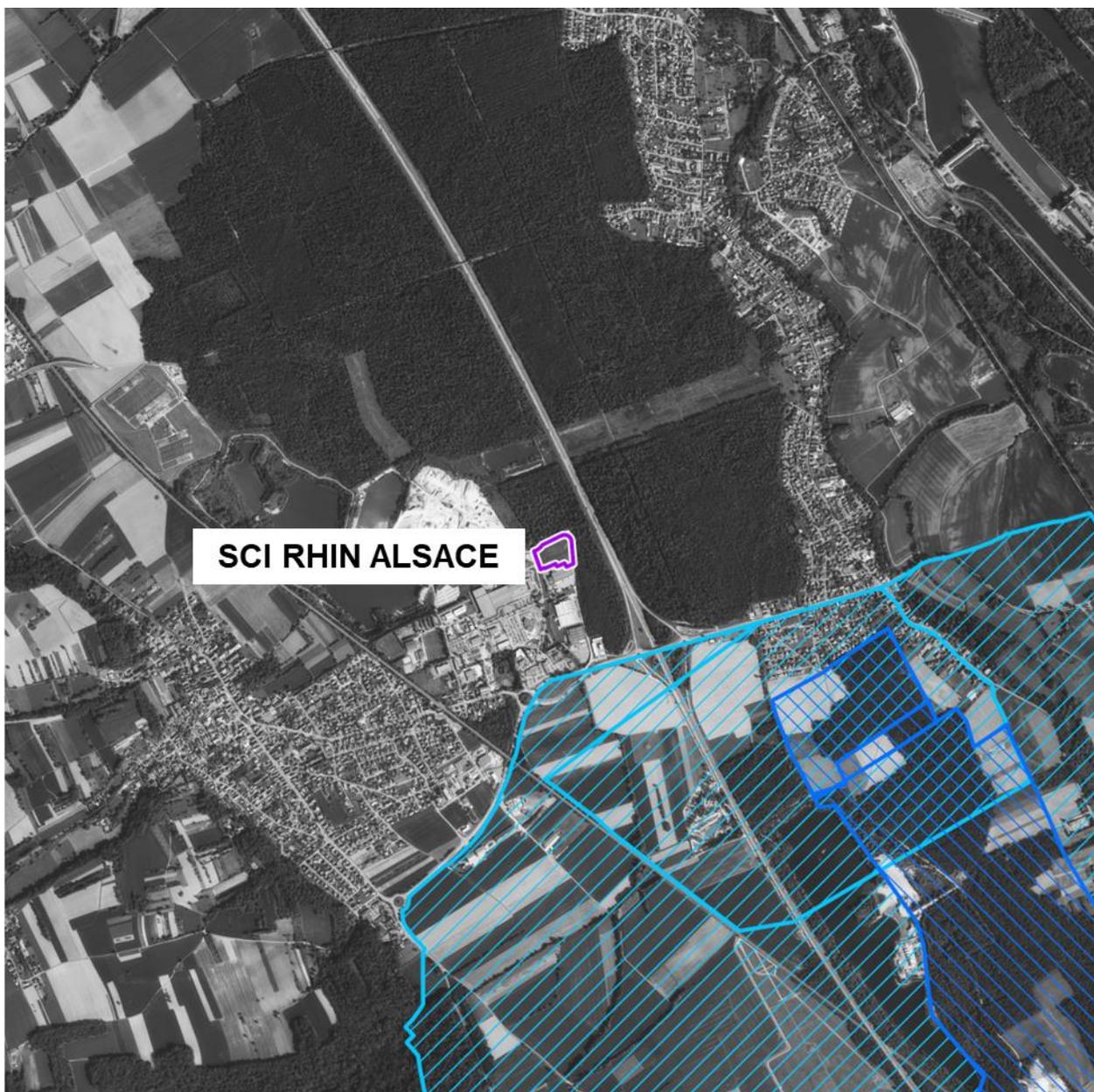


Illustration n° 2 : Plan des SUP du PLU

1.4. Périmètre de protection du captage d'eau potable

Le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.



PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

-  Périmètre de Protection Rapprochée
-  Périmètre de Protection Eloignée



SOURCES : ATLASANTE.FR ; BD ORTHO 2021, IGN.

DÉCEMBRE 2023

0 250 500
m

Illustration n° 3 : Périmètre de protection de captage AEP