



ACTIVEUM TRANCHE 4

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER



PA02 – NOTICE DESCRIPTIVE

21/10/2022



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	Page :
A	21/10/2022	PA T4 - notice	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				2/12
Document2									



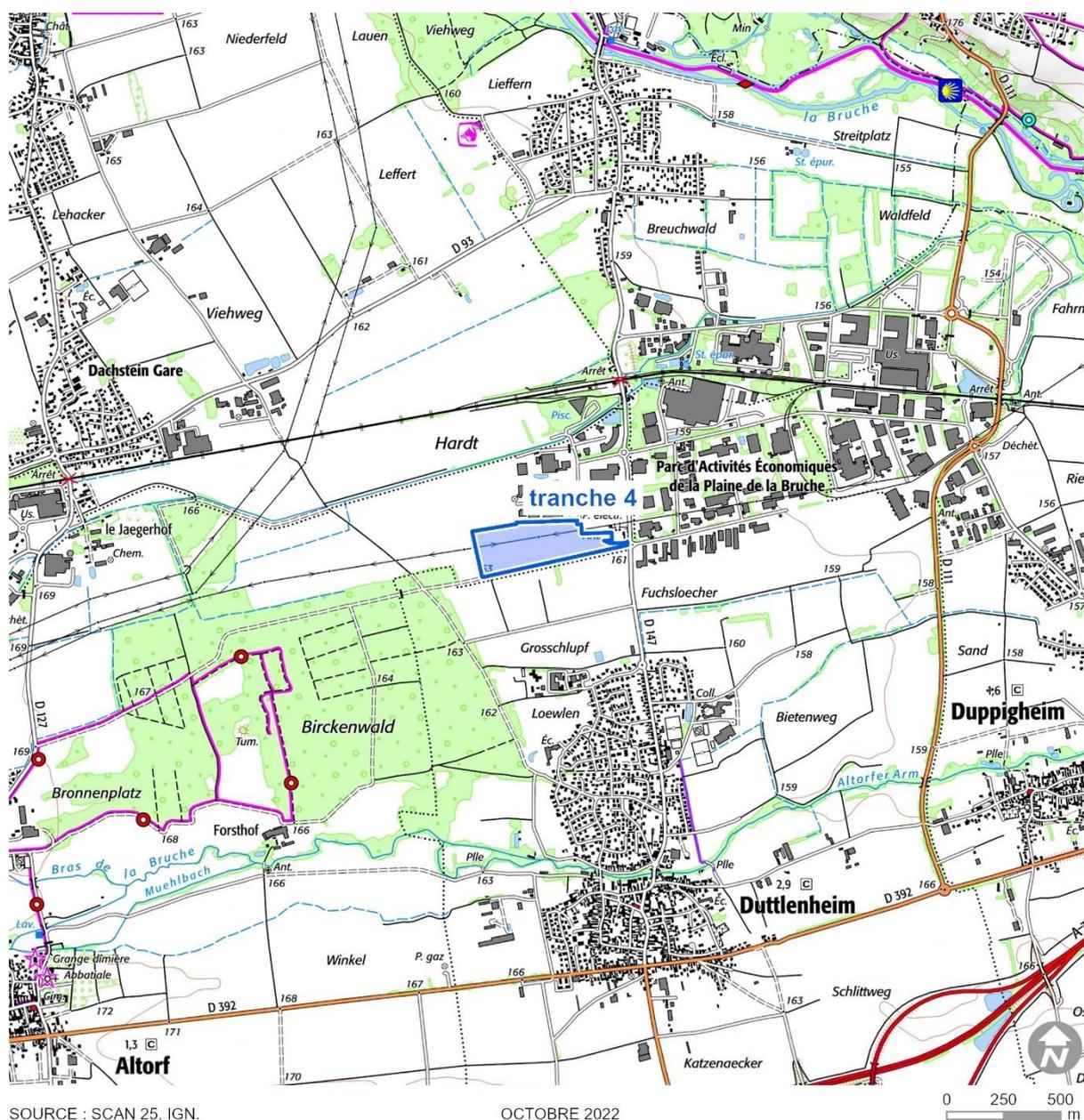
Sommaire

1. Etat initial du terrain et de ses abords	4
1.1. Situation géographique et délimitation du terrain	4
1.2. Caractéristique du terrain	6
1.3. Document d'urbanisme en vigueur	9
2. Présentation du projet et de son insertion dans le site	10
2.1. Aménagement du terrain	10
2.2. Composition et organisation générale du projet	10
2.3. Traitement des voies et espaces publics	11
2.4. Organisation et aménagement des accès	11
2.5. Répartition des typologies bâties	12
2.6. Traitement des parties du site situées en limite du projet	12
2.7. Equipements à usage collectif	12
2.8. Prise en compte des dispositions du PLU	12

1. Etat initial du terrain et de ses abords

1.1. Situation géographique et délimitation du terrain

1.1.1. Localisation du site



Emprise du projet d'aménagement – Source : OTE Ingénierie

Situé au cœur du département du Bas-Rhin, le projet d'aménagement constitue la Tranche 4 de l'extension de la zone d'activités Activeum qui s'étend sur une surface totale de 44,22 ha est porté par la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig.

Le projet d'aménagement porte sur une emprise de 10 ha au Sud de la zone Activeum.



SOURCE : BD ORTHO 2020, IGN.

OCTOBRE 2022

0 200 400
m

Emprise du projet d'aménagement (PA3) au sein de l'extension de la zone ACTIVEUM

Le projet d'aménagement se situe environ à 20 km au Sud-Ouest de Strasbourg, à moins de 5 km de Molsheim et à environ 15 km au Nord d'Obernai. Il se localise sur le ban communal d'Altorf.

Il est desservi à partir de la RD147 (axe Duttlenheim-Ernolsheim-sur-Bruche) sur laquelle la Collectivité Européenne d'Alsace projette l'aménagement d'un giratoire et de la rue Lindberg qui sera prolongée au sein de l'opération.



Etat initial du terrain et de ses abords

1.1.2. Etat parcellaire d'origine

Les parcelles concernées par le projet de lotissement sont situées sur le ban communal d'Altorf en section 12.

Numéro de parcelle	Superficie totale	Superficie comprise dans le lotissement objet du PA
99	143 594	85 419
100	11 804	11 804
101	584	584
104	73187	2 193
		100 000

1.2. Caractéristique du terrain

1.2.1. Superficie et topographie

Le site du projet d'aménagement s'étend sur une surface de 10 ha. Il présente une topographie plane, à une altimétrie comprise entre 160,5 et 162 m, et présente donc un très faible dénivelé.

1.2.2. Contexte hydrologique

Le site de projet s'inscrit dans le bassin versant de la Bruche.

Les terrains retenus pour l'extension de la zone d'activités sont distants d'environ :

- 2 km de la Bruche, qui s'écoule d'Ouest en Est, au Nord du site ;
- 2 km au Sud du site se trouve le bras d'Altorf, qui s'écoule également d'Ouest en Est.

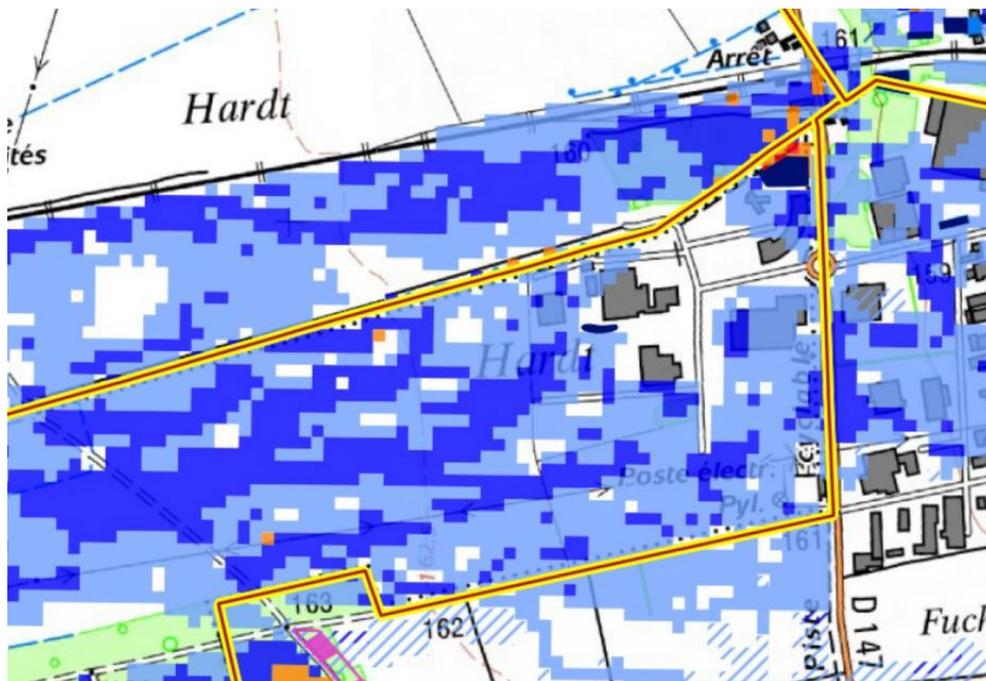
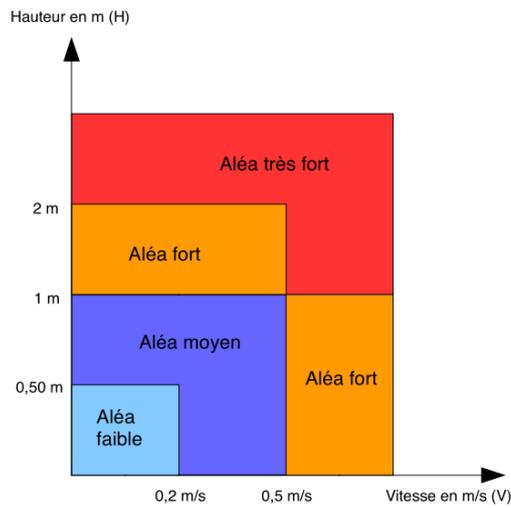
Le fossé, dit "de la Hardt" traverse la Zone ACTIVEUM d'Ouest et Est et rejoint la Bruche au-delà de la zone d'activités de la Plaine de la Bruche.

Ce fossé constitue la limite communale entre Altorf et Dachstein.

Il ne concerne pas la zone du projet d'aménagement.

Le bassin versant de la Bruche fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 28 novembre 2019.

Le PPRI de la Bruche a délimité des zones inondables en fonction de l'aléa : faible, moyen, fort et très fort.

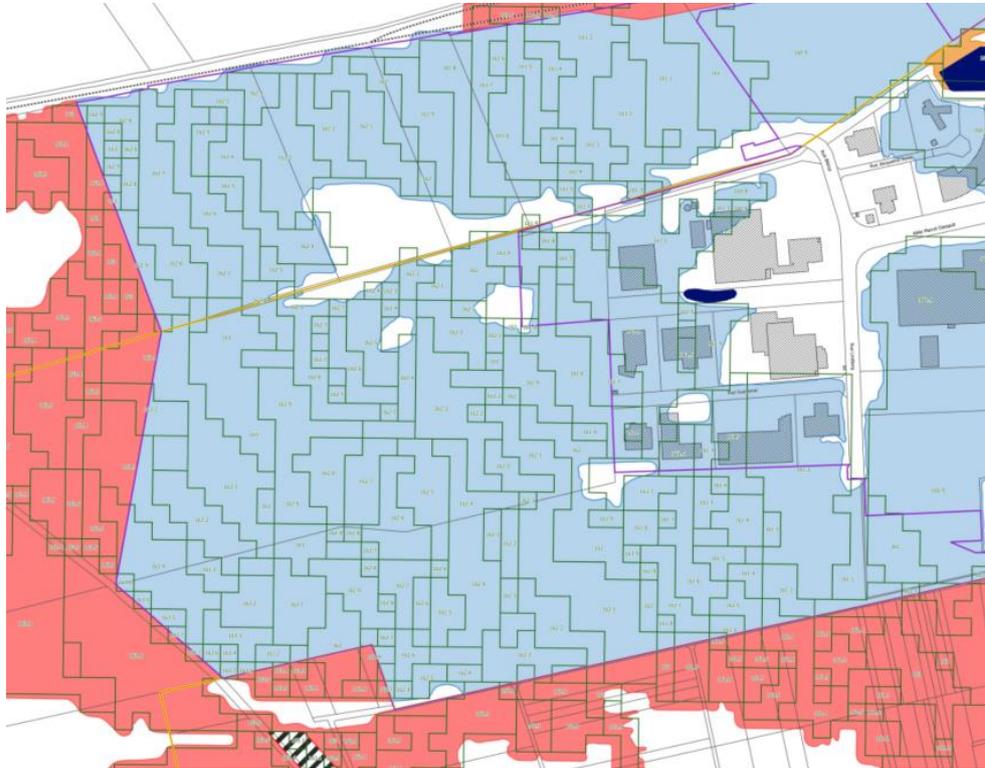


Aléas du risque inondation – Source : PPRI de la Bruche

Le site du projet à Altorf est concerné par un aléa faible et moyen.

Etat initial du terrain et de ses abords

De plus, le PPRi de la Bruche prescrit au travers d'une carte de zonage les restrictions de constructibilité : zones d'interdiction et de zones d'autorisation sous condition.



Zonage réglementaire, zones inondables par débordement - Source : PPRi de la Bruche

Le site du projet à Altorf est concerné par les prescriptions suivantes :

- Secteur non urbanisé, zone d'intérêt stratégique (ZIS) : zone bleu clair.

Aléa	Secteur urbanisé	Secteur non urbanisé
	Autres secteurs urbanisés	
Très fort	Zone interdiction stricte	Zone interdiction stricte
Fort	Zone interdiction	Zone interdiction
Moyen	Zone d'autorisation sous condition	Zone interdiction
Faible		Zone d'intérêt stratégique (ZIS)

Dans les zones inondables, lorsque des constructions sont autorisées, il est nécessaire de tenir compte de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) à laquelle il est systématiquement demandé d'ajouter une revanche de 0,30 mètre.

La cote des plus hautes eaux est comprise entre de 162,3 à 161,7 mètres NGF.

La voirie a été rehaussée en conséquence et les niveaux de rez-de-chaussée des constructions à créer devront respecter cette cote avec une rehausse minimale de 0,40 mètre.



1.2.3. Environnement paysager et architectural

L'opération envisagée est située dans un paysage ouvert, agricole, où les sites d'activités sont déjà présents : Activeum sur Altorf et Dachstein, ZI des vanneaux sur Dachstein.

Le site d'Activeum est dominé par des constructions de grandes ampleurs typiques d'activités industrielles : hauteur imposante et emprise au sol de plusieurs centaines de m² et quelques projets artisanaux de plus faibles tailles. Le projet est envisagé dans la continuité de cette unité urbaine de type activité.

1.3. Document d'urbanisme en vigueur

La commune d'Altorf dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 06 juillet 2015 et modifié le 16/11/2020.

Ce document classe le site du projet d'aménagement en zone 1AUX.

2. Présentation du projet et de son insertion dans le site

2.1. Aménagement du terrain

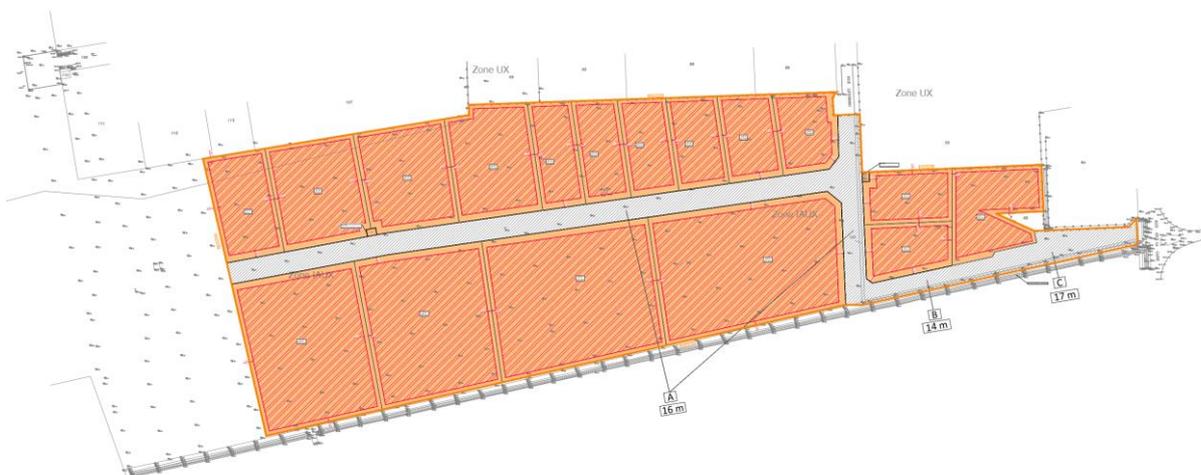
L'opération porte sur la création d'un lotissement à usage d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou tertiaire est en continuité immédiate des premiers aménagements de la zone d'activités « Activeum ».

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un maximum de 20 lots par la création d'une voie depuis la RD147 et la rue Lindberg.

Le projet de zone d'activité s'inscrit au site par un aménagement cohérent de la zone avec les espaces urbains environnants.

2.2. Composition et organisation générale du projet

Le projet constitue la Tranche 4 de l'extension de la zone Activeum. Elle s'organisera autour d'une voirie centrale desservie à partir de la RD147. L'aménagement comprend également le prolongement de la rue Lindberg et son raccordement à la voirie centrale.



Extrait du plan d'aménagement sans échelle

La voirie centrale sera raccordée à la rue Guynemer.

Le site est aujourd'hui traversé par une ligne électrique aérienne. Elle sera enfouie en limite Sud de l'opération.

2.3. Traitement des voies et espaces publics

La voirie est composée de prolongement de voies déjà existantes :

- rue Lindberg qui se termine en impasse
- rue Guynemer qui se termine en impasse
- RD 147

La voie A d'une largeur totale de 16,00 m, est constituée :

- d'une chaussée de circulation de largeur 8.00 m ;
- d'un trottoir de largeur 2,00 m, de part et d'autre de la chaussée, ayant les mêmes caractéristiques physiques et techniques que la voie ;
- d'un espace vert de largeur 2.00 m, de part et d'autre des trottoirs.

La voie B d'une largeur totale de 14,00 m, est constituée :

- d'une chaussée de circulation de largeur 8.00 m,
- d'un trottoir de largeur 2,00 m, de part et d'autre de la chaussée, ayant les mêmes caractéristiques physiques et techniques que la voie ;
- d'un espace vert de largeur 2.00 m, implanté entre le trottoir et la limite parcellaire du côté Nord.

La voie C d'une largeur totale de 17,00 m, est constituée :

- d'une chaussée de circulation de largeur 8.00 m ;
- d'une voie d'attente des Poids lourds de largeur 3,00 m côté nord ayant les mêmes caractéristiques physiques et techniques que la voie.
- d'un trottoir de largeur 2,00 m, de part et d'autre de la chaussée, ayant les mêmes caractéristiques physiques et techniques que la voie ;
- d'un espace vert de largeur 2.00 m, implanté entre le trottoir et la limite parcellaire du côté Nord.

Les voies B et C longent un espace vert existant qui contient un fossé et qui sera conservé dans l'aménagement de cette extension.

2.4. Organisation et aménagement des accès

L'accès à la zone d'aménagement sera assuré à partir de la RD147. Elle sera par ailleurs raccordée à la rue Lindberg et à la rue Guynemer.

Le stationnement est prévu sur les parcelles privatives, l'aménagement de l'espace public ne prévoit aucune place de stationnement. Une voie d'attente pour les poids lourds est prévue à l'entrée de la zone.



2.5. Répartition des typologies bâties

La structure urbaine future s'inscrira dans la continuité des constructions existantes, tant en formes, qu'en aspect ou volumes

2.6. Traitement des parties du site situées en limite du projet

Les typologies de clôture resteront simples et les abords des constructions seront traités par les propriétaires en espaces de circulation et de stationnement, en espaces de stockage et en espaces verts. Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres.

2.7. Equipements à usage collectif

Le projet d'aménagement ne prévoit aucun équipement à usage collectif. Le stationnement sera totalement assuré sur les parcelles privées et adapté aux activités qui s'implanteront. Une voie d'attente pour les poids lourds est prévue à l'entrée de la zone.

2.8. Prise en compte des dispositions du PLU

Le projet de permis d'aménager a été établi sur la base règlement de la zone 1AUX du PLU d'Altorf qui s'appliquera au sein de la zone et qui est repris dans le règlement du lotissement.