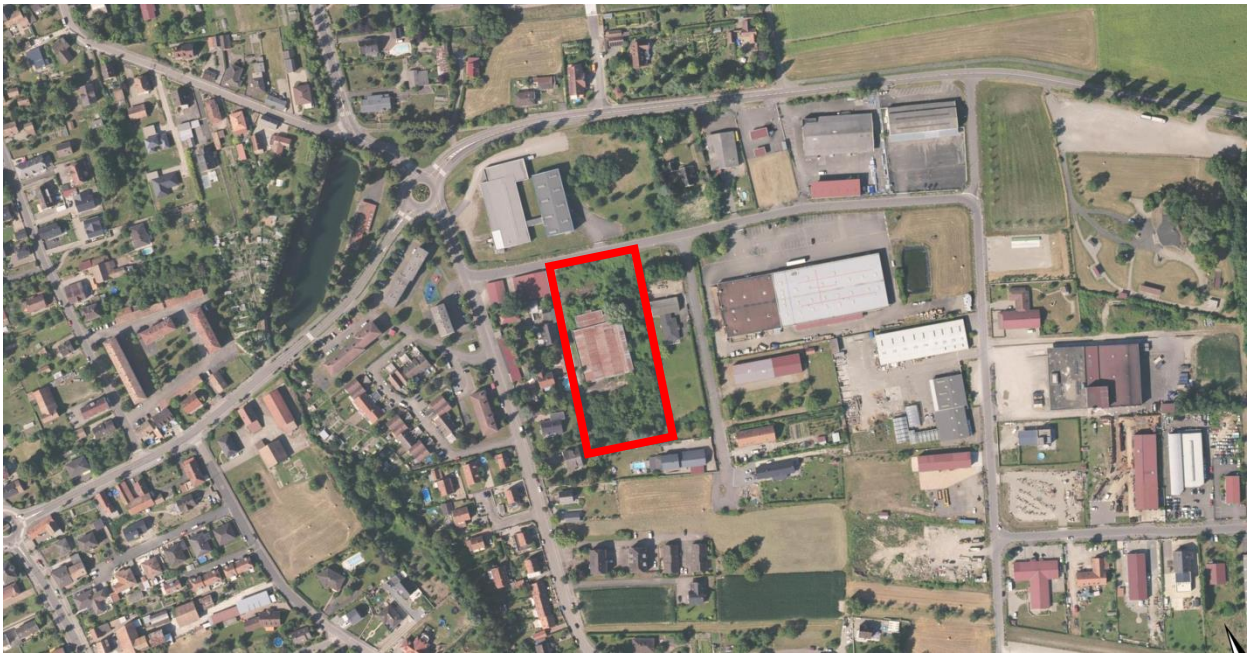
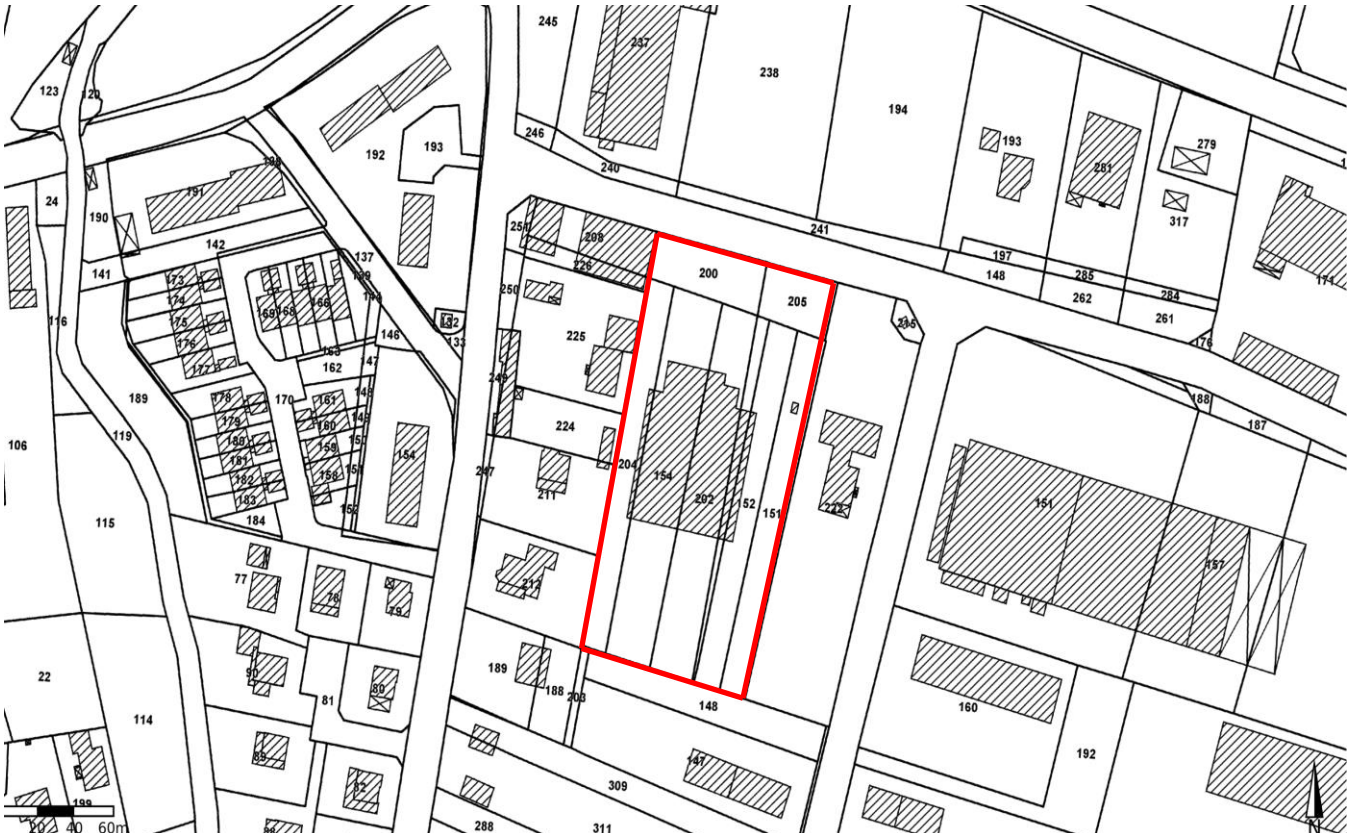
ETAT DES CONTRAINTES APPLICABLE AU PROJET MARCKOLSHEIM

L'objectif du document est de vérifier les possibilités de réalisation d'un lotissement sur la commune de MARCKOLSHEIM au niveau de la rue Maginot (n°4) sur l'emprise de l'ancienne propriété Ssion J. SIMON-BIGART (existence d'un bâtiment industriel désaffecté).



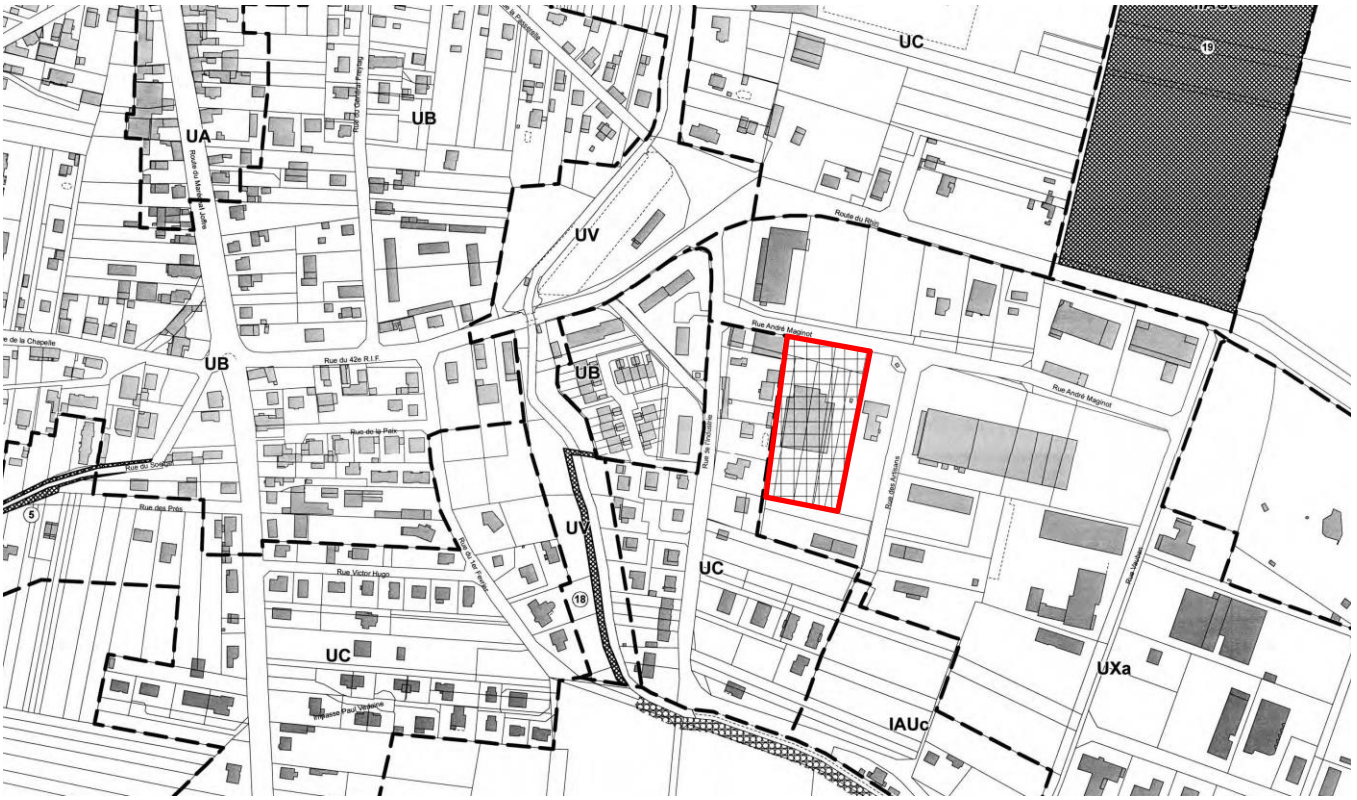
Vue satellite – APRONA

Vue satellite – Google maps



Repérage cadastral – APRONA

La surface concernée du terrain totalise 80.67 ares de terrains actuellement en zone UXa, en court de modification du PLU pour un passage en zone UC.



Extrait PLU – Source Mairie de MARCKOLSHEIM

Règlement en zone UC du PLU :

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une distance minimale de **4 mètres par rapport à l'alignement de la voie**. En cas de construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions s'appliquent le long de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

6.3. En outre, les abris ouverts du type carport, ouverts au moins sur 3 côtés, peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Une distance minimale d'1,5 mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être exigée pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments. (voir si ok pour local OM/vélos CDH)

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche **soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**

7.2. Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- **si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur une limite et 12 mètres sur deux limites séparatives ;**
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise maximal est fixé à 0,5. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout** principal du toit et à **12,5 mètres au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.**

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de **7 mètres.**

11.3. CLOTURES

La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives et sur rue est limitée à **2 mètres** ; elles peuvent être constituées de murs pleins enduits, de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut. Les clôtures devront s'insérer de façon satisfaisante dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 mètres.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places, dont une place à l'extérieur

Enfin, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos, couvert, sécurisé et facilement accessible, pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) :

- 1,5 m2 par logement de 3 pièces et plus, 1 m2 par logement de 2 pièces et moins ;

ou

- 1,5 m2 par tranche de 70 m2 de surface de plancher.

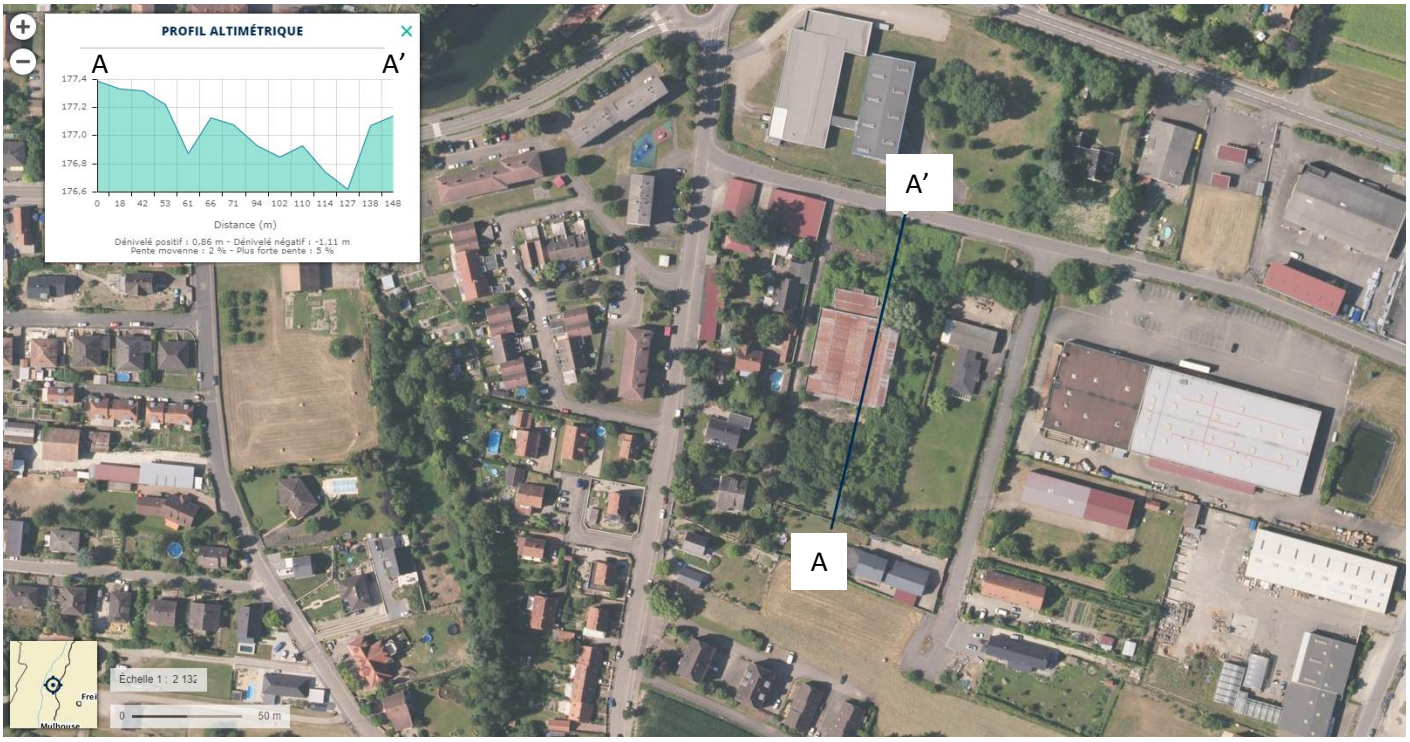
Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en **jardin** d'agrément, verger, **espace vert** ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au tiers de la surface du terrain. Les plantations devront être choisies préférentiellement parmi des essences figurant dans la liste jointe au présent règlement.

REPRÉSENTATION DES MILIEUX NATURELS AUX ABORDS DE L'OPÉRATION.

Carte zone humide – source APRONA

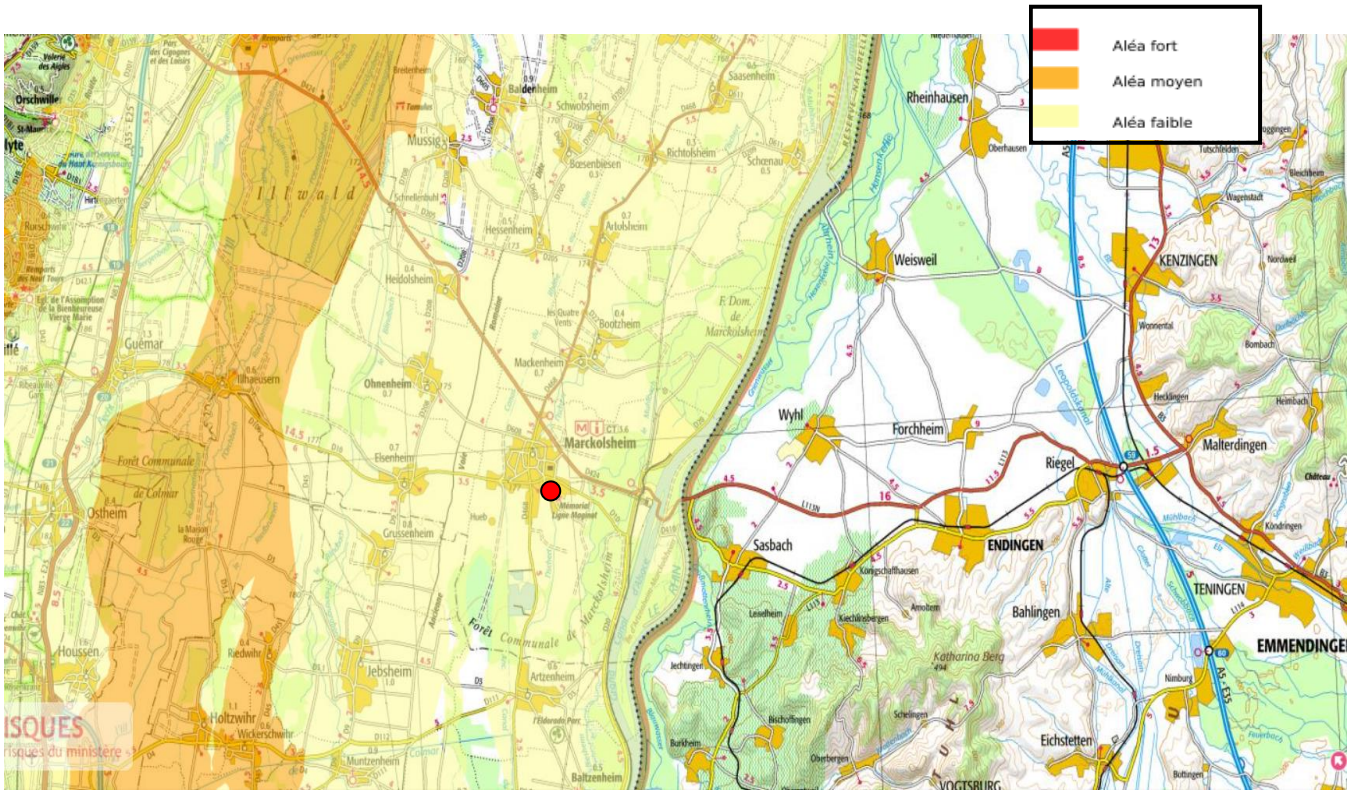
L'opération n'est pas concernée par des zones humides.



Coupe du terrain – Source Géoportail

Coupe du terrain – Source Géoportail

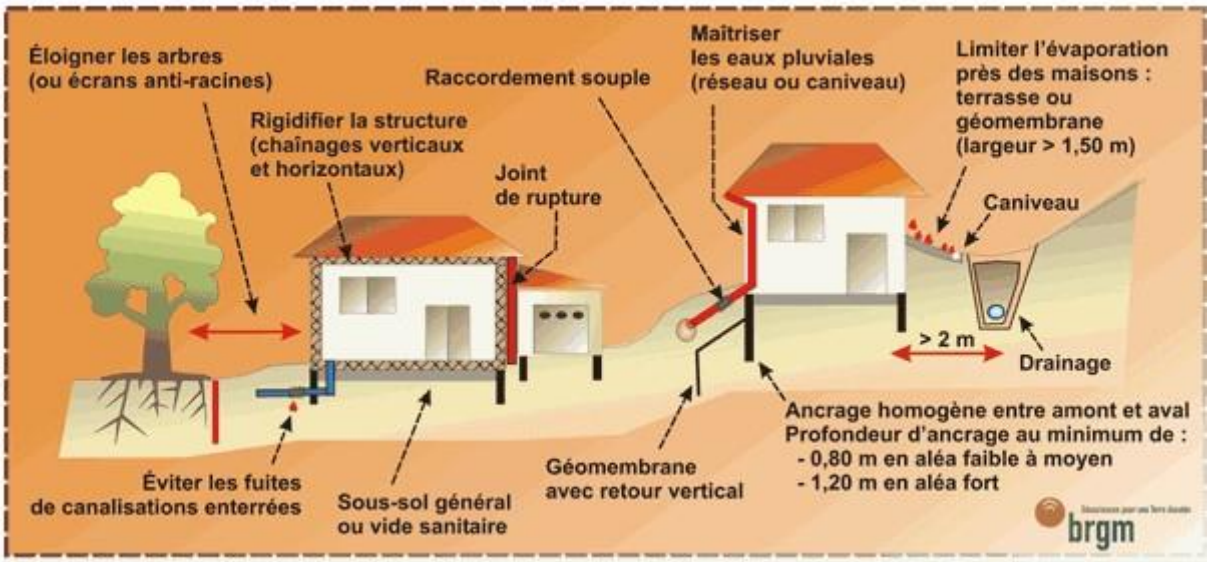
Le terrain étant relativement plat, un raccordement gravitaire des eaux usées vers le collecteur principal au niveau de la rue Maginot sera possible.

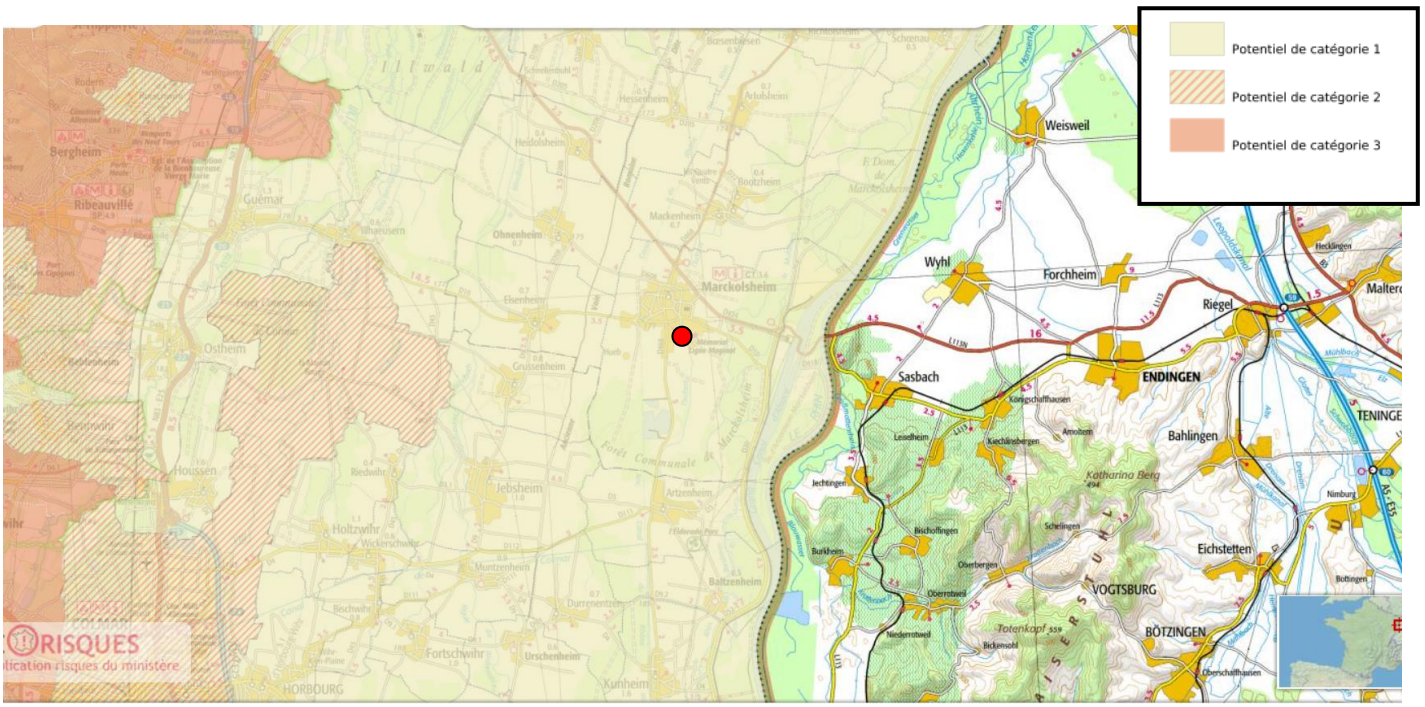


Carte risques- Source Géorisque

Le terrain est faiblement concerné par un aléa retrait gonflement des argiles – Faible –

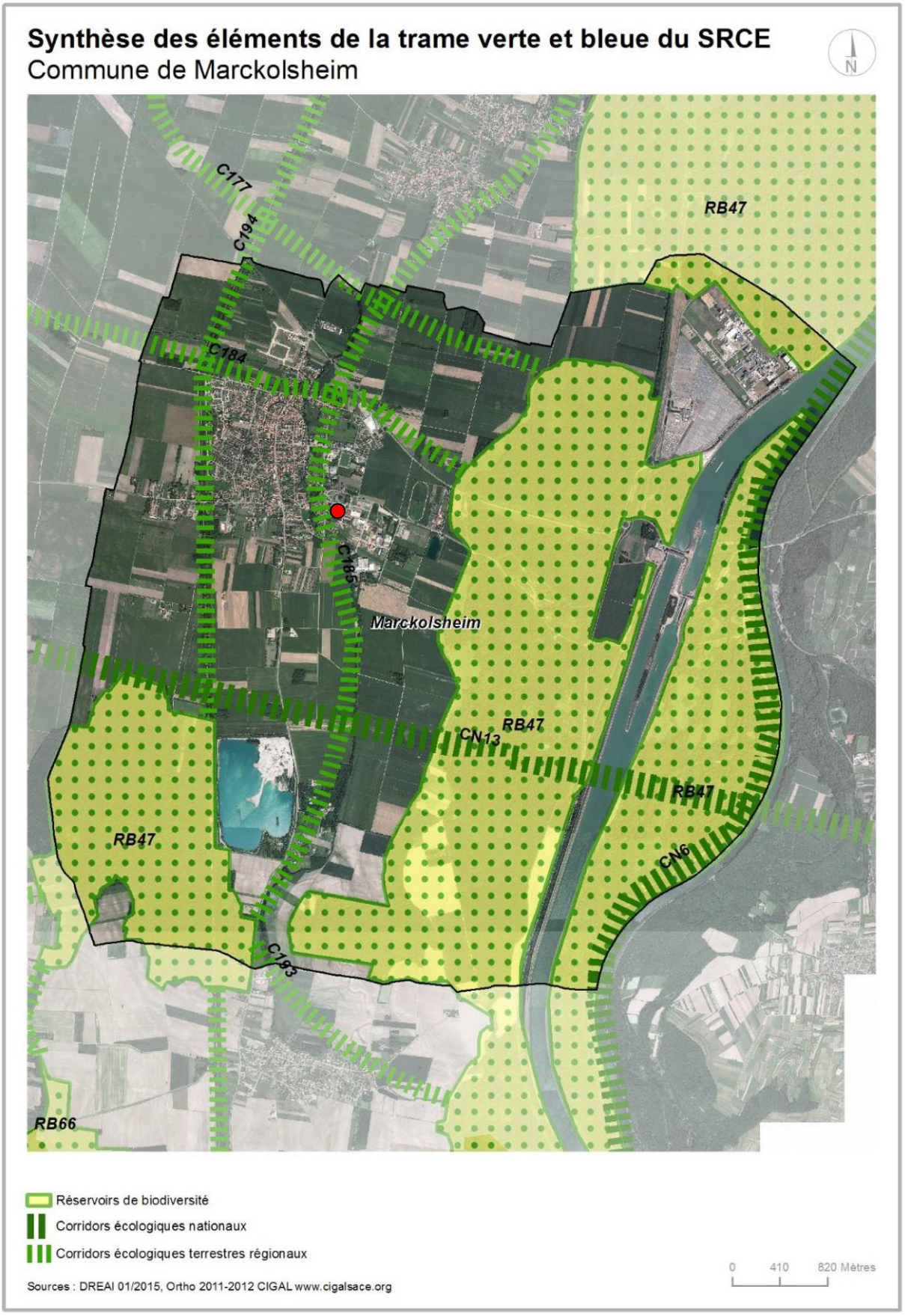
Une étude de sol devra être réalisée sur le site afin de définir plus précisément la nature du sol en place.





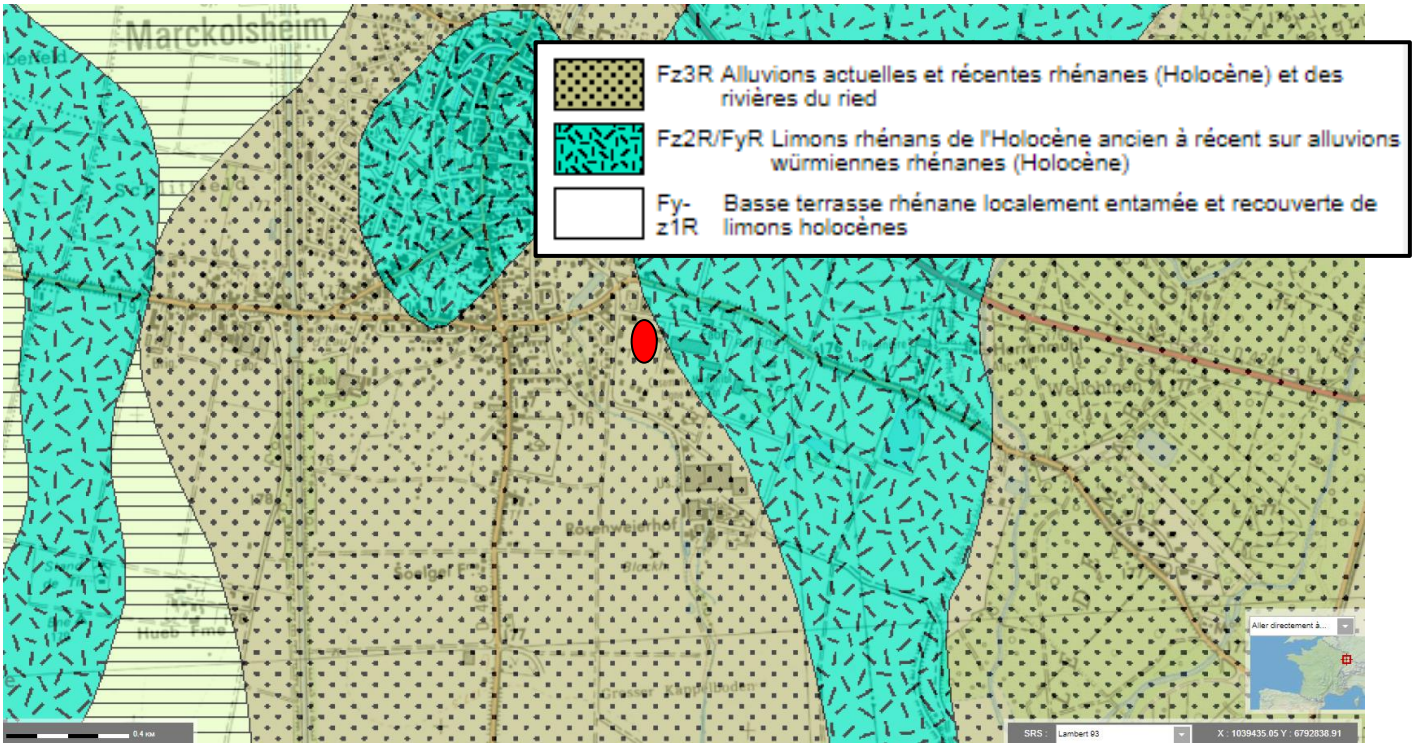
Carte risques - Source Géorisques

Le terrain est concerné par un aléa potentiel radon des formations géologiques de catégorie 1 où les teneurs en uranium sont les plus faibles.



Carte trame verte et bleu MARCKOLSHEIM – source PLU commune de MARCKOLSHEIM

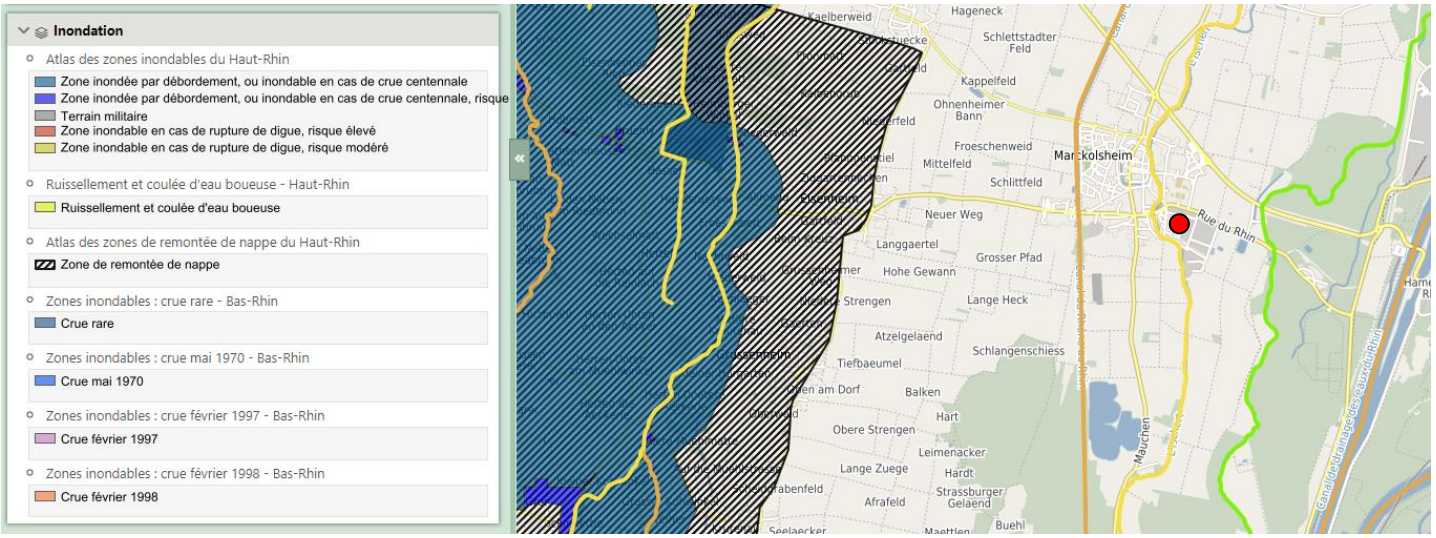
Le secteur d'opération ne se trouve ni dans un réservoir de biodiversité ni dans un corridor écologique.

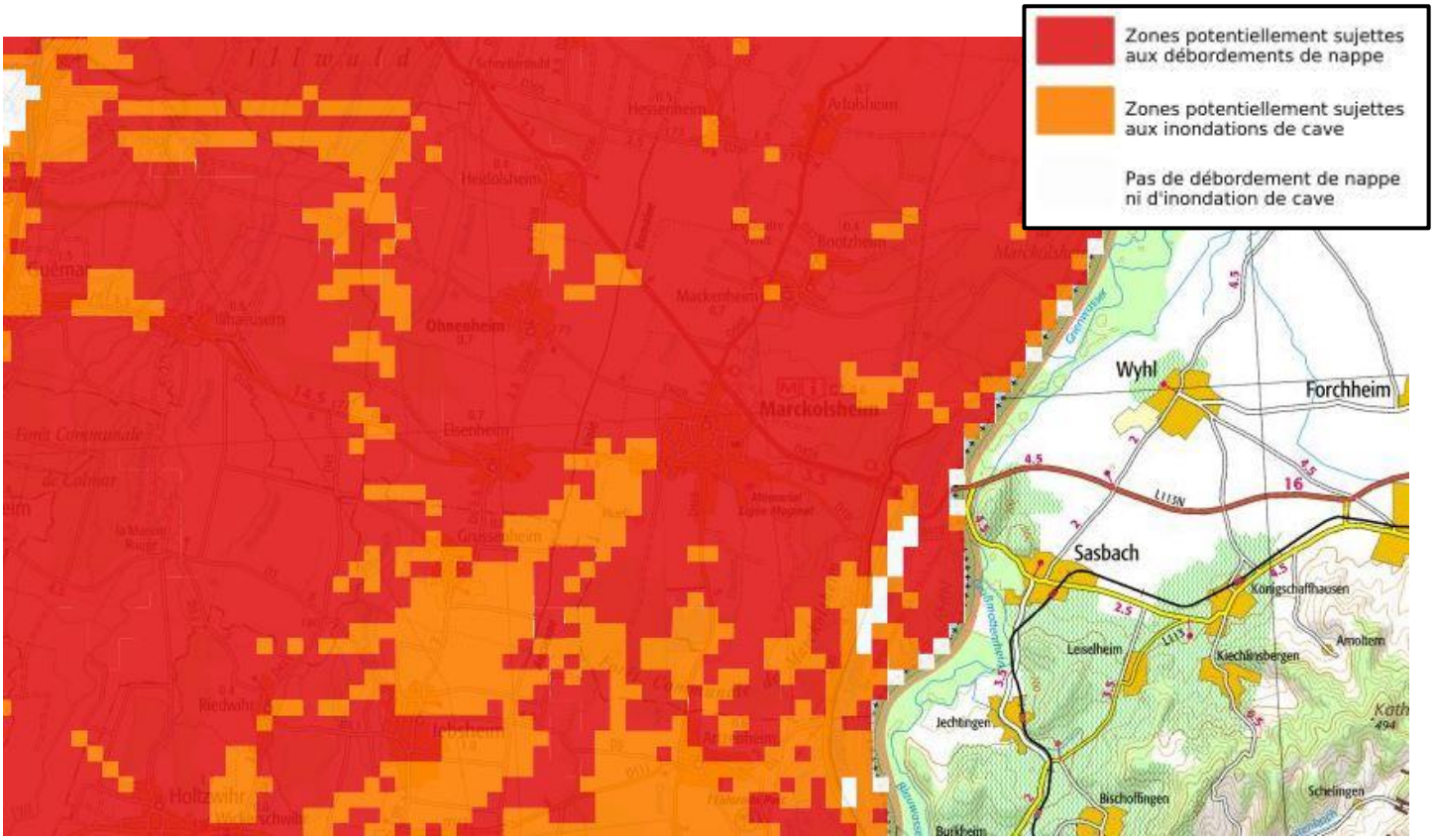


Carte géologique harmonisée – source InfoTerre

Selon la carte géologique harmonisée disponible sur le site InfoTerre, la nature du sol sur le secteur d'opération serait composée d'alluvions.
Cependant une étude de sol devra être effectuée pour déterminer la nature exacte du sol, dans le but d'infiltrer les eaux pluviales.

Le périmètre opération n'est pas concerné par un PPRI.



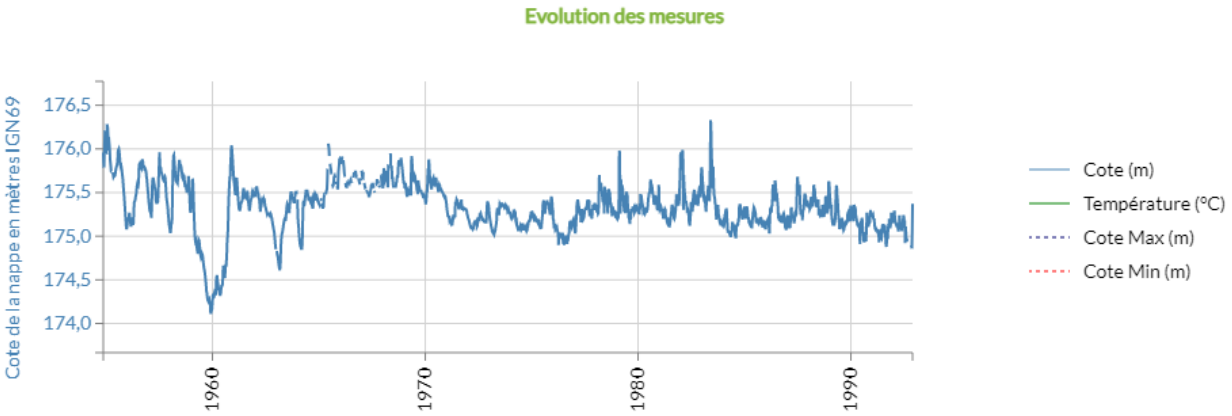


Carte remontée de nappe – Source Géorisques

Selon la carte des zones sujettes aux remontées de nappe, le secteur d'opération serait concerné par des débordements potentiels de nappe phréatique.

Carte profondeur nappe – source APRONA

Selon la carte de hauteur de nappe provenant de l'APRONA, la nappe phréatique se situerait en moyenne entre 10 et 15 m par rapport au niveau du sol.

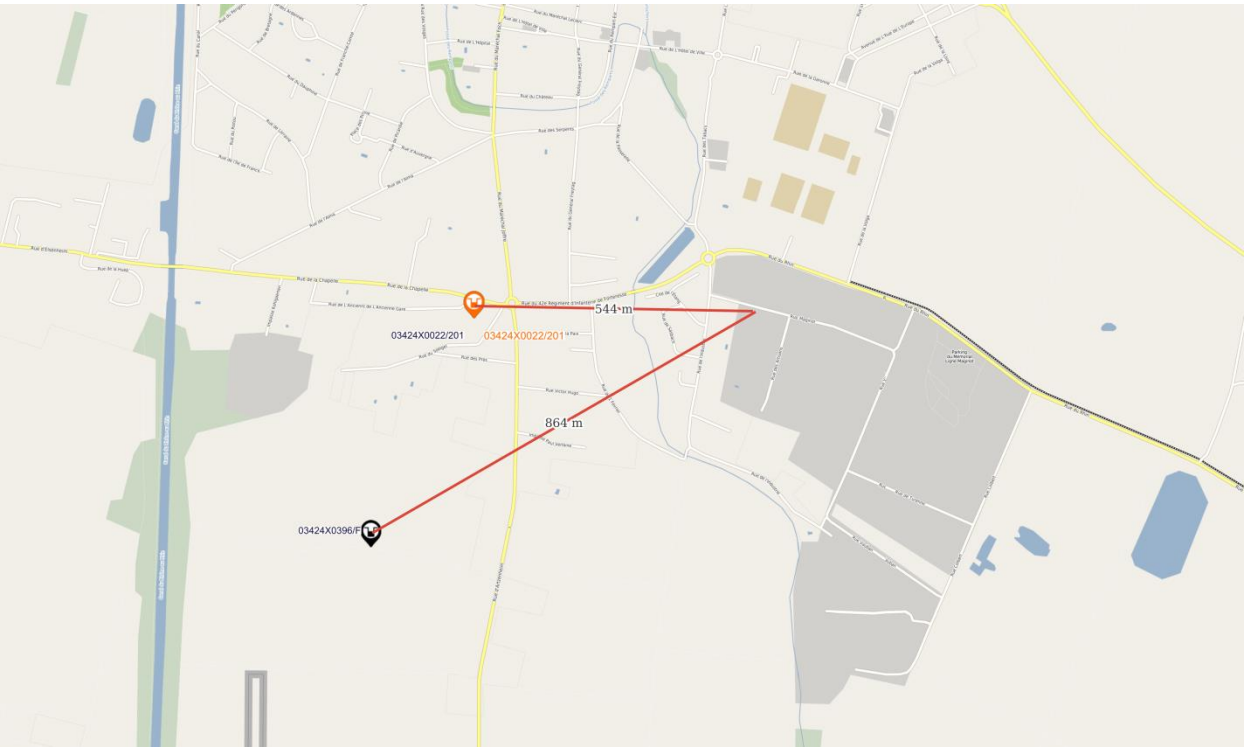


Graphique cote nappe – source APRONA

Une sonde piézométrique se trouve à environ 544 m à vol d'oiseau du secteur d'opération.
Une seconde sonde se trouve à environ 864 m à vol d'oiseau du secteur d'opération.
Les données prises en compte sont donc celles de la sonde piézométrique la plus proche (identifiant : 03424X0022/201) qui enregistre depuis 1954.

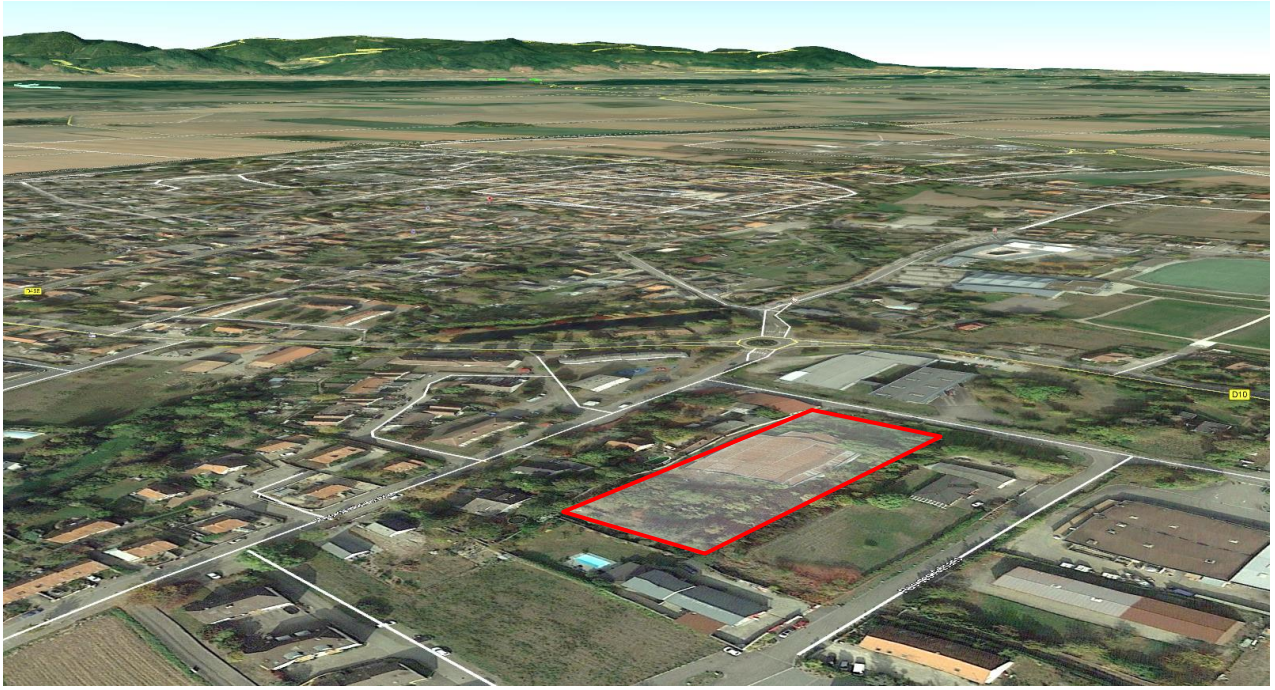
La cote de nappe la plus haute enregistrée est 176.33 m ING69 en mai 1983.
La cote moyenne de nappe est 175.33 m ING69.
La cote du terrain naturel au niveau du secteur d'opération est d'environ 177.00 m IGN69.
La nappe se trouve donc selon la sonde piézométrique à une profondeur de 1.67 m par rapport au niveau du sol.

En prenant cette valeur de nappe, l'infiltration des eaux pluviale est envisageable.



Carte sondes piézométriques – source APRONA

VUES DU TERRAIN EXISTANT



Vue 3D – source google map

Fait le 27 novembre 2020