

Le secteur Naturel de loisirs NI

Caractère du secteur :

Le secteur NI, correspond aux terrains du Golf de Bois-Guillaume qui s'étendent sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier.

Périmètre de protection éloigné du captage de Darnétal :

Au sein du périmètre de protection de captage représenté sur le règlement graphique, les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du captage de Darnétal, annexée au volume « Servitudes d'Utilité Publique », doivent être respectées.

Zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre :

En application de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016, des zones de bruit autour de la RD.928, de la N.28, de l'A.28 et de la voie ferrée sont représentées sur le règlement graphique du PLU. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, si elles sont autorisées dans les articles suivants, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Cailly Aubette Robec a été prescrit par l'arrêté du 29 décembre 2008. Une fois approuvé, le PPRI vaudra Servitude d'Utilité Publique et ses dispositions s'imposeront sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier.

Il est fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'urbanisme pour gérer trois sources de risque dans l'attente de l'approbation du PPRI :

- Les ruissellements ;
- Les remontées de nappes ;
- Les débordements de cours d'eau.

Ainsi, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article NI.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NI.2.

Article NI.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages hydrauliques, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les exhaussements ou affouillements de sol nécessaires à l'activité golfique ou à l'implantation des constructions et installations autorisées à l'article 2.1.

2.3. En dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la N.28, seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les réseaux d'intérêt public.

Article Nl.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers, et donc soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

La voirie :

3.3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article Nl.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- ✓ Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.
- ✓ Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- ✓ Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- ✓ Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé.
- ✓ Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- ✓ Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- ✓ Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- ✓ Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- ✓ Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphonique et autres réseaux seront enterrés.

Article NI.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NI.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Article NI.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Article NI.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article NI.9. Emprise au sol

Sans objet.

Article NI.10. Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour cet article.

Article Nl.11. Aspect extérieur

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de leur environnement.

11.2. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les types de clôture admis sont :

- grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- barbelés sur poteaux bois ;
- les haies vives d'essences locales.

Article Nl.12. Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article Nl.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Article Nl.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Nl.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Nl.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.