
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I, II et Y ET A LEURS SECTEURS

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbanisée de Saint-Laurent de la salanque et les zones complémentaires à l'intérieur desquelles l'urbanisation est potentiellement possible au titre des risques sous réserve des prescriptions ci-après.

Sur l'ensemble du territoire, l'urbanisation doit être maîtrisée afin :

- de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
- de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et de ne pas augmenter leur niveau d'exposition actuel.
- de prendre en compte le niveau d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou concernant l'existant.
- de pouvoir gérer une situation de crise dans des conditions acceptables.

Ainsi, les espaces libres significatifs doivent être organisés principalement pour le stockage et l'écoulement des eaux ; le règlement précise les natures d'aménagement ou constructions admises, selon les secteurs et les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

La zone II comprend deux sous secteurs IIa et IIb présentant des variations de réglementation :

- ◆ les secteurs II correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou en voie d'urbanisation, denses, à vocation majoritaire d'habitat. Sont aussi implantés en bordure de l'Agly, une zone artisanale à l'ouest et une zone commerciale à l'est.
- ◆ le sous-secteur II a correspond au centre historique de Saint-Laurent. La densité des constructions y est très forte.
- ◆ le sous-secteur II b correspond à des terrains en périphérie d'agglomération et qui constituent une ceinture depuis l'ouest (zone artisanale) jusqu'au nord-est (PAE nord). Ces terrains nouvellement ouverts à l'urbanisation ne contiendront que des constructions récentes qui répondent strictement aux prescriptions de la prise en compte du risque inondation. Il n'y est donc pas prévu de dérogation.

Règles applicables

1. Sont interdits:

- Les planchers nouveaux en sous-sol.
- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone
- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau (sans distinction de leur importance ou leur pérennité, sont donc aussi concernés les canaux, les canaux d'irrigation, les agouilles les fossés et le cheminement préférentiel de la division).
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Toute construction nouvelle à moins de 20 mètres de la digue ou du cheminement préférentiel de la division et toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille, etc.)
Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.
- La création d'établissements sensibles qui accompagnent la vie locale (crèches, écoles notamment) dans les zones d'aléa le plus fort (hauteur de submersion supérieure à 1,00 mètre)..
- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation nouvelle d'habitations légères de loisir (HLL).
- La création de dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone et à l'exclusion du gardiennage.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruites à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
- Tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide). Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas ils ne peuvent dépasser de plus de 0,20 mètre au dessus du terrain naturel. Cette interdiction ne s'applique pas à la zone IIa où la densité des constructions est très forte (centre historique).

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions,

2.1 Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation, sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, (dans les cinq ans) suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation ne perturbe pas l'écoulement des eaux. Cette reconstruction sera interdite si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2 Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent),

Ou,

que le premier plancher habitable soit situé :

- Au-dessus de TN + 0,70m (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 0,50 et 1,00m.
- Au dessus de TN + 1,20m (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont supérieures à 1,00m avec dans les deux cas un refuge au dessus de la cote de référence accessible de l'intérieur du logement, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) et d'une superficie au moins à 15 m² de surface habitable,

sont admis :

- a. Les aménagements des bâtiments existants dans la limite du CES affiché pour les constructions neuves à l'article 2.2-b ci-dessous.
- b. Les constructions neuves dans la limite :
 - d'un CES de 0.20 et d'un COS de 0.35 dans la zone II ou IIb.
 - dans la zone IIa, il n'est pas appliqué de CES et de COS.
 - dans la zone IIb en bordure du chenal de la division le calcul du C.E.S. et du COS pourra se faire sur la totalité de l'unité foncière.
 - Dans la zone II uniquement
 - ◆ dans le cas d'unités foncières inférieures à 700-m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, la surface de plancher admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet, le CES maximum est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².
 - ◆ dans le cas de parcelles inférieures à 280 m² et bâties sur au moins deux limites séparatives, l'urbanisation est admise dans la continuité du bâti existant et dans la limite de 140 m² d'emprise au sol.

Zone II

c. L'extension des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, au-delà des limites de CES et de COS autorisés pour les constructions neuves en 2.2 b. Au-delà de ces limites de CES et de COS est admise une extension unique entraînant au maximum une augmentation de la surface de plancher et de l'emprise au sol de 10 %.

Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

d. Les aménagements des bâtiments existants précédemment affectés à des habitations. Dans ce cas uniquement, les planchers habitables pourront être adaptés à l'existant à condition que soit réalisé, s'il est inexistant ou insuffisant, un refuge situé au dessus de la cote de référence. Ce refuge doit être accessible de l'intérieur du logement et donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, etc.) et doit atteindre une superficie minimale au moins égale à 15 m² de surface habitable.

Les garages et annexes non habitables sont autorisés aux mêmes conditions que celles exprimées aux paragraphes a, b et c du présent article.

De plus, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils devront être situés dans tous les cas au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

2.3 Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

Sans objet dans la zone II et ses sous-secteurs.

2.4 Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire

les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent).

Toutefois,

- les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement ou de déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

- les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple), sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0.20 m en zone d'aléa faible et à celle du terrain naturel + 0,70 m dans les autres zones d'aléas.

Ce dernier niveau peut être abaissé pour les établissements recevant du public afin de tenir compte d'une éventuelle impossibilité de réaliser des accès handicapés (sur de petites unités foncières).

De plus, s'il n'existe pas, un refuge au dessus de la cote de référence conforme à la description qui est faite ci-dessous doit être créé.

Zone II

- Les surfaces de plancher destinés à l'activité artisanale ou industrielle pourront être placés en dessous de la cote de référence, à condition d'être situés au minimum à TN + 0,70m avec un espace refuge au dessus de la cote de référence conforme aux spécifications énoncées ci-dessous. Tous les équipements sensibles devront être placés au dessus de la cote de référence.

Le refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Le refuge représentera au moins 10 % de la surface de plancher globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface devra atteindre 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, etc.), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

- a. Les aménagements de bâtiments existants précédemment affectés ou non à des activités .
- b. Les extensions des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR et dans la limite autorisée pour les constructions neuves ; si ces limites sont déjà atteintes, une extension unique peut être admise dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- c. Les constructions neuves, dans la limite d'un COS de 0,35 et d'un CES de 0,20 en II ou IIb

Toutefois, dans la zone II uniquement :

- ◆ dans le cas d'unités foncières inférieures à 700-m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, la surface de plancher admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet, le CES maximum est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².
 - ◆ dans le cas de parcelles inférieures à 280 m² et bâties sur au moins deux limites séparatives, l'urbanisation est admise dans la continuité du bâti existant et dans la limite de 140 m² d'emprise au sol.
- d. Les dépôts de matériels et les produits dangereux polluants ou flottants doivent être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue et réalisés au-dessus de la cote de référence

2.5 Constructions liées à l'exploitation agricole

Mêmes conditions qu'en 2.4.

2.6 Équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective

Dans les zones II et IIb, les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective tels que les écoles, administrations publiques, stations d'épuration, captages d'eau destinés à la consommation humaine, ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, pylônes, supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunication, etc. sont admis sous les mêmes réserves de cote de plancher citées en 2.4 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% dans la zone II et 35% dans la zone IIb. L'emprise au sol n'est pas limitée dans la zone IIa.

Parmi ces équipements, certains peuvent se révéler être des établissements sensibles. Seuls sont admis ceux qui accompagnent la vie locale et qui sont indispensables au bon fonctionnement de la collectivité (école communale, crèche, gendarmerie, salle des fêtes, équipements sportifs, etc.).

Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (comme les cliniques, lycées, etc.) sont prohibés.

En outre, les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve que leur impact hydraulique soit limité.

Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises sous réserve d'être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée, et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.