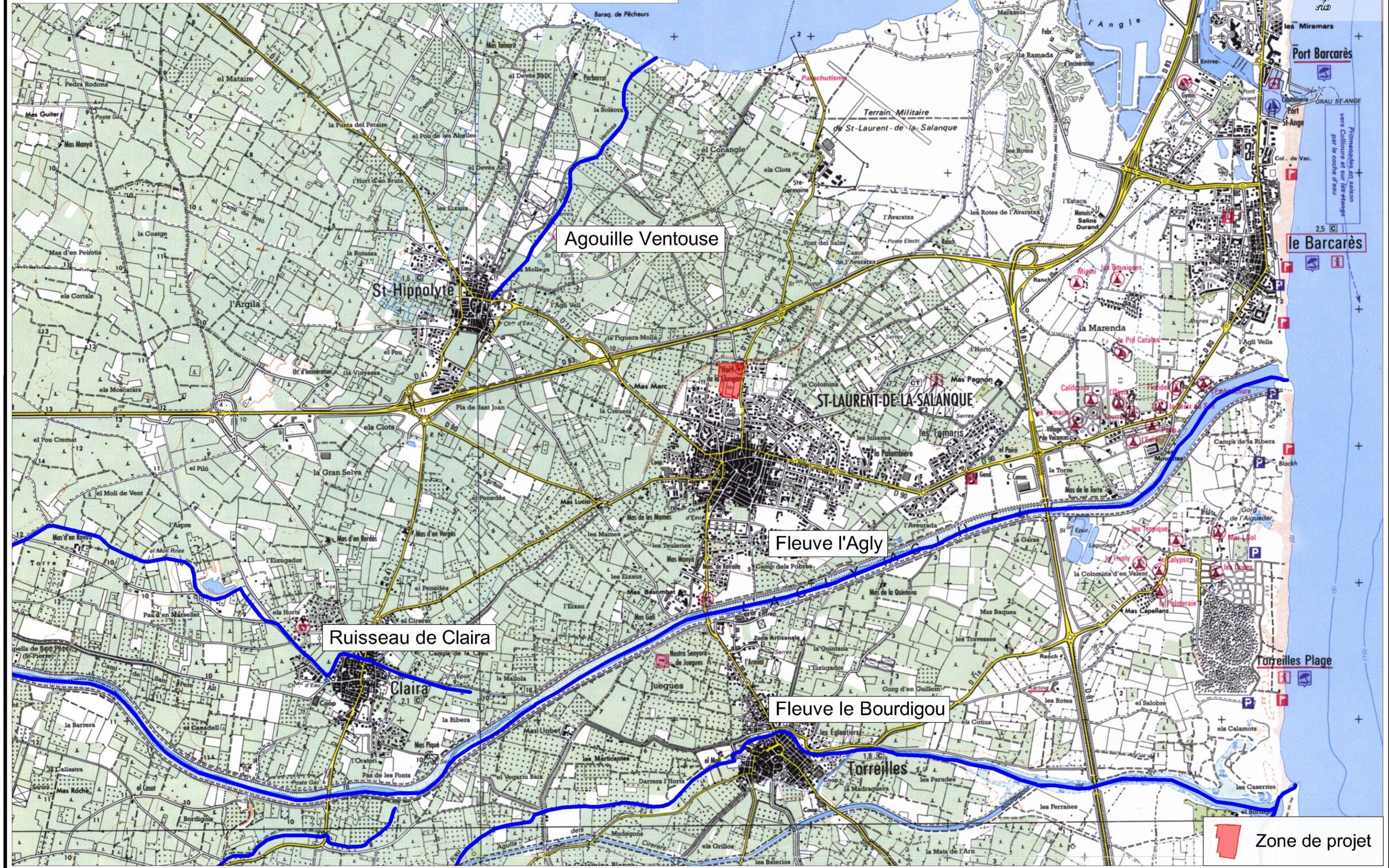


ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION

Réf.: Extrait orthophotoplan IGN - Echelle 1/25 000

12 - PS - 462 A



ANNEXE 3 - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Les photographies suivantes sont issues d'un reportage photographique réalisé le 13/02/2013.



Panorama 1 : Vue depuis le Sud (Avenue Pablo Picasso) vers le stade de football désaffecté



Panorama 2 : Vue de l'ancien stade depuis le centre Est de la zone de projet



Panorama 3 : Vue depuis le Sud-Est englobant le parking au premier plan, les terrains de tennis à droite, l'ancien stade de football à gauche



Panorama 4 : Focus sur les terrains de tennis depuis l'entrée Sud



Panorama 5 : vue depuis Sud-Est de la récente friche centrale, qui a succédé à un verger



Photographie 6 : Vue vers l'alignement d'arbres au Nord de la friche centrale



Photographie 7 : Vue vers le Sud-Ouest de la friche centrale



Photographie 8 : Friche située à l'Ouest du stade



Photographie 9 : Vue vers la zone de projet depuis le Nord avec au premier plan le canal « La Divisió »





Photographie 10 : Vue depuis la route Ouest (Chemin de Garrieux) sur le canal de « La Divisió »

Lotissement "LES LAURENTINES" - Commune de
Saint-Laurent-de-la-Salanque - Cas par cas
LOCALISATION DES PRISES DE VUE

Réf.: Extrait Orthophoto Mappy - Echelle 1/1 500



 Zone d'étude
 Vue au sol

ANNEXE 4 – PLAN MASSE

ESQ

EDL

APS

PA

PC

PRO

ACT

EXE

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE SAINT LAURENT DE LA SALANQUE

lotissement
" LES LAURENTINES "

Maitre d'ouvrage
SM promotion

2 rue E Volant
11 100 NARBONNE
TEL : 04.68.90.29.90
FAX : 04.68.90.29.99
E-mail: jean.pierre.gary@wanadoo.fr

Atelier Jean Pierre GARY
ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE

2 rue E Volant
11 100 NARBONNE
TEL : 04.68.90.29.90
FAX : 04.68.90.29.99
E-mail: jean.pierre.gary@wanadoo.fr

Dossier : 855

Bureau d'étude VMD
BE2T

Agence Jean Pierre RAYSSAC
ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE

Echelle : 1/500"

6 rue Paul Claudel
65000 PERRIGNAN
TEL : 04.68.50.89.89
FAX : 04.68.50.89.89
E-mail: be2t@wanadoo.fr

2 rue des Repairs
11 100 NARBONNE
TEL : 04.68.42.57.42
FAX : 04.68.42.57.40
E-mail: rayssac@wanadoo.fr

DATE : Mars 2013

Géomètre
SELARL GPO

Bureau d'étude Ingénierie
Azur Environnement

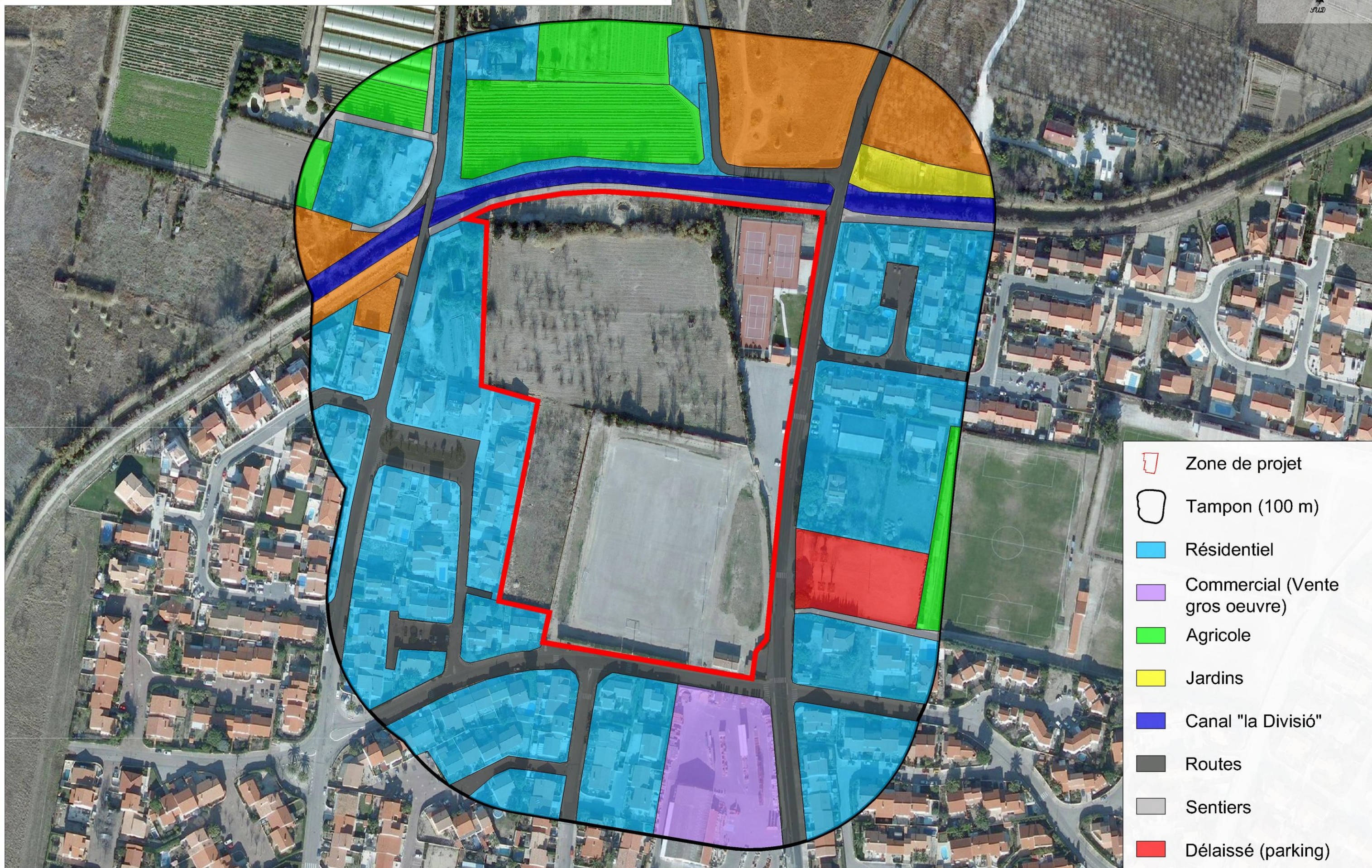
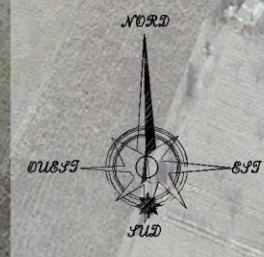
24 du Camp Urag
65150 LIE-SUR-TET
TEL : 04.68.84.18.73
FAX : 04.68.84.87.86
E-mail: gpo-geometre@gmail.com

29 rue Cisterciens
11 100 NARBONNE
TEL : 04.68.32.11.34
FAX : 04.68.65.18.36
E-mail: azurenvironnement@orange.fr

PA9b

Plan de masse d'intention

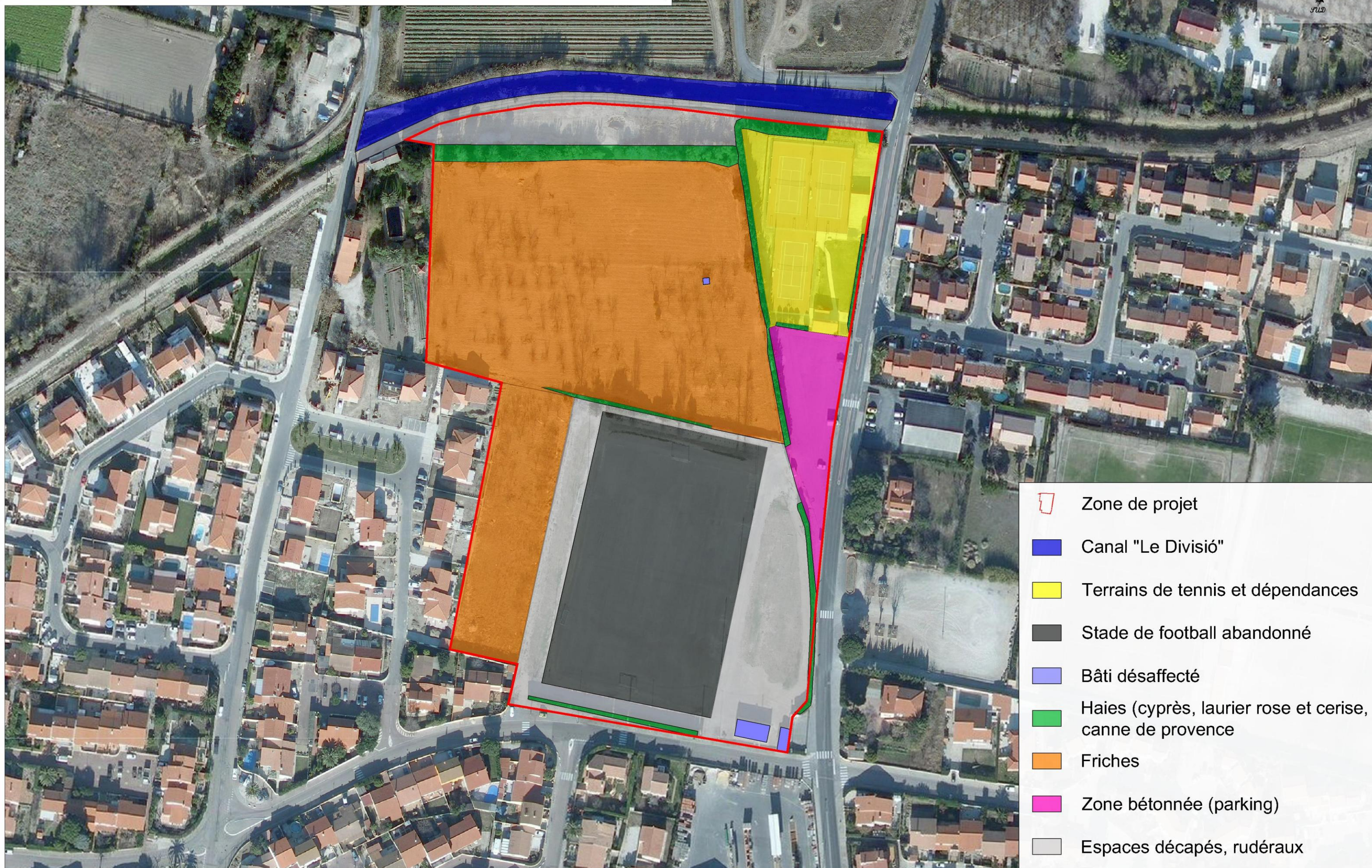
N°	DATES	MODIFICATIONS
C.V	Janvier 2013	Implantation bâtiments et voiries
C.V	Février 2013	Implantation bâtiments et voiries



- Zone de projet
- Tampon (100 m)
- Résidentiel
- Commercial (Vente gros oeuvre)
- Agricole
- Jardins
- Canal "la Divisió"
- Routes
- Sentiers
- Délaissé (parking)

ANNEXE 6 - OCCUPATION DES SOLS

Réf.: Extrait Orthophoto Mappy - Echelle 1/1 500



**ANNEXE 7 – REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE 1NAB, EXTRAIT DU
REGLEMENT DU POS VALANT PLU DE SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE**

ZONE 1NAb

CARACTERE DE LA ZONE 1NAb

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à usage essentiellement d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.
- elle se situe en zones II et IIb sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAb 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration au sens de la loi N° 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443.7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes a, b et c de l'article R 444.3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les forages d'une profondeur égale ou supérieure à 30 m
- La création de toute surface habitable, à un niveau inférieur à la côte + 0.70m ou +1.20m par rapport au terrain naturel environnant, et + 0.20 m ou + 0.60 m pour les plancher non habitables par rapport au niveau de la voie.

ARTICLE 1NAb 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les remblais devront être limités aux seuls accès et figurer sur toute demande de permis de construire.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Le stationnement de caravanes sur le terrain où est implantée la construction, constituant la résidence de l'utilisateur, ne devra pas être visible des voies et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'hébergement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NAb 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être éventuellement prolongées.

Les voies en remblai sont interdites, elles doivent coller au terrain naturel.

ARTICLE 1NAb 4 – DESSERTE DES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1NAb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Chaque opération de lotissement doit avoir une superficie minimale de 6000 m²
- L'opération doit comporter une superficie hors œuvre nette constructible minimale de 2000 m²
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux îlots de terrain cernés par le domaine public, aux constructions existantes ou liées à des équipements publics et aux macros lots qui ont une vocation spécifique.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 (cinq) mètres.
- Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, pour se conformer à un projet d'aménagement urbain et pour les activités commerciales après avis des services compétents.
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitation et des lotissements.
- L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1NAb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).
- Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.
- Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
- L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

ARTICLE 1NAb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4.00 m.

ARTICLE 1NAb 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de : C. E. S. = 0.20

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 m (exception faite des constructions bordant l'avenue de l'aviation qui peuvent atteindre 14.00 m).

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments et équipements publics.

ARTICLE 1NAb 11 – ASPECT EXTERIEUR.

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

1) Principes généraux :

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent soit utiliser des solutions de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, notamment afin de permettre l'utilisation de matériaux

renouvelables, la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux pluviales et de production d'énergie renouvelable.

2) Solutions de base :

a) Couleur des façades

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en mairie.

b) Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50% de la toiture sont interdites. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grandes ondes de couleur rouge uni .

c) Clôtures

Les clôtures seront réalisées conformément aux règles générales imposées par l'Etat. La hauteur totale des clôtures composées d'un grillage ne peut excéder 2,00 m en limites séparatives et 1.60 m sur rue . Si elles comportent un mur bahut à leur base, celui-ci ne pourra dépasser 0.20 m au dessus du terrain naturel. Dans tous les cas, les clôtures présenteront une perméabilité d'au moins 80%.

3) Energie renouvelable

Les pentes de toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Des parties de terrasse même inaccessibles pourront être créées pour l'implantation de panneaux solaires.

Panneaux solaires photovoltaïques

Ils sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture).

Panneaux solaires thermiques

Ils sont autorisés sans conditions particulières.

Climatiseurs et paraboles

- Les climatiseurs devront être encastrés et masqués, sauf impossibilité dûment démontrée; dans ce cas les climatiseurs devront être le plus possible dissimulés notamment par le biais de l'harmonie de couleur
- Les antennes paraboliques : elles seront, sauf impossibilité dûment démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1NAb 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Chaque logement individuel devra comporter deux places de stationnement minimum : une dans le volume bâti et une dans l'espace privatif non bâti jouxtant l'accès au garage.

- Pour les bureaux : il doit être aménagé, sur la parcelle, une place de stationnement pour 25 m² de plancher de bureaux.

- Pour les immeubles : il doit être aménagé, sur la parcelle, ou l'îlot deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1NAb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est de : C.O.S = 0,35

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAb 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ZONE 1NAc

CARACTERE DE LA ZONE 1NAc

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à usage essentiellement d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées et prévus dans le PAE N°3, approuvé le 23 octobre 1998.

La zone est concernée par :

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.

- elle se situe en zone I - IIc et Y sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAc 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration au sens de la loi N° 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443.7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes a, b et c de l'article R 444.3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les forages d'une profondeur égale ou supérieure à 30 m
- La création de toute surface habitable, à un niveau inférieur à la côte + 0.70m par rapport au terrain naturel environnant, et + 0.20 m pour les plancher non habitables par rapport au niveau de la voie.

ARTICLE 1NAc 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les remblais devront être limités aux seuls accès et figurer sur toute demande de permis de construire.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Le stationnement de caravanes sur le terrain où est implantée la construction, constituant la résidence de l'utilisateur ne devra pas être visible des voies et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'hébergement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAc 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être éventuellement prolongées.
- Les voies en remblai sont interdites, elles doivent coller au terrain naturel.
- Les accès direct sur la RD1 sont interdits.

ARTICLE 1NAc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1NAc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Chaque opération d'ensemble doit porter sur une superficie minimale de 6000 m²
- L'opération doit comporter une superficie hors œuvre nette constructible minimale de 2000 m²
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux îlots de terrain cernés par le domaine public, aux constructions existantes ou liées à des équipements publics.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 (cinq) mètres.
- Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou en bordure de voies publiques pour se conformer à un projet d'aménagement urbain.
- L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1NAc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).
- Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements si elles contribuent à une amélioration du projet.

- L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

ARTICLE 1NAc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4.00 m.
- Des conditions différentes peuvent être acceptées, et la distance ramenée à 2.00 m, dans le cas de pièces en vis à vis non destinées à l'habitation.

ARTICLE 1NAc 9 – EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 % de la surface du terrain

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00 m (exception faite des ouvrages techniques publics).

ARTICLE 1NAc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

1) Principes généraux :

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent soit utiliser des solutions de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, notamment afin de permettre l'utilisation de matériaux renouvelables, la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux pluviales et de production d'énergie renouvelable.

2) Solutions de base :

Couleur des façades

Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Consulter le nuancier déposé en mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50% de la toiture sont interdites. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grandes ondes rouges.

Clôtures

Les clôtures présenteront une perméabilité d'au moins 80%. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m en limites séparatives et 1.60 m sur rue. Si elles comportent un mur bahut à leur base, celui-ci ne pourra pas dépasser de plus de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

3) Energie renouvelable

Les pentes de toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Des parties de terrasse même inaccessibles pourront être créées pour l'implantation de panneaux solaires.

Panneaux solaires photovoltaïques

Ils sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture).

Panneaux solaires thermiques

Ils sont autorisés sans conditions particulières.

Climatiseurs et paraboles

- Les climatiseurs devront être encastrés et masqués, sauf impossibilité dûment démontrée; dans ce cas les climatiseurs devront être le plus possible dissimulés notamment par le biais de l'harmonie de couleur
- Les antennes paraboliques : elles seront, sauf impossibilité dûment démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1NAc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Chaque logement individuel devra comporter deux places de stationnement minimum : une dans le volume bâti et une dans l'espace privatif non bâti jouxtant l'accès au garage.
- Pour les entreprises artisanales : il doit être aménagé, sur la parcelle, une place de stationnement pour 25m² de surface de vente.
- Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé, sur la parcelle, une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.
- Pour les bureaux : il doit être aménagé, sur la parcelle, une place de stationnement pour 25 m² de plancher de bureaux.
- Pour les immeubles : il doit être aménagé, sur la parcelle, ou l'îlot une place de stationnement pour 40 m² de plancher habitable.

ARTICLE 1NAc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 35%

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

ARTICLE 1NAc 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

**ANNEXE 8 – CARTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
PREVISIBLES - RISQUE INONDATION - ZONAGE REGLEMENTAIRE -
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES
PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer
des
Pyrénées-Orientales

Service de l'Eau et des Risques
Unité Prévention des Risques
02 rue Jean Richépin
BP 50909
66020 Perpignan cedex
Téléphone : 04.68.51.95.11
Télécopie : 04.68.51.95.85
Courriel : ddtm-ser-pr@pyrenees-orientales.gouv.fr

Commune de




SAINT-LAURENT
DE-LA-SALANQUE

PPRNP modifié, approuvé et annexé
à l'arrêté préfectoral n° 2012205-0002
du 23 juillet 2012

Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,

Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
Le Chef du Service de l'Eau et
des Risques, Adjoint


Christine MARSILLE

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Commune de Saint-laurent-de-la-Salanque



Plan de Prévention
des Risques Naturels
Prévisibles

RISQUE INONDATION

CARTE DU ZONAGE
RÈGLEMENTAIRE

LÉGENDE

 PÉRIMÈTRE COMMUNAL

HAUTEURS DE SUBMERSION

- HAUTEUR INFÉRIEURE À 0,50M
- HAUTEURS COMPRISE ENTRE 0,50M ET 1M
- HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M

ZONAGE RÈGLEMENTAIRE

- ZONES NON URBANISABLES
- ZONES URBANISÉES OU URBANISABLES
AU TITRE DES RISQUES
- LITS MINEURS, ÉTANG, RETRAIT
PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU, ETC...
- ZONES À RECOMMANDATION

