



Division du secteur en sous-secteurs

- Le sous-secteur **UE4A** est destiné à accueillir des constructions liées à l'exploitation d'un complexe cinématographique.
- Le sous-secteur **UE4B** est destiné à accueillir des constructions et des activités liées au temps libre et aux loisirs: principalement commerciales, de restauration et de services
- Le sous-secteur **UE4V** est destiné à l'aménagement d'espaces vert pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques

Les sous-secteurs où l'indice "r" est spécifié indiquent l'existence d'un risque d'inondation lié au débordement de la rivière Têt ou des autres cours d'eau (agouilles, ruisseaux, canaux) qui traversent la commune ou d'un risque potentiel de mouvement de terrain. Dans ces sous-secteurs un certain nombre de prescriptions afférentes à la prévention et à la protection contre les risques naturels sont imposées, ils sont à ce titre concernés par les risques naturels prévisibles connus.

Objectifs

- Constituer un nouveau pôle d'emplois au sud de la ville.
- Accueillir des activités commerciales liées au temps libre et aux loisirs autour d'un complexe cinématographique attractif.

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

ARTICLE 1 (UE4): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dispositions applicables à tous les secteurs

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions non admises à l'article 2 et notamment:

- Les terrains de camping ou caravanning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les bâtiments à destination agricole
- Les installations classées soumises à autorisation

Sous-secteur UE4B:

- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les constructions à destination d'activités commerciales à dominante alimentaire, de véhicules et d'équipement automobiles, de motocycles et de réparation de motocycles.
- Les constructions à destination d'activités génératrices de nuisances sonores telles que les dancings et les boîtes de nuit.

Sous-secteur UE4V :

Les aires de stationnement

ARTICLE 2 (UE4): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dispositions applicables à tous les secteurs

- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées et aux ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, ainsi qu'à leur desserte.
- Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions autorisées et ceux liés à l'aménagement des espaces verts et à l'hydraulique.

Sous-secteurs UE4A et UE4B:

Sont autorisés:

- Les parcs de stationnements publics ou privés au sol ou construits en sous-sol ou en superstructure.

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions à destination de bureaux, de services, de locaux professionnels, si elles sont directement rattachées au fonctionnement de l'activité principale de la zone.
- Les activités de restauration et de brasserie sous réserve d'être intégrées au complexe cinématographique.
- La construction de logements sous réserve:
 - d'être directement liée à l'un des programmes autorisés (logement de gardien ou logement de fonction par exemple, à raison d'un logement maximum par programme distinct),

- que ce programme représente une surface de plancher d'au moins 4000 m²
- d'avoir une surface totale inférieure à 180 m² de surface de plancher par logement et d'être intégrée à l'architecture du bâtiment principal.
- Les installations légères temporaires rattachées ou fonctionnement de l'activité principale de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration rattachées au fonctionnement de l'activité principales de la zone. Les entrepôts ou aires de stockage sous réserve d'être directement liés à la construction principale et dans la limite de 25% de CES de ladite construction.
- Les possibilités maximales de surface de plancher sont de :
 - sous-secteur UE4A: 10 000 m²
 - sous-secteur UE4B: 20 000 m²

Le transfert de surface de plancher entre les deux secteurs est possible dans la limite de 15% de la surface de plancher attribuée pour chaque zone et sous réserve de ne pas dépasser in fine la surface de plancher totale autorisée de 30 000 m² pour les deux sous-secteurs UE4A et UE4B. L'attestation de surface de plancher sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dispositions supplémentaires applicables au sous-secteur UE4A:

Sont autorisés:

- Les constructions à destination d'activités commerciales liées à l'exploitation d'un complexe cinématographique.
- Les constructions à destination d'équipement collectif nécessaires à l'activité principale de la zone.

Dispositions supplémentaires applicables au sous-secteur UE4B:

Sont autorisés:

- Les constructions à destination d'activités commerciales, telles que celles liées principalement aux domaines du bricolage, du jardinage, des sports, du loisirs,...
- Les constructions à destination d'activités de restauration et de services.
- Les constructions à destination d'équipement collectif culturel ou de loisirs.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 (UE4): ACCES ET VOIRIE :

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, et garantir l'accessibilité des constructions et espaces collectifs aux handicapés physiques.

Aucun accès (sauf accès interdit au public éventuellement nécessité par la sécurité des biens et des personnes) n'est autorisé en dehors des voies internes à la ZAC.

ARTICLE 4 (UE4): DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les constructions doivent être desservies par des réseaux enterrés établis en accord avec la collectivité et les services concessionnaires.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau et d'assainissement conformément au Code de la Santé publique; le raccordement sera réalisé en séparatif (eaux usées/ eaux pluviales).

ARTICLE 5 (UE4): CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Supprimé

ARTICLE 6 (UE4): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**Sous-secteurs UE4A et UE4B:**

Deux types d'alignements sont définis sur le document graphique:

- Le secteur UE4A est concerné par l'alignement de type A
- Le secteur UE4B est concerné par les deux types d'alignement

L'alignement de type A, à l'ouest de la route d'Elne impose la construction des bâtiments à l'alignement sur 20 % au moins et 65 % au plus de cet alignement, ou de la fraction de cet alignement résultant d'une cession de terrain.

Des saillies sont possibles au-delà de cet alignement, sous réserve d'être à plus de 3.00 m du sol fini (après nivellement) et de ne pas excéder une profondeur de 1.20m. Toute fraction de cet alignement non construite sur une longueur de plus de 15m sera plantée par des arbres de hautes tiges implantés strictement et régulièrement sur l'alignement.

- L'alignement de type B, à l'Est de la voie secondaire desservant la ZAC impose la construction des bâtiments à l'alignement sur 20 % au moins et 75 % au plus de cet alignement, ou de la fraction de cet alignement résultant d'une cession de terrain. Des retraits au rez-de-chaussée ou soubassement sont autorisés sous réserve que l'alignement reste construit en étage sur une hauteur d'au moins 3.00 m; toutefois, ces retraits ne peuvent excéder une profondeur de 3.50 m; dans ce cas, aucune clôture d'une hauteur de plus de 0.50 m ne peut être construite sur l'alignement, et l'espace ainsi libéré ne peut être affecté au stationnement ou à la circulation des véhicules (hormis accès techniques ou de sécurité) et doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Des saillies sont possibles au-delà de cet alignement sous réserve de ne pas excéder une profondeur de 1.50 m et d'être à une distance du sol au moins égale à 3.50 m.

A l'exception des deux alignements imposés ci-dessus, les constructions pourront librement s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan annexé, sous réserve de rester en conformité avec les autres articles du présent règlement, y compris l'article 11: ordonnance architecturale.

Les règles de l'article 6 ne s'appliquent pas aux:

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

ARTICLE 7 (UE4): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**Sous-secteurs UE4A et UE4B:**

Les règles ci-après s'appliquent au corps principal des bâtiments et aux annexes éventuelles; des passées de toitures sont possibles au-delà des limites d'implantation résultant de l'application de ces règles, sous réserve de ne pas excéder 1.20 m et d'être à plus de 4.50 m de hauteur du sol après nivellement.

Les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas aux:

-Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.

-Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 5.00 m ($L=H/2$ mini 5 m)

Règle particulière: les constructions peuvent s'implanter ponctuellement jusqu'aux lignes particulières d'implantation définies sur le document graphique, sans jamais pouvoir s'aligner sur plus de 20 m sur lesdites lignes.

Sous-secteur UE4V :

Les constructions nécessaires aux installations et aménagements autorisés peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives

ARTICLE 8 (UE4): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sous-secteurs UE4A et UE4B:

Lorsque deux constructions sont non contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux. Cette distance ne prend pas en compte, dans la limite de 1.20 m, les passées de toitures ou saillies ponctuelles éventuelles situées à une hauteur de plus de 3.00 m du sol naturel après nivellement.

ARTICLE 9 (UE4): EMPRISE AU SOL :

Sous-secteurs UE4A et UE4B:

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des emprises constructibles définies au Plan de composition annexé.

ARTICLE 10 (UE4): HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions applicables aux secteurs UE4A et UE4B:

La hauteur maximale des constructions est prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus haut du terrain naturel de l'emprise constructible ou de la fraction de l'emprise constructible dans le cas d'une division en lots par l'aménageur.

Des éléments ponctuels (souches, ascenseurs, climatisation, sorties en terrasses, par exemples) sont autorisés au-delà de cette hauteur maximale sans toutefois pouvoir la dépasser de plus de 3.50 m. Ces éléments devront être intégrés à l'architecture globale de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à:

-Secteur UE4A: 13.00 m

-Secteur UE4B: 10.00 m

Une hauteur maximale de 20 m est fixée pour les ouvrages verticaux ponctuels tels que les mâts.

Règle particulière applicable uniquement au sous-secteur UE4B: Pour l'emprise n°3 indiquée sur le document graphique annexé, cette hauteur maximale est portée à 13.00 m, compte tenu de sa position en contrebas de la Rocade Sud. Elle pourra être

ponctuellement portée à 15.00 m sur une surface n'excédant pas 10 % de l'emprise au sol totale du bâtiment.

ARTICLE 11 (UE4): ASPECT EXTERIEUR :

Rappel

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions et installations ne présentant pas une qualité d'aspect compatible avec l'harmonie générale de la ZAC ou avec les constructions précédemment réalisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire.

Dispositions applicables aux secteurs UE4A et UE4B

Les murs pleins seront traités en béton brut ou lasuré, en parpaings ciment teinté dans la masse, aspect fini, ou en vêtements bois, terre cuite, pierre.

Les vêtements métalliques de type : plaques ou cassettes, bardages anciens inox ou anodisé ou bardages aluminium posés horizontalement, grilles ou caillebotis inox ou anodisés à maille serrée, seront privilégiés.

Des vêtements en acier laqué sont autorisés sous réserve d'être posés horizontalement et d'avoir un " pas " inférieur à 180 mm.

Sont interdits en façade tous les bardages en tôle laquée posés verticalement ou à grande nervure (d'un pas supérieur à 180 mm, avec une tolérance de 20 mm).

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et ne peuvent être fixées au nu des façades. Les antennes téléphoniques ne sont autorisées que si elles participent à d'autres dispositifs (éclairage, signalisation...).

Toitures

Les couvertures seront de type métallique ; elles devront permettre l'intégration de tous les ouvrages techniques (ventilations, souches, etc...). Les finitions d'aspect naturel " zinc, acier inox ou anodisé, aluminium, etc...) seront privilégiés.

Des parties de toitures en terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas représenter au total plus de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment et de faire l'objet d'un traitement architectural soigné de la protection des parties étanchées.

Des accidents de toitures (verrières, sheds pour éclairage zénithal, etc...) sont autorisés.

Disposition supplémentaire applicable au secteur UE4B

Dans l'emprise constructible n°3 indiquée sur le document graphique, les toitures à couvertures tuiles sont autorisées pour les constructions d'une surface au sol inférieure à 400 m².

Ordonnance architecturale

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles figurant au PAZ dans le respect des articles 6, 7 et 8 précédents.

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des emprises constructibles ; lorsqu'un alignement d'arbres est indiqué au plan, les constructions devront s'implanter soit sur cet alignement (et, dans ce cas, se substituer à l'alignement d'arbres sur la portion d'alignement concernée), soit en retrait de 6,00 mètres au moins afin de permettre la continuité des arbres d'alignement.

Les bâtiments seront implantés, à l'intérieur des emprises constructibles définies au PAZ, selon un ordonnancement principal défini par l'axe principal de composition de la ZAC (axe de la voie interne). Les lignes directrices des bâtiments, et donc leurs

volumes principaux, seront ainsi soit parallèles, soit perpendiculaires à cet axe. Règle particulière : une liberté d'ordonnancement peut-être autorisée à l'intérieur des emprises constructibles définies au PAZ :

- pour des bâtiments dont l'emprise au sol n'excède pas 400 m²
- pour des installations éphémères exceptionnelles (vente sous bâche par exemple)
- pour les ouvrages techniques réalisés par l'aménageur (coffrets, transformateurs, par exemple)
- pour les aires de stockage extérieures sous réserve que leur clôture fasse l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné
- pour les éléments particuliers de signalétique (mâts par exemple) ou paysagers (pergola ou kiosque par exemple) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire.

Enseignes

Les dispositifs suivants : enseignes à faisceaux lumineux, structures gonflables, peuvent être autorisés. Les enseignes sur toiture sont interdites.

Clôtures

Toute clôture entre tènements à l'intérieur du périmètre de la ZAC est interdite.

Les seules clôtures autorisées sont celles qui ont pour fonction :

- de délimiter et protéger des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux ; dans ce cas, les clôtures seront constituées de grillages à mailles rigides, verticales et horizontales, de couleur verte, fixés sur montants verticaux fondés à même le sol, sans muret (sauf soutènement nécessité par les contraintes topographiques), et d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- De protéger des aménagements extérieurs soit pour des raisons de sécurité (canal, fossés, talus...), soit pour des raisons d'entretien (massifs, espaces plantés...) ; dans ce cas, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,00mètre et, soit constituées en maçonnerie pleine, soit de grillages intégrés dans des aménagements paysagers (haies, plantes arbustives, ...).

Des mesures devront être prises pour assurer la sécurité des espaces extérieurs accessibles au public. Si des clôtures sont envisagées, elles devront se conformer aux dispositifs décrits ci avant. Des dispositifs différents pourront toutefois être autorisés si le renforcement de la sécurité des personnes le nécessite.

Si des clôtures sont installées sur tout ou partie des limites extérieures de la Z.A.C., elles se conformeront aux dispositifs prescrits pour la protection des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux, doublés d'une haie végétale panachée.

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs UE4A – UE4B

Des dispositifs particuliers de clôture, destinés à la protection des bâtiments ou de leurs prolongements extérieurs peuvent être autorisés ; ils seront soit conformes aux dispositifs prescrits pour la protection des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux, soit constitués d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 mètre traité à l'identique des façades principales du bâtiment, intégrant éventuellement des grilles ou claustras.

ARTICLE 12 (UE4): STATIONNEMENT :

Dispositions applicables aux secteurs UE4A – UE4B

Chaque constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement des véhicules nécessaires à la desserte de son projet sur le terrain d'assiette de son projet

ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre, sous bâtiment, en souterrain, ou encore dans un bâtiment. Un bâtiment uniquement affecté au stationnement des véhicules ne peut comporter plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée, étant précisé qu'une toiture terrasse n'est pas considéré comme un étage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à destination mixte (stationnement et autre) ; dans ce cas, tout stationnement sur le toit terrasse est interdit.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher pour les équipements, services, activités cultures, sportives et de loisirs n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 731193 du 27 décembre 1973
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les bureaux ou locaux à destination professionnel
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- 1 place pour 3 fauteuils pour les équipements cinématographiques
- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher pour du logement (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Pour les équipements et services publics, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'équipement.

Les $\frac{3}{4}$ au moins des aires de stationnement à l'air libre devront rester banalisées et accessibles au public, y compris lors des heures ou période de fermeture des bâtiments. Si, pour des raisons diverses, des clôtures sont autorisées pour les espaces extérieurs elles ne pourront inclure plus de 25 % des aires de stationnement imposées pour chaque construction.

Des obligations supplémentaires pourront être imposées aux constructeurs si la nature particulière des programmes le nécessite (salles de spectacle ou surface de vente extérieure importante par exemple). Compte tenu de la vocation de la zone il est admis le principe du foisonnement possible des capacités de stationnement induites par les différents programmes.

Les stationnements de surfaces seront organisés en nappes implantées de façon strictement perpendiculaire à l'axe principal de composition de la ZAC. Indiqué au plan de composition annexé (axe principal de la voie interne).

Ces nappes seront obligatoirement séparées entre elles par des bandes plantées d'une largeur minimale de 1,20 mètre qui constitueront un obstacle à la vue sur une hauteur de 1,50 mètre (+ ou - 10 cm). Sur au moins les deux tiers de sa hauteur (soit au minimum 1.00 mètre) cet obstacle sera constitué par une haie végétale. Ces bandes ne seront interrompues que pour permettre, ponctuellement, le passage des piétons et des cycles et les axes internes de desserte des différentes nappes.

Cas particulier :

- Des aires de stationnement aménagées pour pouvoir accueillir des installations ponctuelles éphémères (vente sous bâche par exemple) pourront déroger aux obligations ci avant sous réserve de faire l'objet d'un projet et d'une implantation précises et de ne pas excéder une surface de 1500 m².
- Des poches de stationnements inférieurs à 100 places pourront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite entre les secteurs UE4A et UE4B.

ARTICLE 13 (UE4): ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**Dispositions applicables à tous les secteurs**

Toutes les surfaces non bâties feront l'objet d'un projet d'aménagement défini dans le cadre de la demande d'autorisation.

Les emprises réservées pour la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales sont soumises aux mêmes règles que les autres espaces libres.

Les essences de végétaux seront choisies conjointement avec les directions de l'Environnement et de l'Urbanisme de la Ville de Perpignan et apparaîtront dans la demande d'autorisation de construire.

Sous-secteurs UE4A – UE4B

Les emprises, constructibles ou non, réservées pour des extensions ou réalisations futures (bâtiments, stationnements, etc...) feront l'objet d'un traitement particulier soigné ; le stockage de terres végétales ou matériaux divers y est interdit.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 80 m² (de stationnement).

Les espaces paysagers sont strictement interdits à la circulation ou au stationnement des voitures particulières ; seules les voies d'accès nécessaires aux véhicules de sécurité peuvent y être autorisées.

Toute surface non occupée par un bâtiment et non aménagée pour le stationnement des véhicules est considérée comme un espace paysagé et en conséquence, soumise aux prescriptions complémentaires ci-après.

-a) pour les espaces extérieurs destinés à l'aménagement d'aires de détente ou de loisir, ou à l'accompagnement et à la mise en valeur des bâtiments, il est interdit de créer des alignements d'arbres de hautes tiges autres que ceux imposés au Plan de composition annexé. ;

-b) pour les espaces extérieurs réservés pour des extensions ultérieures des constructions ou pour des aménagements extérieurs ultérieurs, il est exigé un traitement provisoire soigné (nivellement et engazonnement, béton ou enrobé coloré).

Sous-secteur UE4V :

En dehors des localisations de principe indiquées sur le document graphique pour la future route d'Elne, les espaces paysagers sont strictement interdits à la circulation ou au stationnement des voitures particulières ; seules les voies d'accès nécessaires aux véhicules de sécurité peuvent être autorisées

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 (UE4): COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé