







RAPPEL: Procédure pour les permis de construire.

- Présentation de l'Esquisse - Envoi à l'architecte coordinateur d'une Esquisse du projet (voir coordonnées page couverture)
- Délivrance de deux dossiers Permis à l'Architecte pour Visa
- Réception d'un des deux dossiers visés par l'Architecte et dépôt à l'AFUA pour Visa
- Après Visa de l'AFUA et de l'Architecte, procédures de dépôt de permis en Mairie - dépôt au dossier Original visé par l'AFUA et l'Architecte - 4 dossiers

Cas Particuliers des Habitations existantes:
Les constructions existantes en dur pourront déroger aux règles ci-dessus dans la limite où elles respectent les règles de constructions générales, le CPAP, le PPAI et celles ne visant pas à punir l'aménagement de la séquence 7.

PPRI: La séquence 7 est située, en partie, en zone bleue du PPRI. Les constructions devront donc respecter le PPRI et notamment la zone PHE (2,00m). Les constructions devront être réalisées sur vés sarrim, à surface du "m" plancher aménagé devra être calé sur vés sarrim à la cote de PHE +30 au minimum. Les garages et annexes devront être cotés à la cote de la PHE minimum.

4.1 Programme
L'Ilot concerné est réservé à un usage d'habitations individuelles, isolées ou accolées.
Ce Règlement vise donc compléter les règles du CPAP (famille de projet du C.P.A.P. : 5- Constructions édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble)

4.2 Implantation des constructions (conformément au plan n°2 de la Fiche Ilot)

- 4.2.1 Implantation des constructions par rapport aux zones et emprises publiques**
Le retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies définies sera le suivant :
- Conformément aux limitations indiquées sur le plan de l'Ilot, à savoir un recul de 5 m par rapport à la limite des voies, à l'exception d'une parcelle en angle d'implantation en limite latérale adossée sur la voie est autorisée, et en respect des zones d'implantation définies au plan.

- 4.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives sera de 3m minimum.
- La construction d'un bâtiment, bornant la limite parcelaire est autorisée, à la faveur d'une qualité architecturale ou paysagère particulière, dans les cas suivants :
 - Constructions en bande, sur des parcelles étroites, sous réserve de maintenir des transparences visuelles aménagées toutes les 4 à 6 parcelles)
 - Constructions jumelées par la paroi
 - Constructions de bâtiments joints de gabarits sensiblement identiques.

Conformément au CPAP, les débords de toiture sont autorisés en dehors de l'emprise constructible. Les accès à la maison (rampa et escaliers) peuvent être implantés en dehors de l'emprise constructible. Les terrasses extérieures et piscines peuvent être implantées en dehors des emprises constructibles en respectant une distance de 1m des limites séparatives plotiques et privées. Les éléments de protections solaires sont possibles en dehors des zones constructibles (casquettes Ba etc...)

4.3 Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1, soit 7,50 m au sommet de la toiture (la tolérance de 1 m supplémentaire dans le cadre de la zone terrasse n'est pas admise sur l'Ilot séquence 7).
NB : Concernant les bits pour lesquels une partie de la zone constructible est limitée à du rez de chaussée (cf. pièce 2 x plan de l'Ilot) et à pièce 3 et (y compris d'implantation), la hauteur sera limitée à 4,00 m mesurée au sommet de la toiture.

La hauteur des constructions sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux ou de la cote des Plus hautes Eaux (PHE) pour les constructions situées en zone bleue du PPRI. Pour les terrasses dont la pente moyenne est supérieure à 10%, la hauteur de construction sera calculée à partir du terrain naturel (au point médian de chaque façade, entre les deux arêtes externes) ou de la cote des Plus hautes Eaux (PHE) pour les constructions situées en zone bleue du PPRI (au point médian de chaque façade, entre les deux arêtes externes).
Les ouvrages techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Cf. C.P.A.P.

- 4.4 Aspect extérieur**
Les volumes simples seront préférés aux formes complexes.
- 4.4.1** Cultures (cf. C.P.A.P.)
Les toitures terrassées sont imposées sur l'ensemble de l'Ilot.
- 4.4.2** Annexes et dépendances (cf. C.P.A.P.)

4.4.3 **Facades** (cf. C.P.A.P.)
Dans le cadre d'opération en bande, les façades sur rue devront avoir des décrochés obligatoires en plan et en volume.

4.4.4 **Enduits**
Les constructions en rapporterie seront obligatoirement enduites.
Les enduits devront être obligatoirement finis ou lachés. Les enduits projetés et écaillés sont interdits. Les badigeons de chaux et peintures sur enduits ciment sont autorisés.
Les couleurs d'enduits avec réflectance exacte doivent être données lors du dépôt du permis de construire.
Dans certains cas d'enduits admissibles sont les suivantes : Blanc G00 et Blanc G10 ou similaire
Dans certains cas d'enduits admissibles sont, une couleur pourra être admise pour souligner ou délimiter un volume : Gris et nuances de Gris (G30, G50, G60 de chez Paracolor ou similaire) ou pour certains éléments en pierres apparentes



4.4.5 **Cadres techniques** (conformément Plan réseaux plan n°4)

Le positionnement des cadres techniques (mur technique) sera conforme au plan des réseaux qui sera réalisé en accord avec les différents concessionnaires



4.4.6 **Closures** (conformément au plan n°2 de la Fiche Ilot)
Les closures devant sur voies publiques et en l'amas séparatives seront constituées :

- d'un grilage panneau rigide de couleur grise (RAL 7011) et de hauteur 1,80 m
Celle closure devra être doublée par une haie végétale (tout autre élément occultant est interdit)

Pour les closures des parkings :
Dans le cas où 2 parkings privés de 2 parcelles distinctes se joignent, si les propriétaires décident de débiter, la clôture sera obligatoirement implantée avec un recul de 2m par rapport à la voie.

4.4.7 **Courtoisies** (cf. C.P.A.P.)

4.5 Stationnement (conformément au plan n°2 de la Fiche Ilot)
Il est exigé 2 places de stationnement minimum par habitation, dont une ou deux couvertes (non closes) sur voie en dehors des garages couverts. Leurs positions et dimensions seront fixées sur les plans de ventes des bits.
Les places de stationnement couvertes devront être réalisées en béton balayé.

Accès : Les accès et parkings privés ouverts sur voie définies au plan n°2 (plan de l'Ilot) ne pourront pas être déplacés le long de la voie.

4.6 **Adossation au sol** (cf. C.P.A.P.)

4.7 **Passage** (cf. C.P.A.P.)

AFUA	Commune de SERIGNAN
------	---------------------

