

## Projet d'extensions du " Mas des Mimosas " au 2344 route de la Fènerie à PEGOMAS 06580

La présente demande de permis de construire modificatif a pour objet :

- Le déplacement du lieu d'implantation du parc de stationnement (parking).

### A. Introduction

Le projet de la présente demande de permis modificatif consiste à déplacer l'emprise de l'assiette du parc de stationnement initialement prévu sur les parcelles sur les parcelles n°225, 553, 554, 296 et 299 (sises au 2 549 route de la Fènerie) rattachées à la zone U5.

La nouvelle implantation du parc de stationnement est implantée sur les parcelles 100, 101 et 102.

Initialement la réalisation du parc de stationnements se trouvait sur des parcelles situées en face de l'assiette foncière de l'opération (voir pièces graphiques).

Le contenu de présent permis modificatif montre que le parc de stationnement est conçu en continuité, en mitoyenneté du projet d'extensions du " Mas des Mimosas ".

*Pour mémoire :*

*Le permis de construire initial comprend des extensions décomposées de la manière ci-après :*

- *Phase 1 : création de l'extension **zone D** du bâtiment A "L'Unité de Diététique / le train".*
- *Phase 2 : création de l'extension **zone E** du bâtiment A "L'Unité de Diététique / le train" et des réaménagements ponctuels dans les existants pour la zone A, B et C du bâtiment A " L'Unité de Diététique / le train".*
- *Phase 3 : **création de l'extension / surélévation partielle du bâtiment B " Le Mas Des Mimosas / EHPAD".***

- **Zone D / Phase 1 :** *cette première partie d'extension du bâtiment A est constituée de quatre niveaux qui contiennent :*
  - *Niveau décomposé en deux parties comprenant l'entrée au bâtiment et d'un local non affecté (R-2).*
  - *Hôpital de jour psychiatrique / psychique (R-1).*
  - *Unité de diététique Soins de Suite et de Réadaptation (SSR / rez-de-chaussée - RDC).*
  - *Unité de diététique Soins de Suite et de Réadaptation (SSR / premier étage-R+1).*
  
- **Zone E / Phase 2 :** *cette deuxième partie d'extension du bâtiment A est constituée de quatre niveaux qui contiennent :*
  - *Crèche inter-entreprises (R-1).*
  - *Crèche inter-entreprises (rez-de-chaussée-RDC).*
  - *Unité de diététique Soins de Suite et de Réadaptation (premier étage- R+1).*
  - *Un plateau administratif (deuxième étage-R+2).*
  - *Réaménagements divers dans les existants pour la zone A, B et C du bâtiment A (rez-de-chaussée-RDC).*

- **Phase 3** : la troisième partie concerne l'extension / surélévation partielle du bâtiment B "Le Mas Des Mimosas / EHPAD" pour y créer une unité de soins renforcés (UHR).

Les différents projets d'extension des bâtiments A et B sont implantés sur les parcelles n°99, 305, 308, 309, 301 et 311 (sises au 2344 route de la Fènerie) situées en zone U2 du PLU de la commune.



| Références de la parcelle 000 F 310 |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 310                    |
| Contenance cadastrale               | 2 894 mètres carrés          |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

| Références de la parcelle 000 F 99  |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 99                     |
| Contenance cadastrale               | 60 mètres carrés             |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

| Références de la parcelle 000 F 305 |   |
|-------------------------------------|---|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 305                               |
| Contenance cadastrale               | 647 mètres carrés                       |
| Adresse                             | 2344 RTE DE LA FENERIE<br>06580 PEGOMAS |

| Références de la parcelle 000 F 308 |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 308                    |
| Contenance cadastrale               | 27 mètres carrés             |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

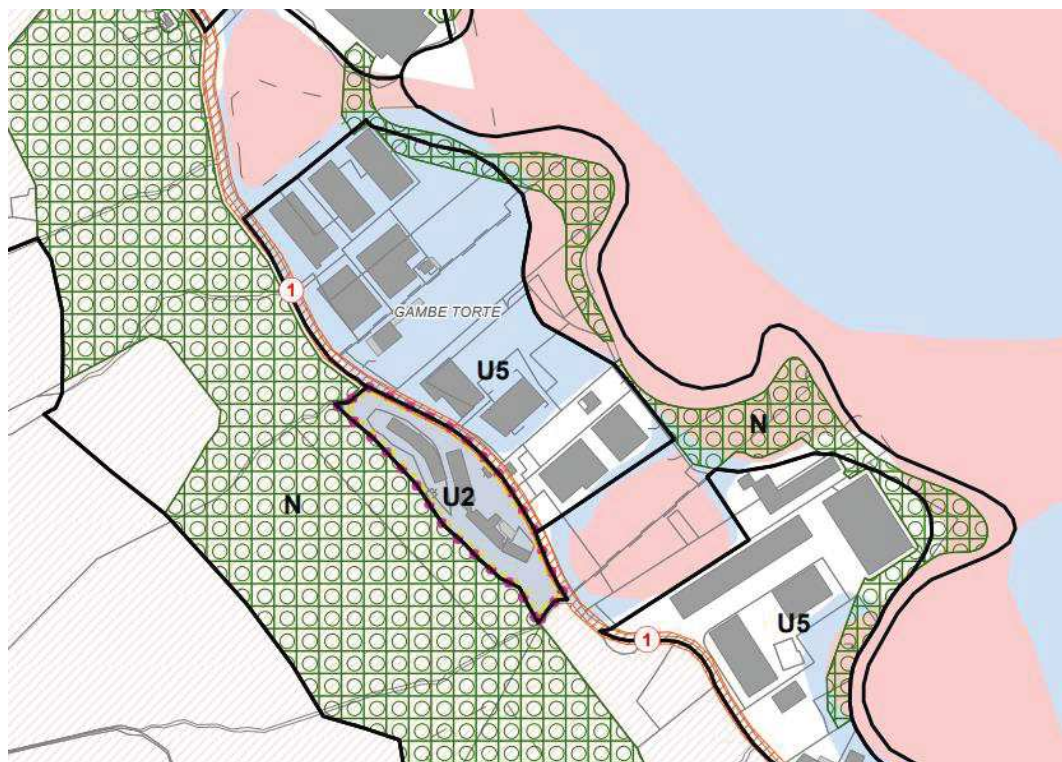
  

| Références de la parcelle 000 F 311 |   |
|-------------------------------------|---|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 311                               |
| Contenance cadastrale               | 13 878 mètres carrés                    |
| Adresse                             | 2344 RTE DE LA FENERIE<br>06580 PEGOMAS |

| Références de la parcelle 000 F 309 |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 309                    |
| Contenance cadastrale               | 32 mètres carrés             |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

**B. Présentation réglementaire et analyse du projet par rapport au règlement des zones N du PLU de la ville de PEGOMAS.**



## Création d'un parc de stationnement :

Le projet se situe en zone N qui délimite des zones forestières correspondant à la zone d'activités de Gambe Torte à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

### Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

- Article N : 1 – occupations et de l'utilisation du sol interdites

La présente demande de permis de construire se réfère à l'article N2, la présente demande d'autorisation consiste à la création d'un parc de stationnement de manière à rationaliser les besoins en véhicules pour le site des deux établissements de santé (unité diététique / EHPAD).

- Article N : 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

**Le projet se trouve dans une zone soumise à des risques naturels.**

La présente demande d'autorisation consiste à réaliser un parking sur un terrain se trouvant en grande partie en zone bleue avec une zone en zone rouge (voir cartographie spécifique).

Le projet se rapporte à l'article relatif aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Lexique PLU page 22 : Intérêt général : Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

- Article N : 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

### Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Article N : 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Non concerné.

Le projet consiste à réaliser un parc de stationnement en respectant les règles applicables au respect du contexte.

L'emprise au sol totale pour créer le parc de stationnement est de 2 400 m<sup>2</sup> Sur une assiette foncière de 17 808 m<sup>2</sup> (Voir détails plan de masse).

#### - Implantation des constructions :

- ✓ Non concerné (Voir détails plan de masse).

✓ Non concerné (Voir détails plan de masse).

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

✓ Non concerné (Voir détails plan de masse).

- **Article N : 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes garantit une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (voir pièces graphiques).

Le projet proposé s'adapte à la topographie existante des terrains.

- **Article N : 6 – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords**

Les espaces boisés classés :

L'assiette foncière est non concernée.

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :

Le terrain supporte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Préservation des arbres existants et obligations de planter : (Voir détails plan de masse/ pièces graphiques).

- **Article N : 7 – Stationnement**

- Le projet se rattache à la règle des établissements hospitaliers et les cliniques à savoir une place de stationnement pour deux lits (voir tableau récapitulatif).

- Stationnement des deux roues : (Voir détails plan de masse).

**Section 3 - Equipements et réseaux :**

- **Article N : 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Le projet proposé s'adapte aux infrastructures existantes.

La conformité des accès et voiries permettent de satisfaire les règles de desserte.

Voiries de desserte – Accès – voiries internes :

Accès principal à la parcelle se fait par la route de la Fènerie qui répond à l'importance et à la destination de la construction.

A l'intérieur de la parcelle la voie principale / la voie interne est adaptée à l'usage qu'elle supporte et à l'opération qu'elle doit desservir tout en garantissant le passage des véhicules pompiers.

> À 5 m.

(Voir détails plan de masse).

- **Article N : 9 – Desserte par les réseaux**

Eau potable : réseau public existant

Eau brute : non concerné

Assainissement : réseau public existant

Eaux usées : réseau public existant

Eaux pluviales : réseau public existant, le projet génère des surfaces à imperméabiliser (voir plan masse / notes de calculs). Les conditions de ruissellement des eaux pluviales ne sont modifiées.

Pour les diriger vers le réseau existant de façon à améliorer par rapport à l'existant en limitant ainsi le ruissellement des eaux en surface.

Réseau incendie : Voir notice de sécurité bureau de contrôle QUALICONSULT (PC 40).

Réseaux divers :

Réseaux internes :

Caractéristiques des terrains :

Superficie de l'assiette foncière est de 5025 m<sup>2</sup> de section G qui comprend les parcelles N° 553, 554, 225, 299 et 296.

En complément de l'analyse du PLU :

### Calcul des places de stationnements

Surface cadastrale : 5 025 m<sup>2</sup> = 30 % = maw 1 507 m<sup>2</sup> de parking

|                                    | EXISTANT  |                                    |
|------------------------------------|---|------------------------------------|
|                                    | Stationnement Voitures                                | Stationnement deux-roues motorisés |
| Stationnement en surface           | 37 places dont 1 PMR<br><i>(parcelles en zone U2)</i> | 5 places                           |
| Stationnement en sous-sol (Bât. B) | 29 places dont 2 PMR<br><i>(parcelles en zone U2)</i> | 10 places                          |

| PROJET   |  |
|--|--|
| Stationnement Voitures                                       | Stationnement deux-roues motorisés         |
| 18 places supprimés<br><i>(parcelles en zone U2)</i>         | 16 places<br><i>(parcelles en zone U5)</i> |
| 76 places créées dont 2 PMR<br><i>(parcelles en zone U5)</i> |  |

|                                |                      |           |
|--------------------------------|----------------------|-----------|
| TOTAL                          | 66 places dont 3 PMR | 15 places |
| <b>TOTAL Existant / Projet</b> |                      |           |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 58 places dont 2 PMR         | 16 places        |
| <b>124 places dont 5 PMR</b> | <b>31 places</b> |



**Références de la parcelle 000 F 101**

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 101                    |
| Contenance cadastrale               | 520 mètres carrés            |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

**Références de la parcelle 000 F 102**

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 102                    |
| Contenance cadastrale               | 4 110 mètres carrés          |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

**Références de la parcelle 000 F 100**

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 F 100                    |
| Contenance cadastrale               | 8 140 mètres carrés          |
| Adresse                             | CAMBE TORTE<br>06580 PEGOMAS |

