

Notice décrivant le terrain et présentant le projet PC4

Préambule :

La présente demande de permis modificatif a pour but de modifier l'implantation du parc de stationnement de l'opération à savoir :

- Sur la demande initiale le parc de stationnement à créer était situé au N° 2 549 Route de la Fènerie.
- Le PCM propose de placer le parc de stationnement en continuité directe de l'opération.
- La modification du parc de stationnement proposé concerne uniquement son implantation sans modifier sa contenance.

Pour rappel du permis de construire initial :

Pour la réalisation du parc de stationnements on retrouve une bâtisse ancienne d'habitation, un entrepôt / hangar et des stockages divers (voir description ci-avant et pièces graphiques).

- Le proche environnement : les parcelles sont entourées de parcelles bâties.
- La vocation de la zone : la zone d'implantation se trouve en zone U5 du PLU de la ville de PEGOMAS où l'urbanisme est bien formalisé.
- Les parcelles n° 553, 554, 225,299 et 296 : Elles contiennent déjà des constructions qui seront détruites à l'occasion de l'opération.
- La contenance des parcelles attribuées au programme de la création d'un parc de stationnements est de 5 025 m².
- Le terrain concerné par le programme se trouve bordé :
 - En limite NORD / OUEST : en limite de propriété l'on retrouve le cours d'eau "La Siagne".
 - En limite NORD / EST : on trouve les propriétés construites et non construites n° 623, 691, 682 et 681.
 - En limite SUD / EST : la route de Fènerie permet la desserte aux parcelles d'implantation de projet.
 - En limite SUD / OUEST : on trouve les propriétés construites et non construites n° 226, 482, 484, 486 et 488.

► Première partie :

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Pour les projets liés aux extensions des bâtiments A et B les terrains de l'opération se situent dans une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et des services de proximité, tandis que l'assiette foncière destinée à la réalisation d'un parc de stationnements correspond une zone d'activité à vocation industrielle, artisanale, commerciale, entrepôt, équipement et service.

Les zones d'implantation des projets sont séparées par la route de la Fènerie (RD 109).

Les terrains actuels sont bâtis à savoir :

Pour les extensions des bâtiments A et B on retrouve l'Unité de Diététique (bâtiment A) composé de trois entités / zones A, B et C édifié sur 3 niveaux et l'EHPAD "Le Mas Des Mimosas" édifié sur 5 niveaux (voir description ci-avant et pièces graphiques).

- Le proche environnement : les parcelles sont entourées de parcelles faiblement bâties et d'espaces boisés (zone N / EBC).
- La vocation de la zone : la zone d'implantation se trouve en zone U2 du PLU de la ville de PEGOMAS où l'urbanisme est bien formalisé.
- Les parcelles n° 310, 99, 305, 308, 311 et 309 : Elles contiennent déjà des constructions, le projet a pour concept de s'organiser autour de contexte déjà construit pour y édifier des extensions des deux établissements / édifices réglementaire de type U (Unité Diététique) et de type J (EHPAD).

La contenance des parcelles attribuées au programme de l'extension / surélévation des établissements est de 17 538 m².

Le terrain concerné par le programme se trouve bordé :

- En limite NORD / OUEST : la route de Fènerie permet la desserte aux parcelles d'implantation de projet.
- En limite NORD / EST : on trouve la propriété non construite n° 197.
- En limite SUD / EST : la parcelle n°172 constitue un EBC en limite de propriété.
- En limite SUD / OUEST : on trouve la propriété non construite n° 100.

Pour la réalisation du parc de stationnements, on retrouve une bâtisse ancienne d'habitation, un entrepôt / hangar et des stockages divers (voir description ci-avant et pièces graphiques).

- Le proche environnement : les parcelles sont entourées de parcelles bâties.
- La vocation de la zone : la zone d'implantation se trouve en zone N du PLU de la ville de PEGOMAS où l'urbanisme est bien formalisé.
- Les parcelles n° 100, 101, et 102 : elles ne contiennent aucune construction.

La contenance des parcelles attribuées au programme de la création d'un parc de stationnements est de 12 770 m².

Le terrain concerné par le programme se trouve bordé :

- En limite NORD / OUEST : la route de Fènerie permet la desserte aux parcelles d'implantation de projet.
- En limite NORD / EST : on trouve la propriété construite n° 334 sur laquelle est construite une des extensions du permis de construire initial (voir plan masse).
- En limite SUD / EST : la parcelle n°222 constitue un EBC en limite de propriété.

- En limite SUD / OUEST : on trouve la propriété non construite n° 103.

► Deuxième partie

A. Aménagement du terrain

Tous les éléments projetés s'inscrivent dans un gabarit défini par les règles du PLU de la ville de PEGOMAS, suffisamment explicites sur le plan de la volumétrie et de ses traitements pour éviter toutes tentatives de facéties architecturales dont l'expression ne s'harmonisent pas avec le caractère du secteur à savoir :

- les bâtiments existants aux architectures variées (voir description ci-avant et pièces graphiques),
- les principales voies d'accès au site et internes aux établissements,
- le paysage urbain, mixage entre établissements à vocation médicales et le proche environnement (portée visuelle) activités diverses.

Les caractéristiques de la végétation initiales sont préservés, les arbres qui se trouvent proche de la zone d'implantation du bâti seront protégés ou déplacés pendant la réalisation des travaux.

Les clôtures existantes ne sont pas modifiées.

B. Implantation, organisation, composition et volume des constructions par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Les extensions / surélévation projetées se greffent en continuité soit horizontale pour le bâtiment A ou verticale pour le bâtiment B, ces bâtiments initiaux / existants qui de par leurs conceptions formelles permettent de créer, de rationaliser les emprises du projet proposé (voir pièces graphiques).

Par rapport au terrain le projet ne modifie aucunement :

- les principes de circulations du site ;
- les surfaces affectées aux stationnements qui sont réparties sur tous le site et seront complétées par la création d'un parc de stationnements ;

Le projet se compose de deux volumes simples développés sur 4 niveaux pour le bâtiment A et le plus compact possible, dans le respect des exigences du PLU de la commune qui permettent une perspective unitaire (existant / extension) par rapport au paysage avoisinant. Pour le bâtiment B le projet propose de trouver un unique bâtiment en rassemblant le bâtiment existant avec l'extension / surélévation par un volume concis qui intègre la liaison et le devenir du bâti de manière à ce que la morphologie finale globalise une seule entité construite, un seul bâtiment synthétise l'EPHAD et l'unité hébergement renforcée future dégageant ainsi divers espaces et une vision d'ensemble dans le paysage avoisinant.

L'opération comporte différentes interventions la conception du projet s'attache à respecter le caractère de la zone et ses dispositions applicables à savoir qu'il s'agit d'une zone mixte / diversifiée.

L'ensemble du projet architectural comprend une unité de volume dont le corps des bâtiments est édifié dans des gabarits qui dialogue avec les bâtis existants. La typologie architecturale se définit par une partition d'ouvertures de façon à retrouver un ensemble homogène et sobre répondant aux besoins des espaces de vie et des fonctionnalités programmatiques.

Le projet s'adapte ainsi :

- Au caractère méditerranéen de la commune de PEGOMAS.
- À la protection lumineuse en été et la pénétration solaire en hiver.
- Au mode de vie de tels établissements.

Tous les éléments projetés s'inscrivent dans un gabarit défini par les règles du PLU de la commune de PEGOMAS et de son règlement d'urbanisme explicite sur le plan de la volumétrie et de ses traitements pour éviter toutes tentatives de facéties architecturales dont l'expression ne s'harmonise pas avec le caractère du secteur à savoir :

- la voie départementale,
- l'habitat peu dense et spécifique aux activités de soins divers,
- le paysage construit, densité disparate.

En conclusion, le projet s'articule autour du volume homogène pour symboliser une image globale avec le bâti existant, pour garantir une lecture simple de l'ensemble des constructions, pour unifier stylistiquement existant et extension, pour éviter ainsi toute disparité dans la réalisation de la construction à envisager.

Les façades du bâtiment soulignées horizontalement servent de partition sur laquelle viennent s'accrocher les ouvertures verticales qui répondent aux besoins des affectations des pièces.

C. Traitements des constructions, clôtures végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Le projet de manière singulière s'inscrit dans son contexte, le traitement des constructions et des clôtures existantes reste conforme au cahier des charges de la commune.

La majeure partie du terrain reste à l'état paysager, l'esprit initial du projet est de conserver le lieu d'origine pour procurer ainsi une touche d'authenticité non négligeable, tout en gardant une image forte du contexte.

L'implantation du projet respecte la morphologie du terrain, le projet propose une harmonie avec son proche environnement.

D. Choix des matériaux et des couleurs des constructions

Les différents édifices proposés respectent et restent en adéquation avec les bâtiments existants tout en respectant la palette de la commune de PEGOMAS (voir description pièces graphiques).

La construction sera réalisée en maçonnerie traditionnelle.

Les occultations de type volet roulant et toutes les menuiseries sont traitées en ton identique pour mettre en évidence l'idée d'unité et de sobriété du projet.

E. Traitement des espaces libres et notamment des plantations

Le but du projet est de conserver le caractère régional du site existant. La proposition architecturale s'adapte au contexte morphologique du site et minimise les incidences sur les espaces plantés existants (voir description pièces graphiques).

F. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aires de stationnement

A l'occasion du projet, la réglementation en vigueur détermine un nombre adapté de stationnements aux besoins des constructions de type établissements hospitaliers et les cliniques à savoir une place de stationnement pour deux lits ; ce qui implique pour le projet qui comprendra à terme 136 lits pour l'établissement de santé de "l'Unité de Diététique " et 79 lits pour l'EHPAD " Le Mas des Mimosas " un besoin de 108 stationnements (215 lits : 2 = 107,50 soit 108 places).

Le projet contient 124 stationnements repartis sur plusieurs parcelles (voir pièces graphiques et tableaux de synthèse).

L'idée directrice était de proposer un projet d'extension du parc de stationnement tout en respectant le principe de circulation de l'établissement au niveau de son entrée et de sa sortie. Cette présente proposition permet ainsi de rationaliser les accès et de préserver les aménagements existants.

L'ensemble du parc de stationnement a été conçu et traité de manière à créer une unité avec le projet déjà présent sur le site. Les aménagements sont donc travaillés avec soins et proposent une écriture architecturale identique à l'existant. Cela permet de créer un ensemble harmonieux et pensé comme un tout.

Pour conclure le site se développera à la même adresse soit au 2344, route de la Fènerie.