

### **RESPECT ARTICLE 10 AUH1 DU PLU – HAUTEURS:**

Les hauteurs des constructions sont inférieures à 7 mètres pour le bâtiment d'habitations en secteur libre (projet de 18 logements de MARIGNAN) et pour les bâtiments de logements sociaux (12 villas locatives de SFHE).

Conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, l'article 10 relatif aux hauteurs ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA (cf. annexe 2) lorsqu'il est démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres du PLU, et à condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'article 10 du règlement du PLU, n'excède pas 20 mètres.

La hauteur de l'EHPA H + h est inférieure à 20 mètres.

Son bâtiment s'intègre dans l'environnement existant et respecte le schéma des orientations d'aménagement de la zone qui stipule expressément que la résidence pour personnes âgées est de hauteur R + 1 et R + 2 ponctuel.

Un bâtiment de hauteur R + 1 aurait entraîné une multiplication du nombre d'ascenseurs obligatoire pour ce type d'établissement d'hébergement pour personnes âgées générant des difficultés de fonctionnement et générant un surcoût technique incompatible avec l'objet social de l'EHPA.

### **RESPECT ARTICLE 11 AUH1 DU PLU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:**

L'aspect extérieur des constructions respecte les critères de qualité prévus à cet article.

### **RESPECT ARTICLE 12 AUH1 DU PLU – STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le nombre réglementaire de places de stationnement est de 108 places:

- EHPA : conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, il est prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'EHPA, soit 48 places répondant aux besoins de stationnement du personnel, des visiteurs et le cas échéant des résidents.
- Logements MARIGNAN  $18 \times 2 = 36$  places dont 24 places aménagées dans la construction, ce qui correspond aux 2/3 demandés.
- Villas locatives sociales SFHE 12 places obligatoires dont 100% sont incorporées à la construction. 12 places visiteurs sont également prévues en sus de l'obligation réglementaire.

Le projet comprend :

- EHPA 48 places
- Logements MARIGNAN 36 places
- Villas locatives sociales SFHE 24 places

Le total de 108 places est donc respecté.

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

### **RESPECT ARTICLE 13 AUH1 DU PLU – ESPACES BOISES EXISTANTS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les espaces libres de toutes constructions sont traités et plantés conformément au plan d'espaces verts établi par le Cabinet Paul PETEL, paysagiste, joint au dossier.

Les CEV des constructions sont indiquées dans l'annexe n° 4 de cette notice.

Le CEV de 0,30 dans cette zone est respecté pour le projet de 18 logements de MARIGNAN et pour les 12 villas locatives de SFHE.

Conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, l'article 13 relatif au CEV ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA.

VU POUR ETRE ARRÊTÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE

30 JUN. 2013

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2013

MAIRIE DE FUYEAU

**ANNEXE N °2 A LA NOTICE  
DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET :  
CLASSEMENT DE L'EHPA  
EN TANT QUE CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF**

Notre construction fait partie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif selon les développés ci-après.

Selon la définition PLU : *Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné. Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.*

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRÊTE DE CE JOUR

L'EHPA répond à cette définition :

30 JUL. 2013

*Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif :*

Le 6° de l'article L312-1 du code de l'action sociale précise que *Sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux, au sens du présent code, les établissements et les services, dotés ou non d'une personnalité morale propre, énumérés ci-après : 6° Les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.*

*réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné :*

Le maître d'ouvrage est une SA d'HLM. La réalisation et la location à un gestionnaire associatif de ce type d'établissement fait partie de son objet social et de sa mission d'intérêt général.

Le gestionnaire est une association habilitée à gérer ce type d'établissement, puisque l'autorisation de création et de gestion de ce type d'établissement est donnée au gestionnaire. Le maître d'ouvrage et le gestionnaire sont tous deux sans but lucratif.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME  
COMPRENANT  
UNE RESIDENCE EHPA DE 60 LOGEMENTS,  
12 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS  
ET  
18 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION  
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUVEAU**

**ANNEXE N° 3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**LOT N° 1 : RESIDENCE AUTONOMIE**

Surface du lot : 5.366 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du bâtiment : 2.540 m<sup>2</sup> soit 47,3 %

Conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, l'article 9 relatif au CES ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA qui est une construction d'intérêt collectif (cf. annexe 2 de la notice descriptive).

**LOT N° 2 : LOGEMENTS EN ACCESSION - MARIGNAN**

Surface du lot : 4.597 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du bâtiment : 1.379 m<sup>2</sup> soit 30 %

**LOT N° 5 : VILLA N° 1 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 340 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 66 m<sup>2</sup> soit 19 %

**LOT N° 6 : VILLA N° 2 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 315 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 20 %

**LOT N° 7 : VILLA N° 3 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 292 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 22 %

**LOT N° 8 : VILLA N° 4 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 232 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 27 %

**LOT N° 9 : VILLA N° 5 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 294 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 21 %

**LOT N° 10 : VILLA N° 6 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 261 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 24 %

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUIL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

**LOT N° 11 : VILLA N° 7 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 275 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 23 %

**LOT N° 12 : VILLA N° 8 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 163 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 39 %

**LOT N° 13 : VILLA N° 9 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 168 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 37 %

**LOT N° 14 : VILLA N° 10 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 173 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 37 %

**LOT N° 15 : VILLA N° 11 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 178 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 35 %

**LOT N° 16 : VILLA N° 12 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 337 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 19 %

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUIL. 2013

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME  
COMPRENANT  
UNE RESIDENCE EHPA DE 60 LOGEMENTS,  
12 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS  
ET  
18 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION  
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUYEAU**

**ANNEXE N° 4 – ESPACES VERTS**

**LOT N° 1 : RESIDENCE AUTONOMIE**

Surface du lot : 5.366 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 1.684 m<sup>2</sup>, soit 31,4% du lot

**LOT N° 2 : LOGEMENTS EN ACCESSION - MARIGNAN**

Surface du lot : 4.597 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 3.070 m<sup>2</sup>, soit 66,7% du lot

**LOT N° 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Surface des espaces verts : 889 m<sup>2</sup>

**LOT N° 5 : VILLA N° 1 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 340 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 231,14 m<sup>2</sup> soit 67,9% du lot

**LOT N° 6 : VILLA N° 2 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 315 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 214,34 m<sup>2</sup> soit 68% du lot

**LOT N° 7 : VILLA N° 3 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 292 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 183,31 m<sup>2</sup> soit 62,6% du lot

**LOT N° 8 : VILLA N° 4 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 232 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 131,67 m<sup>2</sup> soit 56,7% du lot

**LOT N° 9 : VILLA N° 5 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 294 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 151,49 m<sup>2</sup> soit 51,4% du lot

**LOT N° 10 : VILLA N° 6 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 261 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 141,43 m<sup>2</sup> soit 54% du lot

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRÊTE DE CE PLAN

30 JUIL. 2013

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2013

MAIRIE DE FUYEAU

**LOT N° 11 : VILLA N° 7 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 275 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 199,02 m<sup>2</sup> soit 72% du lot

**LOT N° 12 : VILLA N° 8 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 163 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 85,61 m<sup>2</sup> soit 52,4% du lot

**LOT N° 13 : VILLA N° 9 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 168 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 84,03 m<sup>2</sup> soit 50% du lot

**LOT N° 14 : VILLA N° 10 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 173 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 89,29 m<sup>2</sup> soit 51,7% du lot

**LOT N° 15 : VILLA N° 11 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 178 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 99,63 m<sup>2</sup> soit 56% du terrain

**LOT N° 16 : VILLA N° 12 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 337 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 259,09 m<sup>2</sup> soit 76,9% du terrain

**ESPACES VERTS COLLECTIFS :**

Surface totale 1.802 m<sup>2</sup>

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU  
19 AVR. 2018  
MAIRIE DE FUYEAU