

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 2**



**COMMUNE D'ELNE**

**NOTE COMPLÉMENTAIRE AU  
DOSSIER DE DÉCLARATION DE  
PROJET (PIÈCE N°2)**

Cette note présente les compléments qui seront apportés à la pièce n°2 du dossier de déclaration de projet à la suite de l'enquête publique.

Cette note permet :

- D'apporter un supplément d'informations concernant le projet objet de la déclaration de projet.
- De compléter la partie justificative liée à l'intérêt général du projet.

~~EN ROUGE~~ : éléments supprimés par rapport au dossier arrêté.

EN VERT : éléments ajoutés par rapport au dossier arrêté.

EN NOIR : éléments inchangés par rapport au dossier arrêté.

## PIÈCE N°2 – DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET – P.17 – PARTIE 2.1

A l'occasion du Comité de Pilotage du 18 novembre 2016, un projet de réhabilitation de la maison de retraite a été présenté pour une réhabilitation partielle et une extension du bâtiment en construction neuve.

La résidence Coste Baills est directement concernée par le risque inondation. Afin de réduire ce risque, l'extension projetée entraîne la création d'une nouvelle surface de plancher de 744 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher existante de 1 401 m<sup>2</sup>.

Les objectifs de l'extension sont de réduire la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation en supprimant toutes les chambres situées en rez-de-chaussée des bâtiments.

L'extension et la rénovation ont aussi pour objectifs d'humaniser et de moderniser la résidence. Cela consiste à mettre l'ensemble du bâtiment aux normes, ainsi qu'en conformité en matière d'accessibilité handicapée.

Actuellement, l'EHPAD dispose d'une capacité de 114 chambres. L'extension projetée n'entraîne aucune hausse de capacité. En effet, cette opération consiste à déplacer les chambres en rez-de-chaussée, les plus vulnérables, et à mettre aux normes l'établissement.

**~~L'objectif est donc d'améliorer les conditions de vie des occupants et de sécuriser le bâtiment vis-à-vis des risques.~~**

Les objectifs fixés dans le cadre de ce projet de réhabilitation et d'extension sont les suivants :

- Réduire la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation en supprimant toutes les chambres aujourd'hui situées en RDC des bâtiments ;
- Humaniser les chambres « historiques » de l'établissement afin de les doter de salle de bain intégrée, fonctionnelle et aux normes ;
- Rendre conforme l'ensemble du bâtiment en matière d'accessibilité handicapée, ce qui concernera naturellement les futures chambres et leur salle de bain ;
- Anticiper les évolutions sociétales et sa traduction sur la nature des publics accueillis. A terme, la part de résidents dépendants et souffrant de troubles du comportement sera plus grande ce qui explique que la Direction souhaite préfigurer la création de deux secteurs spécifiques, à savoir :
- Une Unité d'Hébergement Renforcée (UHR) : destinée à l'accueil temporaire de résidents ayant des troubles du comportement sévères et en phase de crise, avec activités et participation des familles.
- Une Unité de Vie Protégée (UVP) : unité fermée permettant un accueil sur de longue durée (et même permanente) de personnes souffrant notamment de la maladie d'Alzheimer.
- Viser la construction d'un bâtiment éco-construit et innovant afin de s'inscrire dans le cadre de l'appel à projets « Bâtiments exemplaires » lancé par la Région Occitanie avec l'appui de l'ADEME et avec le soutien de l'Europe dans le cadre des programmes opérationnels du FEDER ;

Commune d'Elne  
**Déclaration de projet – PROJET ARRÊTÉ**

---

~~Le projet consiste à créer un bâtiment de 40 chambres sans accroissement de la capacité actuelle :~~

- ~~— les 14 chambres en rez-de-chaussée sont supprimées et sont déplacées dans le nouveau bâtiment ;~~
- ~~— les lieux de sommeil sont réorganisés en créant deux chambres à partir des trois chambres existantes dans les deux étages du bâtiment principal ;~~
- ~~— l'établissement est mis aux normes et modernisé ;~~
- ~~— l'offre de service est développée au travers d'un accueil de jour et d'un pôle d'activité et de soins adaptés (PASA) positionnés en rez-de-chaussée.~~

Le projet de réhabilitation et d'extension, au regard des objectifs définis ci-dessus, consiste à la réalisation des travaux suivants :

- La réhabilitation du bâtiment principal et de l'annexe afin de :
  - o Supprimer l'ensemble des chambres actuelles en RDC,
  - o Réaménager dans l'espace ainsi libéré le pôle d'activité et de soins adaptés (PASA) en une unité fonctionnelle unique (à l'inverse de sa forme éclatée actuelle) et conforme aux règles en vigueur, ainsi que l'Accueil de jour,
  - o Réhabiliter 52 chambres et les circulations aux étages afin de les rendre conformes aux normes PMR en récupérant et valorisant les espaces libérés.
- La construction d'une extension supplémentaire, réalisé sur une structure porteuse de type pilotis, pour une capacité de 42 chambres, réparties sur au moins deux niveaux. Cette extension n'engendrera pas d'accroissement de la capacité actuelle d'accueil.
- Le réaménagement partiel des espaces extérieurs (parking, aire extérieure de détente, local groupe électrogène...).

Des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti existant sont prévues au travers notamment du choix des matériaux hydrofuges, carrelage, fenêtre PVC, dispositifs d'étanchéité (type batardeau ou portes étanches), clapets anti-retour...

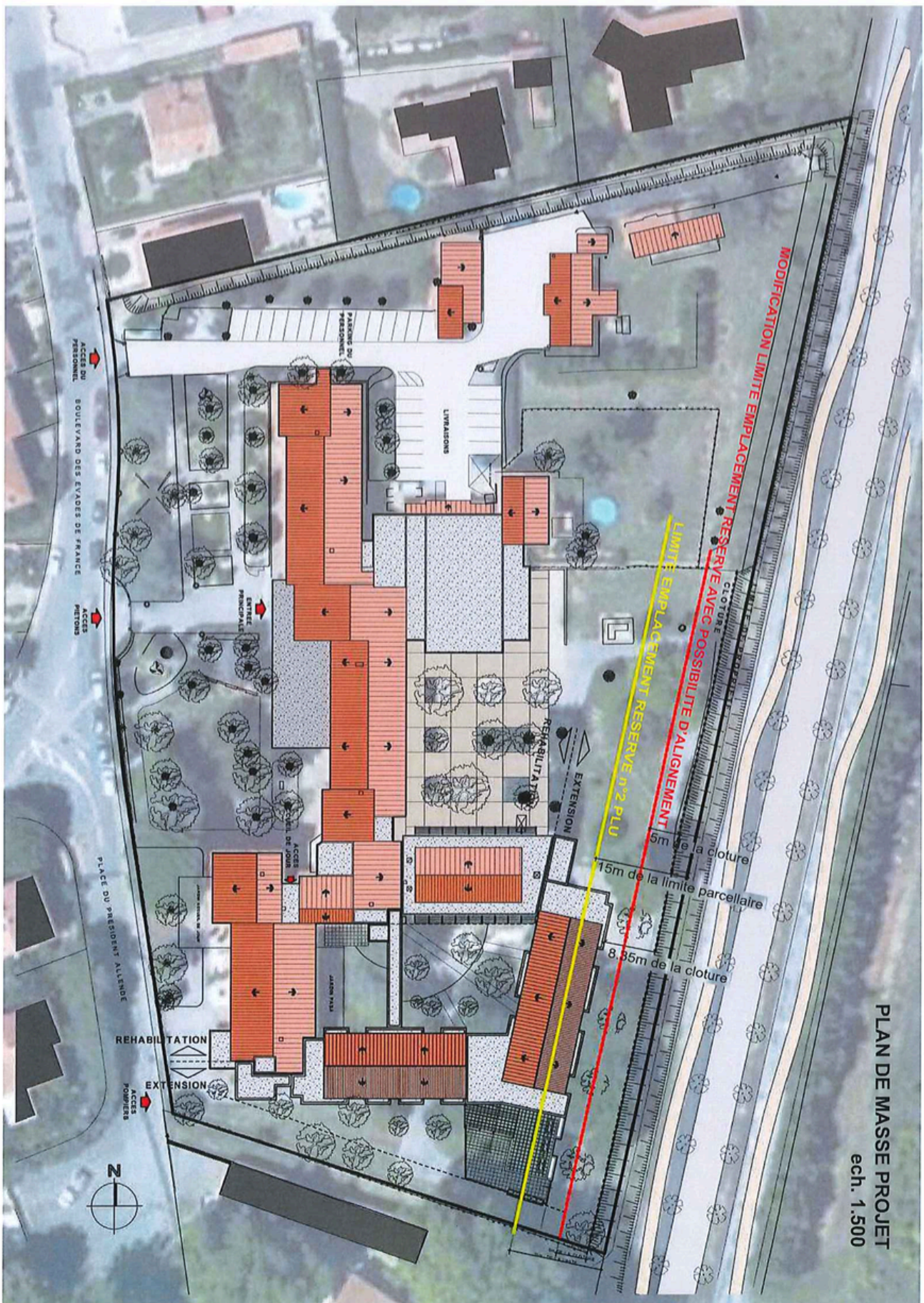
Une attention particulière est portée sur les dispositifs de sécurité tels que le groupe électrogène existant posé à même le sol qui doit être surélevé.

En conformité avec le règlement du PLU d'Elne et son annexe sur la prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain, les chambres ne pourront être construites en deçà d'une hauteur fixée à :

- + 1,70 m du terrain naturel dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 1 m et 1,50 m ;
- + 1,20 m du terrain naturel dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,5 m et 1 m.



Présentation du projet d'extension de l'EHPAD





**PIÈCE N°2 – DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET – P.20 – PARTIE 2.1**

---

### **3.1. AU REGARD DE L'HUMANISATION ET DE LA MODERNISATION DE LA RESIDENCE**

---

~~Le projet d'extension a également pour objectif de mettre aux normes la résidence, notamment en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.~~

~~Dans un souci d'humanisation, les chambres « historiques » qui sont les plus vétustes vont être dotées d'une salle de bain intégrée, fonctionnelle et aux normes.~~

~~L'offre de service est consolidée notamment avec l'accueil de jour et le pôle d'activité et de soins adaptés (PASA).~~

Depuis 2009, la résidence s'est engagée dans une politique d'accompagnement alternative aux formes traditionnelles de prises en charge, via la formation Humanitude.

Ce projet de réhabilitation et d'extension vient renforcer la volonté de développer cette méthode d'accompagnement spécifique centrée sur les valeurs de l'Humain et de respect des personnes. Les espaces sont repensés pour redonner la place de la vie privée dans une institution où la vie collective s'organise : Consolidation de l'offre de service (PASA), mise aux normes des chambres les plus vétustes...

---

### **3.2. AU REGARD DU MAINTIEN ET DU DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCAL**

---

Au sein de l'EHPAD se sont 115 employés qui travaillent dans différents domaines, à toute heure du jour et de la nuit. Parmi ces salariés, 90 % sont issus de la commune d'Elne. Cela représente le maintien de 103 familles sur la Commune, faisant fonctionner, les commerces, mais aussi les écoles et les services.

De même, les résidents hébergés au sein de l'EHPAD sont au nombre de 114 dont 58 % sont issus du Canton d'Elne. Cette origine proche permet aux familles du canton de maintenir le lien avec leur aîné, mais aussi favorise l'implication de ces parents au sein de la vie locale, par le biais des associations et des services, grâce aux échanges entre l'EHPAD et la vie de la commune aussi.

En matière économique, la résidence en est un véritable acteur, puisqu'elle permet le maintien d'activités sur la commune d'Elne et son canton. En effet, divers intervenants, soignants, techniciens, fournisseurs, proposent leurs services à l'EHPAD, entretenant la zone de chalandise sur la commune. En retour l'EHPAD est un client important sur la zone

économique du canton, véritable entreprise, « Maison hôtelière » avec tous les services à assurer : repas, lingerie, soin...

---

### **3.3. AU REGARD DES SCHEMAS ET DOCUMENTS COMMUNAUX ET SUPRA-COMMUNAUX**

---

#### **3.3.1. *Projet Régional de Santé Occitanie 2022***

---

L'Agence Régional de Santé met ses priorités sur l'adaptation des offres existantes, l'amélioration des prestations proposées en EHPAD, l'accueil croissant des personnes atteintes de la Maladie d'Alzheimer dans des pôles adaptés.

**Le projet répond ainsi aux priorités de l'ARS puisqu'il prévoit deux pôles UVP (Unité de Vie Protégée) et UHR (Unité d'Hébergement Renforcé) avec un PASA regroupé.**

De plus, l'établissement a reçu le renouvellement d'autorisation de l'ARS et Département et son maintien sur site est validé par les autorités de tutelle. Son fonctionnement est autorisé jusqu'en janvier 2032.

#### **3.3.2. *Schéma Départementale pour les personnes âgées 2018-2021***

---

Au regard de la constante augmentation de la population de personnes âgées dans les Pyrénées Orientales, le schéma départemental unique des solidarités 2018-2021 fixe des objectifs visant à l'amélioration de l'accueil mais aussi les conditions de travail des personnels soignants, en privilégiant l'amélioration des établissements existants.

**Le projet de réhabilitation et d'extension de l'EHPAD répond à ces différents objectifs énoncés dans le schéma départemental pour les personnes âgées.**

#### **3.3.3. *SCOT Littoral Sud***

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT Littoral Sud, étudié à l'occasion de la révision du document lancée en 2015, préconise dans ses objectifs la « consolidation d'un maillage équilibré des équipements et services pour la qualité de vie », comprenant notamment « l'amélioration du niveau d'équipement médico-social du territoire ».

Plus particulièrement, afin de mieux répondre aux besoins liés à la forte représentation des personnes âgées sur le territoire et au vieillissement de la population, ce document préconise de développer des solutions de prise en charge des personnes âgées dépendantes, tant dans l'accueil de jour que dans l'accueil permanent.

Le PADD préconise donc que les pôles structurants puissent mener des efforts dans ce sens. En effet, ces pôles structurants offrent un niveau de services performants notamment en transport en commun et sont ainsi bien dotés pour accueillir ce type de structures.

En ce qui concerne la Commune d'Elne, même s'il n'est pas question d'augmenter les capacités d'accueil au regard du caractère fortement inondable du secteur, le projet

correspond néanmoins aux préconisations du SCOT. En effet, Elne étant un pôle structurant, elle s'attache à mener des actions afin d'améliorer la qualité de vie des habitants, dont le soutien à l'amélioration des conditions de fonctionnement de la Maison de Retraite.

Par ailleurs, elle possède une gare et des transports en commun (navette municipale avec un arrêt devant la maison de retraite). De plus, elle offrira à terme des liaisons douces qui permettront de relier la ville à cette structure via l'aménagement de l'avenue Narcisse Planas, trait d'union entre la ville nouvelle et la ville ancienne.

### **3.3.4. PADD du PLU de la commune d'Elne**

---

Le projet d'extension de l'EHPAD viendra s'inscrire au droit de l'avenue Narcisse Planas, ancienne RN 114 amenée à être requalifiée à terme, en trame urbaine paysagère. Une architecture très contemporaine avec prédominance du bois, est proposée pour mettre en œuvre cette construction. Elle viendra longer cet axe tout en conservant une emprise nécessaire aux circulations douces. Elle contribuera ainsi à **renforcer une image d'entrée de « la porte Sud » de la ville**, avec d'un côté de la voie, une mise en scène du bâti et de l'autre côté, un couloir vert conforme à l'image du bocage urbain.

A ce titre, ce projet ira complètement dans le sens de la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement n°1 du PADD du PLU intitulée « retrouver une nouvelle organisation découlant du changement d'affectation de la RN 114 et faire de cette déviation de 1962 une réelle composante de la ville ».

Cette orientation stipule notamment la mise en place de circulations douces qui vont permettre des liaisons facilitées et faire éclater les flux de circulation (autos-piétons-vélos...) pour réaliser la couture avec la ville ancienne et nouvelle. Elle préconise enfin le **rééquilibrage des équipements publics par rapport au nouvel axe et au développement de la ville**.

Le maintien de l'EHPAD dans ce secteur Sud de la ville ainsi que la mise en œuvre de projets permettant de le sécuriser et d'y intégrer un accompagnement particulier pour les personnes âgées, contribue donc à un **bon équilibre du tissu urbain en renforçant l'entrée Sud**.

Le projet de la Maison de Retraite, objet du présent dossier de déclaration de projet, présente donc bien à ce titre, un intérêt général.