

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 2



COMMUNE D'ELNE



3

MISE EN COMPATIBILITÉ

SOMMAIRE	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
2. LA PRESENTATION DU PROJET.....	3
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	5
4. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS.....	7
5. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE.....	7
6. TABLE DES MATIERES.....	16

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'objet de la déclaration emportant la mise en compatibilité du PLU, porte sur un projet d'extension de l'EHPAD, résidence Coste Baills, situé sur la commune d'Elne.

L'objectif de ce projet d'extension est de réduire la vulnérabilité de l'établissement en supprimant toutes les chambres en rez-de-chaussée exposées au risque inondation, à humaniser et à moderniser la résidence.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet d'extension ne peut se réaliser vis-à-vis notamment du risque inondation. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

2. LA PRESENTATION DU PROJET

Le périmètre de la zone d'étude est situé sur la parcelle cadastrale AV n°165 d'**une superficie totale d'environ 15 173 m²**. L'actuel EHPAD se situe sur cette parcelle, tout comme l'extension projetée.

Cf. Carte « Périmètre de la zone d'étude et situation cadastrale » page suivante.

Actuellement, l'EHPAD dispose de 114 chambres. L'établissement accueille aujourd'hui différents publics : des personnes âgées dépendantes, des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer évoluant au sein d'un secteur spécifique et des personnes âgées nécessitant un accueil temporaire, de type accueil de jour, permettant ainsi de soulager des personnes âgées dont les familles assurent la garde mais qui ponctuellement ont besoin de les confier à une structure adaptée.

L'objectif de l'extension est de réduire la vulnérabilité du bâtiment. Les locaux en rez-de-chaussée qui sont les plus exposés au risque inondation sont donc supprimés et sont déplacés dans une nouvelle construction sur pilotis.

Les autres objectifs de l'extension sont la mise aux normes et la modernisation de l'établissement et l'humanisation des chambres les plus vétustes.



**DECLARATION DE PROJET COMMUNE D'ELNE -
PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE ET
SITUATION CADASTRALE**

Dossier
21828

Echelle
1/1000

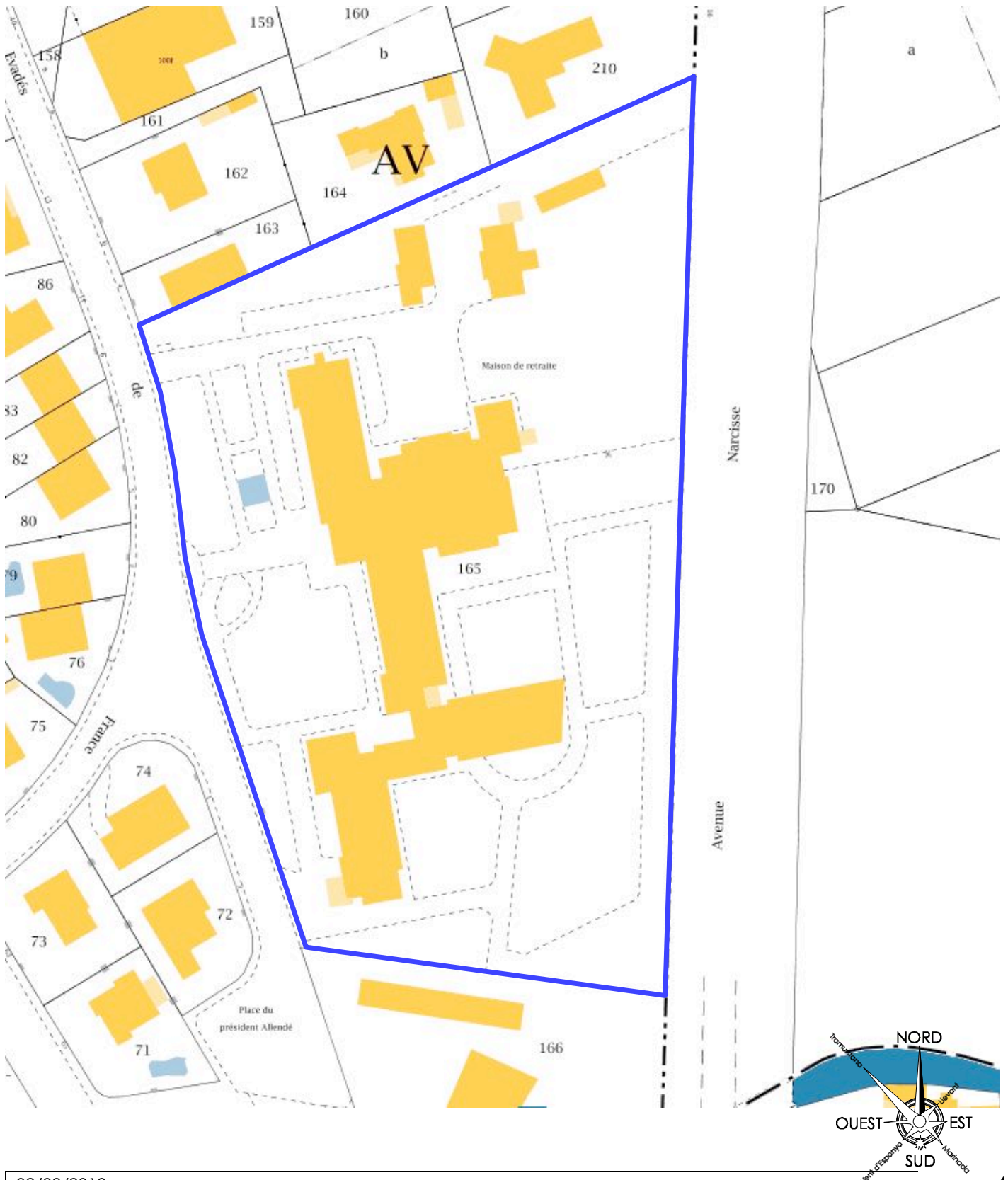
Format
A4

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

Fond(s) de plan
CADASTRE

LEGENDE

 Zone d'étude



3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ACTUEL AU REGARD DU PLU

Le territoire communal d'Elne est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

La zone d'étude se situe actuellement en zone UC, destinée à accueillir de l'habitat résidentiel assez dense, des services et des activités commerciales, tertiaires, d'aménagements urbains, des équipements publics, etc....

La zone UC₂ est concernée par le risque inondation selon la cartographie figurant en annexe du règlement du PLU (réalisée en mars 2004), classant la zone d'étude en secteur IIc2. Le secteur d'étude est donc régi par les dispositions de la zone II de l'annexe au PLU. Ce classement interdit « Les équipements collectifs sensibles qui ne sont pas indispensables au bon fonctionnement de la collectivité tels que maisons de retraites, cliniques, etc.... » (article 1 de la zone II de l'annexe au PLU). De même, « Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (clinique, lycée,...) sont prohibés en zone IIa, IIb2 et IIc2. » (article 2.5 de la zone II de l'annexe au PLU).

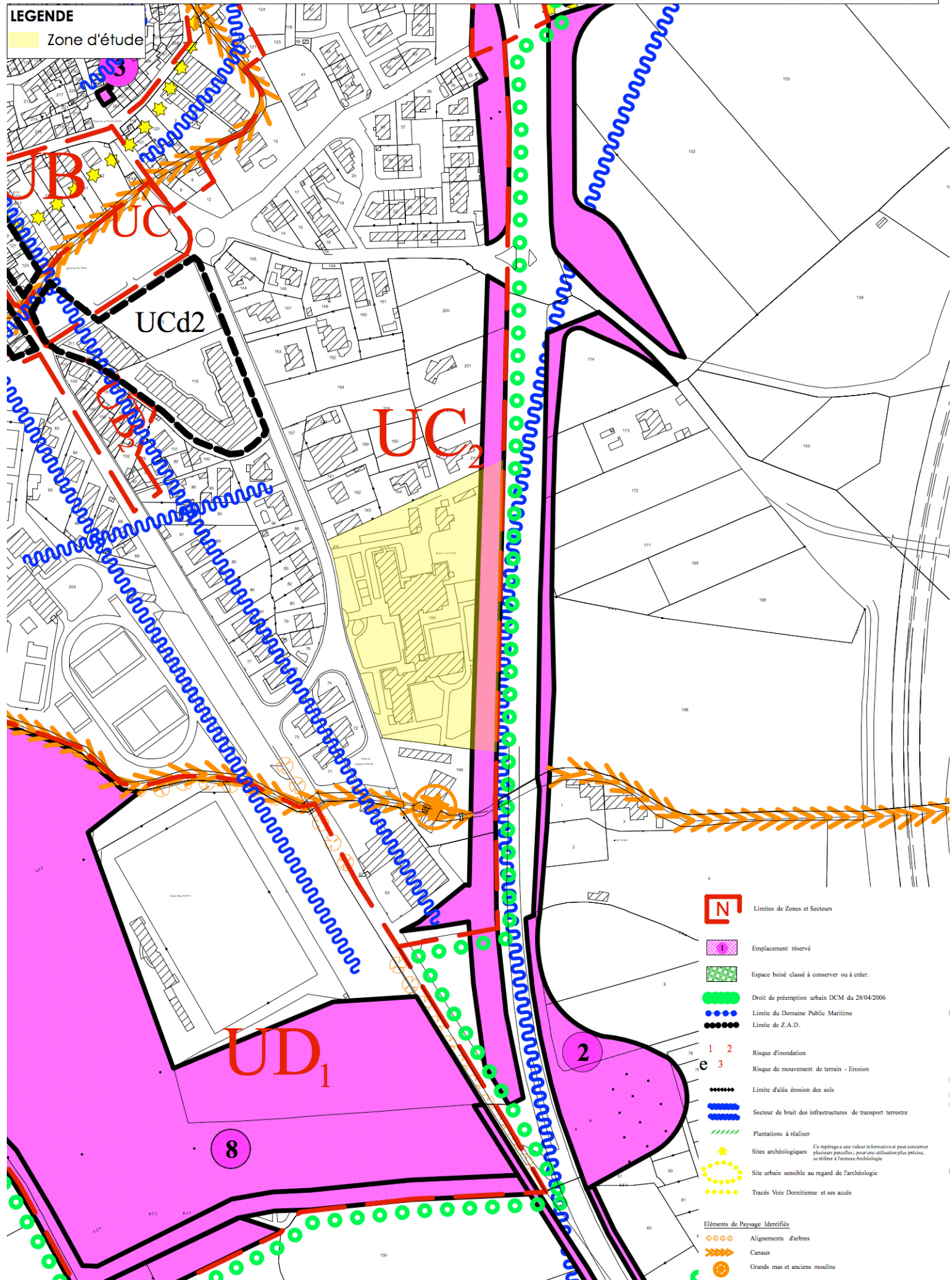
Par ailleurs, un emplacement réservé est présent sur la parcelle où est située l'EHPAD. Il s'agit de l'emplacement réservé n°2, destiné à aménager le boulevard urbain et ses abords, situé à l'Est de la parcelle. L'extension envisagée de la résidence Coste Bails empiète sur cet emplacement réservé.

Au regard de ces éléments, le projet d'extension de la maison de retraite ne peut se réaliser.

Cf. carte « Situation de la zone à l'étude dans le PLU en vigueur » page suivante.

LEGENDE

Zone d'étude



- Limites de Zones et Secteurs
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé à conserver ou à créer.
- Droit de préemption urbain DCM du 28/04/2006
- Limite du Domaine Public Maritime
- Limite de Z.A.D.
- 1 2
e 3 Risque d'inondation
- Risque de mouvement de terrain - Erosion
- Limite d'aléa érosion des sols
- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre
- Plantations à réaliser
- Sites archéologiques Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, se référer à l'Annexe Archéologie
- Site urbain sensible au regard de l'archéologie
- Tracés Voie Domitienne et ses accès
- Éléments de Paysage Identifiés**
- Alignements d'arbres
- Canaux
- Grands mas et anciens moulins

4. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce projet d'extension, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

- Modifier l'annexe du règlement de la zone Ilc2.
- Réduire l'emplacement réservé n°2 au niveau de la parcelle de l'EHPAD sans remettre en cause la destination de l'emplacement réservé.

5. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE

5.1. L'ADAPTATION DE L'ANNEXE DU REGLEMENT

Au niveau du règlement de la zone II de l'annexe au PLU et afin notamment d'autoriser le projet d'extension, les articles suivants seront complétés :

Article 1 de la zone II de l'annexe au PLU : cet article, relatif aux interdictions dans la zone, sera complété pour « les équipements collectifs sensibles ».

Il devra être complété par un renvoi à l'article 2.5 de la zone II de l'annexe du PLU.

Article 2.5 de la zone II de l'annexe au PLU : cet article, relatif aux équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective, sera complété par un alinéa stipulant des conditions spécifiques.

Le règlement de la zone II de l'annexe au PLU modifié est le suivant (Cf. pages suivantes) :

En rouge : éléments ajoutés

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbaine de Elne et les zones à l'intérieur desquelles l'urbanisation est potentiellement possible au titre des risques sous réserve des prescriptions ci-après.

L'urbanisation doit être maîtrisée afin :

de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux, de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et leur niveau d'exposition actuel. de prendre en compte le niveau d'alea dans la conception des projets nouveaux ou concernant l'existant.

de pouvoir gérer une situation de crise dans des conditions acceptables.

Ainsi, les espaces libres significatifs doivent être organisés principalement pour le stockage et l'écoulement des eaux ; le règlement précise les natures d'aménagement ou constructions admises, selon les secteurs et les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

La zone II est divisée en trois secteurs présentant des variations de réglementation :

le secteur IIa correspondant au centre urbain en totalité bâti. Il s'agit du vieux village caractérisé par une urbanisation dense et une continuité bâtie. Ce secteur est concerné par des hauteurs d'eau variables de 0 à 1,50 m.

le secteur IIb correspondant aux zones d'extension de l'urbanisation situés au-delà du périmètre urbanisé. Elles sont concernées par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m (voire ponctuellement comprises entre 0,50 et 1,00m). Il est divisé en deux sous-secteurs IIb1 et IIb2. Le sous-secteur IIb1 correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le nord. Il s'agit du secteur de « Les Trilles ». L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Céret et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».

Le sous-secteur IIb2 correspond aux zones inondables directement exposées aux débordements du Tech.

le secteur IIc correspondant à l'ensemble du périmètre urbanisé du village (hors secteur IIa). Il inclut les dents creuses et les poches non urbanisées (friches, jardins, équipements publics) :

- Les dents creuses sont de petites parcelles non bâties généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 700 m².
- Les poches correspondent à des entités plus grandes que les dents creuses pouvant regrouper plusieurs unités foncières.

Il est divisé en deux sous-secteurs IIc1 et IIc2. Le sous-secteur IIc1 correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le nord. Il s'agit du secteur de « Les Trilles ». L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Céret et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».

Le sous-secteur IIc2 correspond aux zones inondables directement exposées aux débordements du Tech.

Règles applicables

1. Sont interdits :

Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.

Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.

Tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.

Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide).

Les planchers nouveaux en sous-sol.

Les dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone.

Toute forme de terrain de camping aménagé nouveau.

Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains autorisés et aménagés à cet effet.

La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.

L'édification de bâtiments ou superstructures sur les terrains publics occupés par les parkings, espaces verts et équipements de loisirs et sportifs, à l'exclusion de l'extension des constructions à usage collectif et public ou des constructions nouvelles de même nature directement liées à l'existant. Ces constructions ne pourront avoir pour conséquence de remettre en cause la capacité de stockage de l'espace considéré.

Les équipements collectifs sensibles qui ne sont pas indispensables au bon fonctionnement de la collectivité tels que maisons de retraites, cliniques, etc... **à moins qu'ils ne satisfassent aux conditions énoncées à l'article 2.5. ci-après (voir paragraphe 2.5).**

Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions,

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, (dans les cinq ans) suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

Ou

dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé: au-dessus de TN+1,20m (niveau potentiellement submersible pour l'évènement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m, avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable,

sont admis :

Les aménagements des bâtiments existants précédemment affectés ou non à des habitations.

Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants :

- dans la zone IIa (centre urbain) les CES et COS ne sont pas limités ;

- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) :

Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIb1. Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35 dans les sous-secteurs IIb2.

- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) :

Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIc1.

Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35 dans les sous-secteurs IIc2. Toutefois, dans les sous-secteurs IIc2, dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², la SHON admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet, le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

c. L'extension des constructions dans les limites de CES et de COS autorisées pour les constructions neuves en 2.2 b. Au-delà de ces limites de CES et de COS est admise une extension unique entraînant au maximum une augmentation de la SHON et de l'emprise au sol de 10 % (10% des emprises et occupation du sol autorisées pour les constructions neuves).

Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

Les garages et annexes non habitables sont autorisés sous réserve que le terrain soit bâti ou non aux mêmes conditions que celles exprimées aux paragraphes a, b, c du présent article.

De plus, les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale

Les planchers à usage d'activités nouvellement créées doivent être situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent).

Toutefois :

- les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m au-dessus du terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

- les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale -à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m en zone d'aléa faible et à celle du terrain naturel + 0,70 m dans les autres zones d'aléas.

Ce dernier niveau peut être abaissé, sous réserve de l'avis du service gestionnaire de la servitude PPR, pour les établissements recevant du public pour tenir compte d'impossibilité de réalisation d'accès pour handicapés (sur de petites unités foncières).

- les surfaces de planchers nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit en tout point au moins égale à celle du terrain naturel +0,70m.

De plus, un refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10 % de la SHON globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon l'effectif de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, ...), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc) devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination s'il existe ou s'il est créé un plancher refuge tel que défini ci-dessus.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

Les aménagements de bâtiments existants précédemment affectés ou non à des activités.

Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants:

- dans la zone IIa (centre urbain) sans limitation de CES et de COS ;

- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) :

Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIb1. Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,50 dans les sous-secteurs IIb2.

- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) :

Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIc1. Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,50 dans les sous-secteurs IIc2. Toutefois, dans les secteurs IIc2, dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

c. Les extensions des constructions dans la limite autorisée pour les constructions neuves ; si ces limites sont déjà atteintes, une extension unique peut être admise dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants, entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence.

2.4. Constructions liées à l'exploitation agricole

Mêmes conditions qu'en 2.3.

2.5. Equipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective

Ils (écoles, administrations publiques, stations d'épuration, captages d'eau destinés à la consommation humaine, ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunication,...) sont admis sous les mêmes réserves de cote planchers citées en 2.3 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% dans la zone Ilc2, 30% dans la zone Ilb2. L'emprise au sol n'est pas limitée dans les zones IIa, Ilb1 et Ilc1.

Toutefois, ces équipements recouvrent des établissements sensibles. Parmi ceux-ci, seuls ceux qui accompagnent la vie locale et qui sont indispensables au bon fonctionnement de la collectivité (école communale, crèche, salle des fêtes, équipements sportif,...) sont admis en zone IIa, Ilb2 et Ilc2.

Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (clinique, lycée,...) sont prohibés en zone IIa, Ilb2 et Ilc2.

Pour les établissements sensibles existants, tout aménagement et construction permettant la réduction de la vulnérabilité et la mise aux normes et ce, sans hausse de capacité, sont admis en zone Ilc2.

En outre, les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve que leur impact hydraulique soit limité.

Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises sous réserve d'être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée, et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

5.2. L'ADAPTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Il est nécessaire de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°2 destiné à aménager le boulevard urbain et ses abords, situé en limite parcellaire Est de la zone. La largeur de l'emplacement réservé passera après modification à 6 mètres. Elle était avant modification de 15,5 mètres.

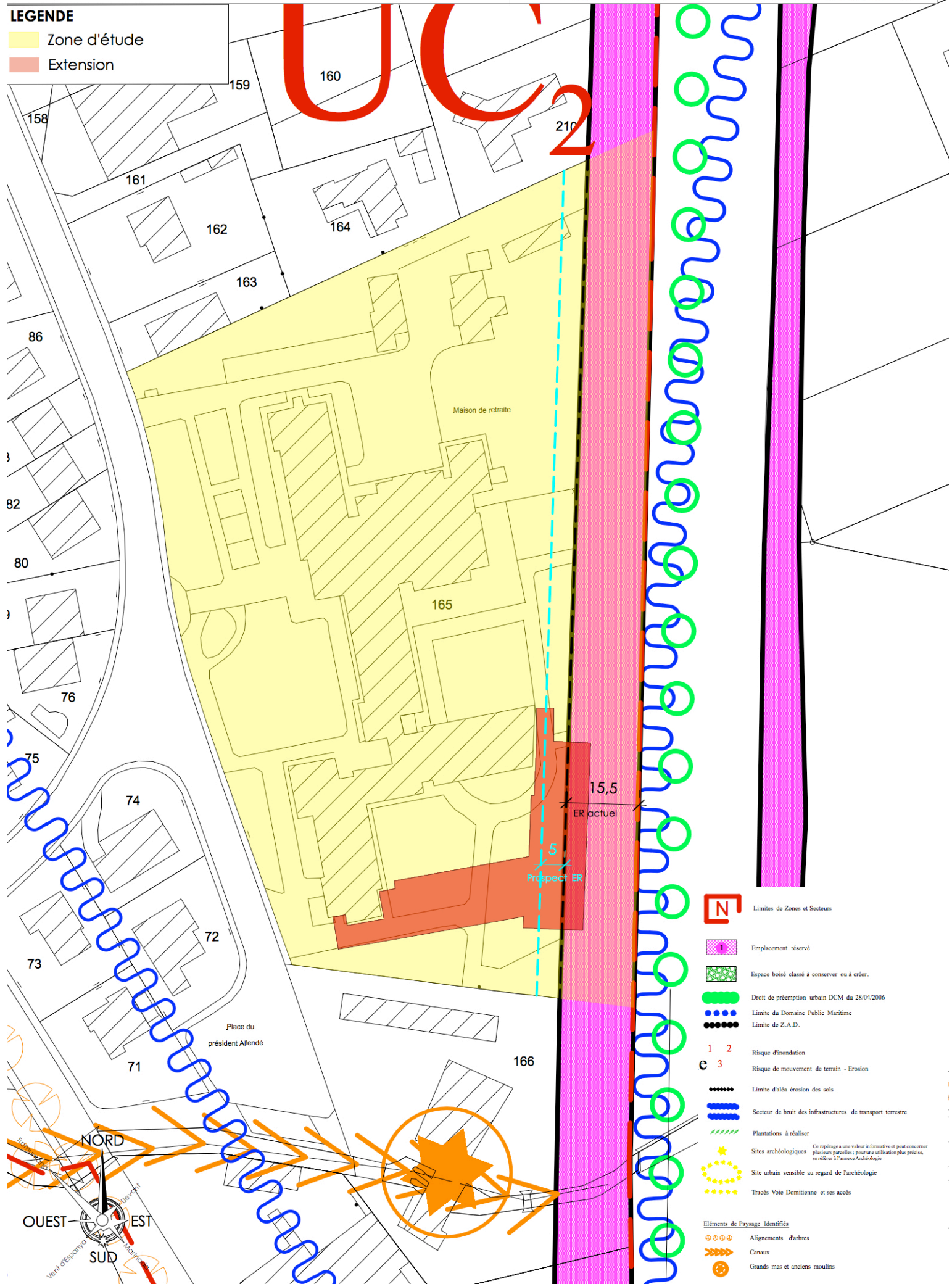
Cette évolution ne remet pas en question la destination de l'emplacement réservé n°2. En effet, malgré la réduction de l'emplacement réservé, la construction d'un boulevard urbain reste réalisable sur les emprises encore couvertes par ce dernier.

Cf. carte « Emplacement réservé n°2 avant modification ».

Cf. carte « Emplacement réservé n°2 après modification ».

LEGENDE

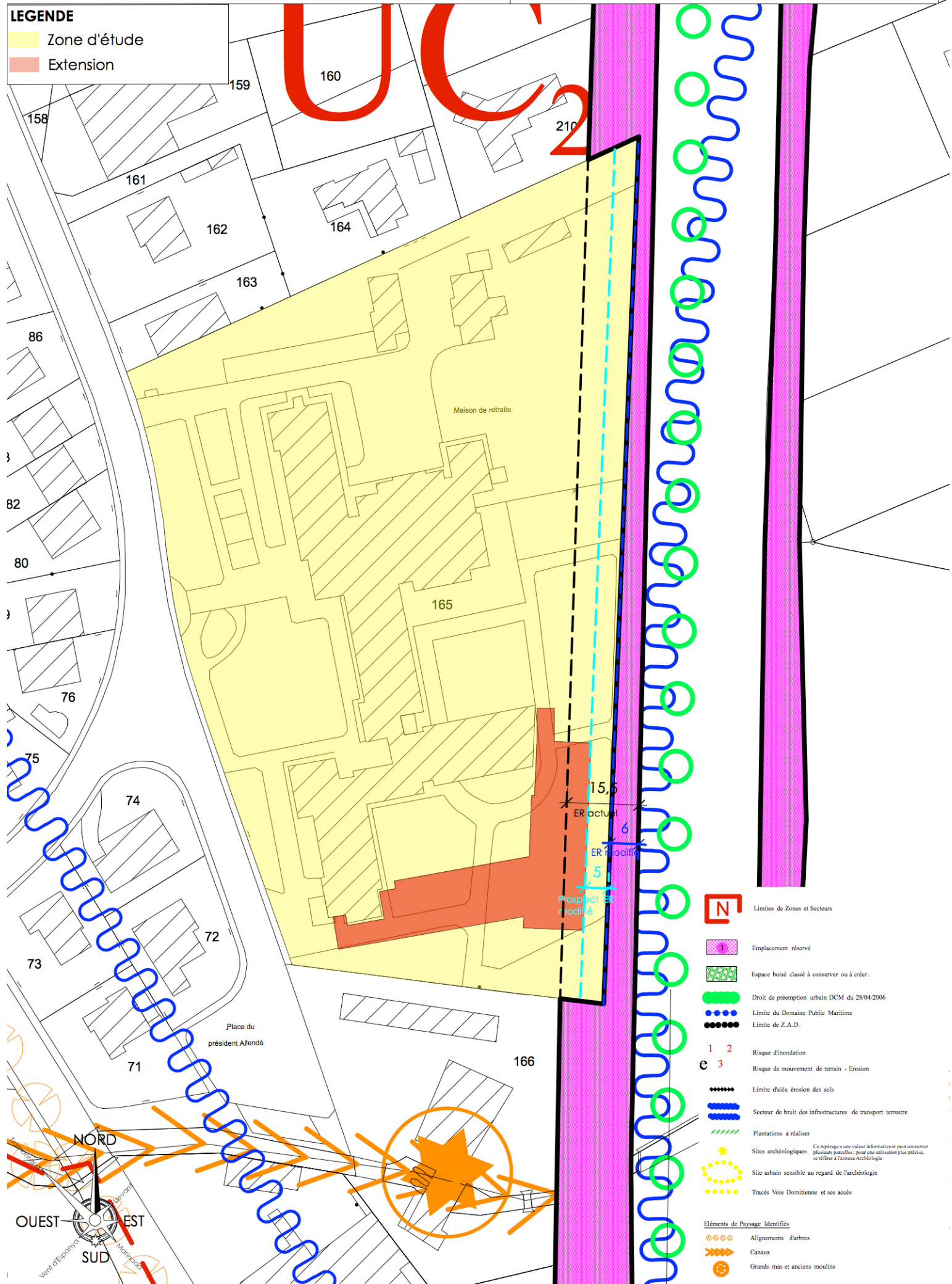
- Zone d'étude
- Extension



- Limites de Zones et Secteurs
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé à conserver ou à créer.
 - Droit de préemption urbain DCM du 28/04/2006
 - Limite du Domaine Public Maritime
 - Limite de Z.A.D.
 - 1 Risque d'inondation
 - 2 Risque de mouvement de terrain - Erosion
 - e 3
 - Limite d'aléa érosion des sols
 - Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre
 - Plantations à réaliser
 - Sites archéologiques Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles, pour une utilisation plus précise, se référer à l'Annexe Archéologie
 - Site urbain sensible au regard de l'archéologie
 - Tracés Voie Domitienne et ses accès
- Éléments de Paysage Identifiés**
- Alignements d'arbres
 - Canaux
 - Grands mas et anciens moulins

LEGENDE

- Zone d'étude
- Extension



- Limites de Zones et Secteurs
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé à conserver ou à créer.
- Droit de préemption urbain DCM du 28/04/2006
- Limite du Domaine Public Maritime
- Limite de Z.A.D.
- 1 Risque d'inondation
- 2 Risque de mouvement de terrain - Erosion
- 3
- Limite d'aléa érosion des sols
- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre
- Plantations à réaliser
- Sites archéologiques Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, se référer à l'Annexe Archéologie
- Site urbain sensible au regard de l'archéologie
- Tracés Voie Domitienne et ses accès
- Éléments de Paysage Identifiés**
- Alignements d'arbres
- Canaux
- Grands mas et anciens moulins

6. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
2. LA PRESENTATION DU PROJET.....	3
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	5
3.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ACTUEL AU REGARD DU PLU	5
4. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS.....	7
5. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE.....	7
5.1. L'ADAPTATION DE L'ANNEXE DU REGLEMENT.....	7
5.2. L'ADAPTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE.....	13
6. TABLE DES MATIERES.....	16