

DECLARATION DE PROJET N°1



2

DECLARATION DE PROJET

PLU approuvé le 30 juin 2021

DOCUMENT DE TRAVAIL

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
3. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
4. PRESENTATION DU PROJET	14
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	19
6. TABLE DES MATIERES	22

2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet porte sur une opération destinée à la réalisation d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède, prévu dans le projet d'aménagement global du PLU de la Ville de Céret.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent de l'intérêt général car ils consistent en la construction d'un EHPAD sur le site de Nogarède.

La résidence « La Casa Assolellada » est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une structure publique soumise aux instances des tutelles de l'ARS et du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales. L'EHPAD de Céret est installé depuis les années 1960 dans un bâtiment situé en centre-ville de Céret.

L'établissement, d'une capacité de 107 lits, propose également un accueil de jour de 10 places et un PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés) de 14 places, ainsi qu'un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile) intervenant sur le canton de Céret, d'une capacité de 57 places.

Les locaux ne sont plus adaptés depuis plusieurs années pour l'accueil de personnes âgées, de par l'inadéquation et la vétusté des locaux. L'établissement a fait déjà l'objet de plusieurs restructurations / réhabilitations, avant d'aboutir sur un projet de construction d'un établissement neuf sur la commune.

Le nouvel établissement remplacera le bâtiment actuel qui ne correspond plus aux attentes des utilisateurs et des usagers en termes de performances spatiales et techniques et en termes de réglementation. Une Déclaration de Projet est nécessaire afin de permettre sa création.

En effet, actuellement au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet urbain ne peut se réaliser car la zone 2AUh secteur Nogarède est pour le moment bloquée. 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 pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone destinée à la réalisation de l'EHPAD, modifier le PADD, les OAP, ainsi que le règlement écrit et graphique.

3. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur :

- L'état actuel,
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise,
- Le contexte environnemental.

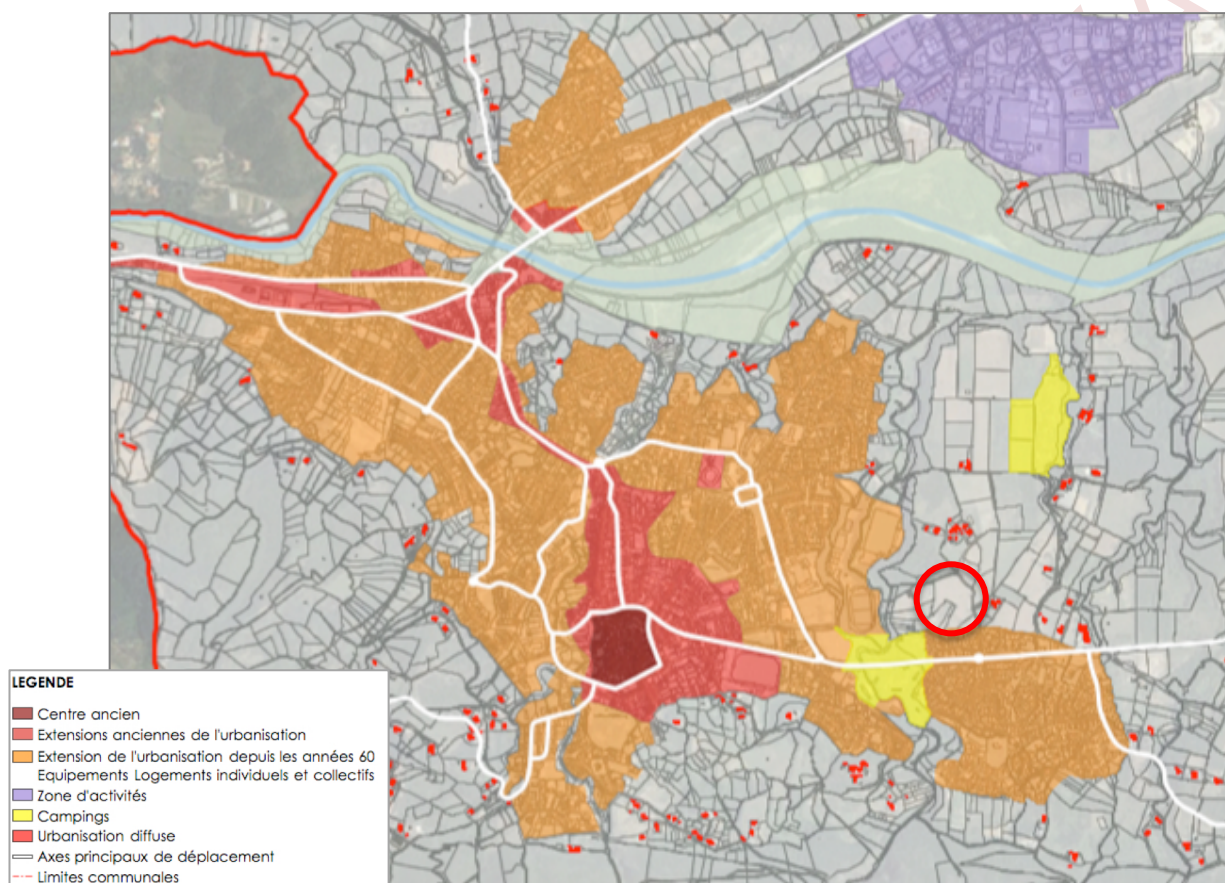
3.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude, objet de la Déclaration de Projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune de Céret. Elle est située à l'Est du cœur de ville, sur le secteur de Nogarède.

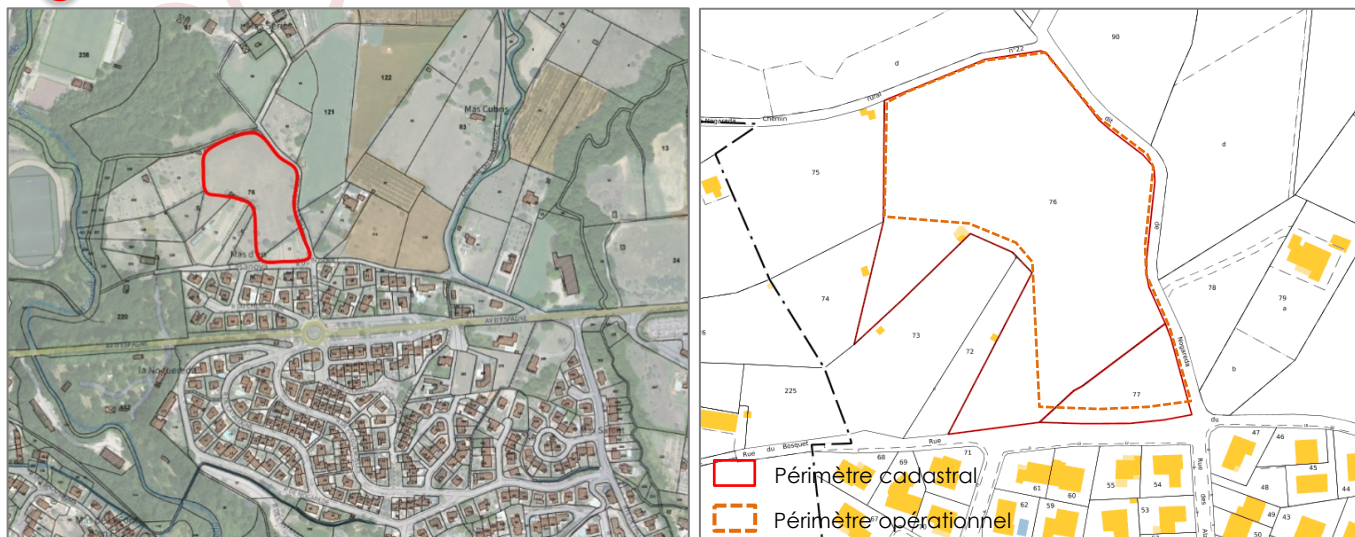
L'EHPAD objet de la déclaration de Projet s'implante partiellement sur les parcelles B 176 et B 177.

Le périmètre opérationnel est bordé au Sud par le chemin du Bosquet et le chemin des Alzines à l'Est. Sa superficie est d'environ 11 700m².

Situation de la zone d'étude



Localisation de la zone d'étude



3.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE

Depuis le cœur de ville de Céret, le secteur est accessible par la Rue des Alzines et le carrefour d'entrée de ville sur la RD618, via la Rue du Bosquet.



Vue depuis la rue des Alines en direction du Nord



Vue depuis la rue des Alzines en direction du Canigou (n°1)



Vue depuis la rue des Alzines en direction du Canigou (n°2)



Vue depuis la rue du bosquet (n°1)



Vue depuis la rue du Bosquet (n°2)



Vue depuis la rue du Bosquet (n°3)

3.3. OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE

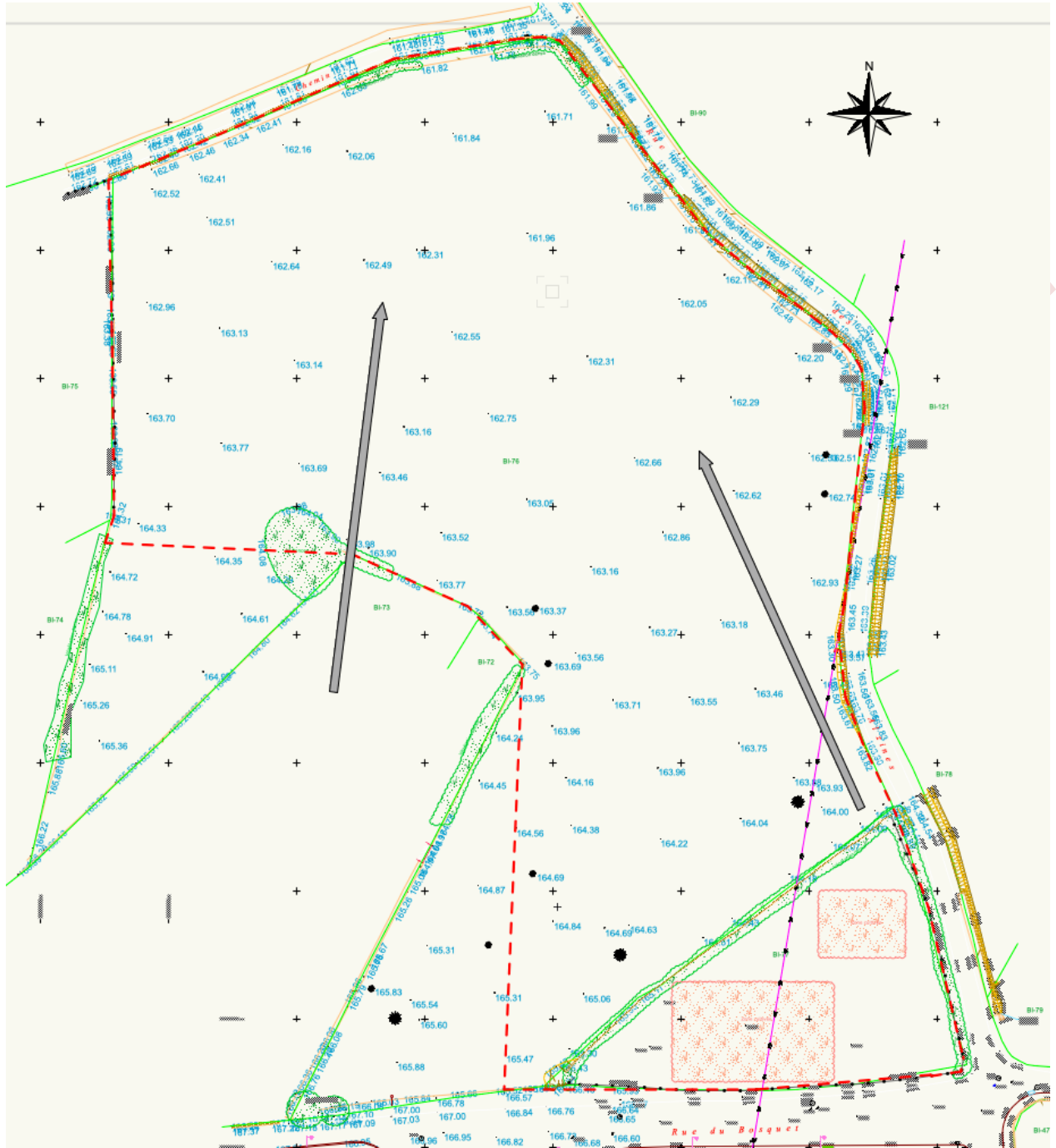
Le terrain d'assiette présente une topographie peu marquée avec une pente d'environ 2% et une altimétrie moyenne comprise entre 162 et 164m NGF.

Vue aérienne du terrain et sens de la pente



Le terrain est en légère pente avec les points hauts situés au Sud. Le point bas se situe à sa pointe Nord.

Plan topographique de la zone d'étude



3.4. RISQUES MAJEURS

3.4.1. Risque inondation

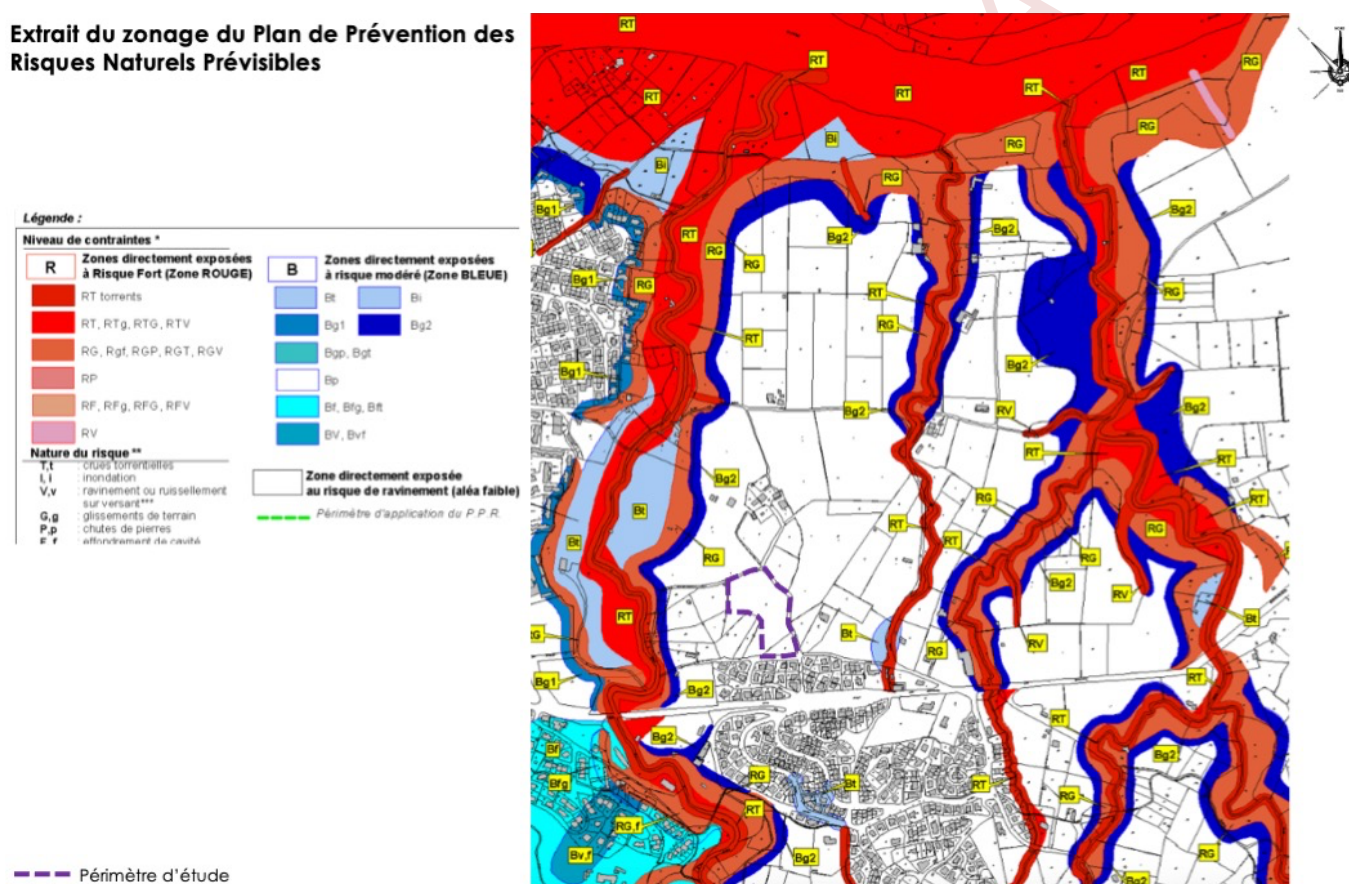
Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 juin 1999 et approuvé par arrêté préfectoral du 04 juin 2008.

Les cartes en pages suivantes sont issues du Plan de Prévention du Risque Inondation et Mouvement de terrain. Elles permettent de visualiser de manière précise les zonages correspondant à ces aléas.

La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable et n'est pas concernée.

Le secteur au regard du risque inondations et mouvements de terrains (source : PPRNP)

Extrait du zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles



Le PLU prend également le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et entré en vigueur le 23 Décembre 2015, ainsi que le porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019.

Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI.

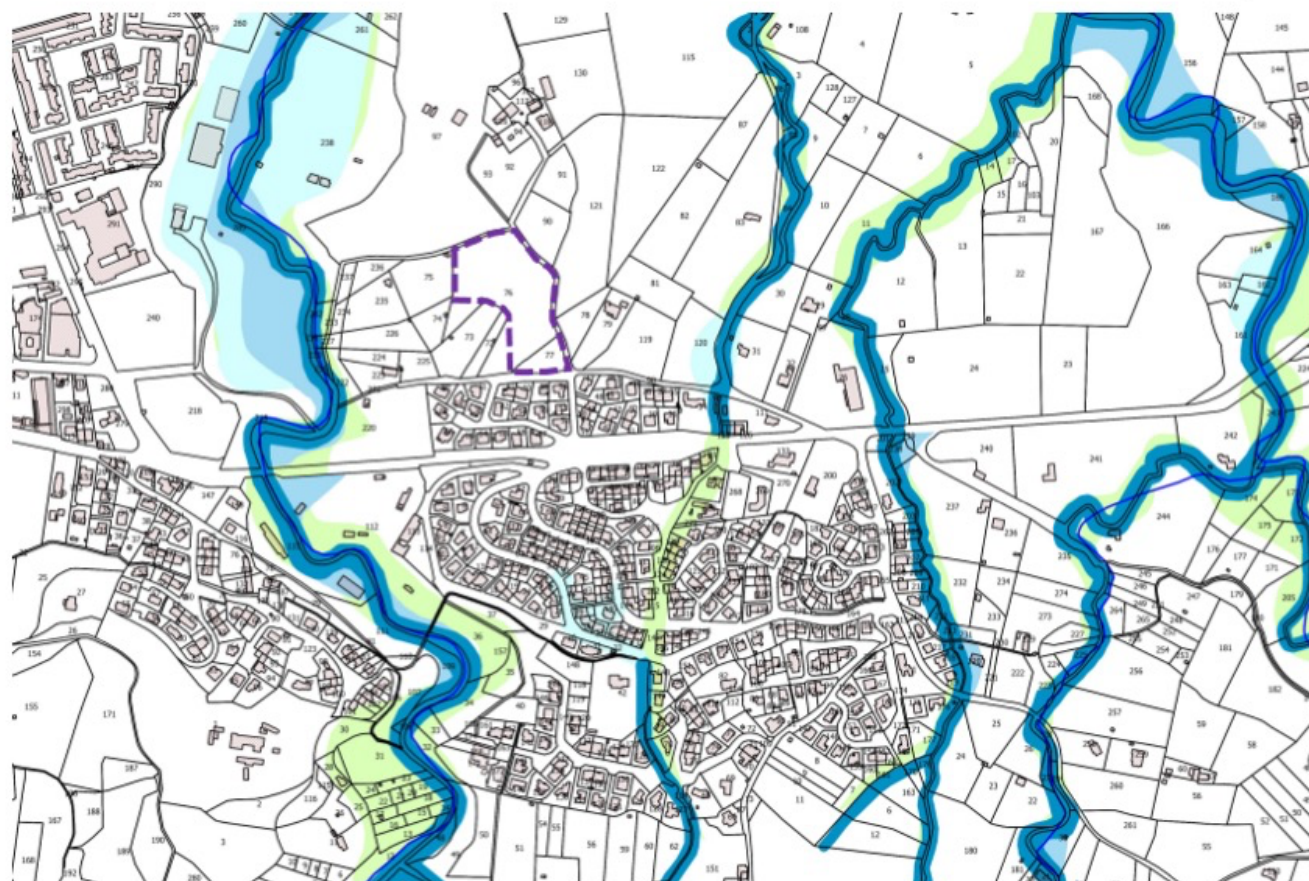
- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Améliorer la résilience des territoires exposés.

- Organiser les acteurs et les compétences.
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable, elle est compatible avec le PGRI.

Le secteur au regard du Porte à connaissance sur le risque d'inondations

Extrait du Porter à connaissance sur l'aléa inondations



--- Périmètre d'étude

3.4.2. Risque incendie

Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF) a été prescrit sur le territoire de Céret par arrêté préfectoral en date du 31 mai 2013.

Selon les prescriptions du PPRIF, l'ensemble des aléas sont présents sur le territoire communal.

La zone d'étude se situe dans le périmètre de réglementation DFCi, elle se situe en zone blanche, seules des obligations de débroussaillage sont présentes.

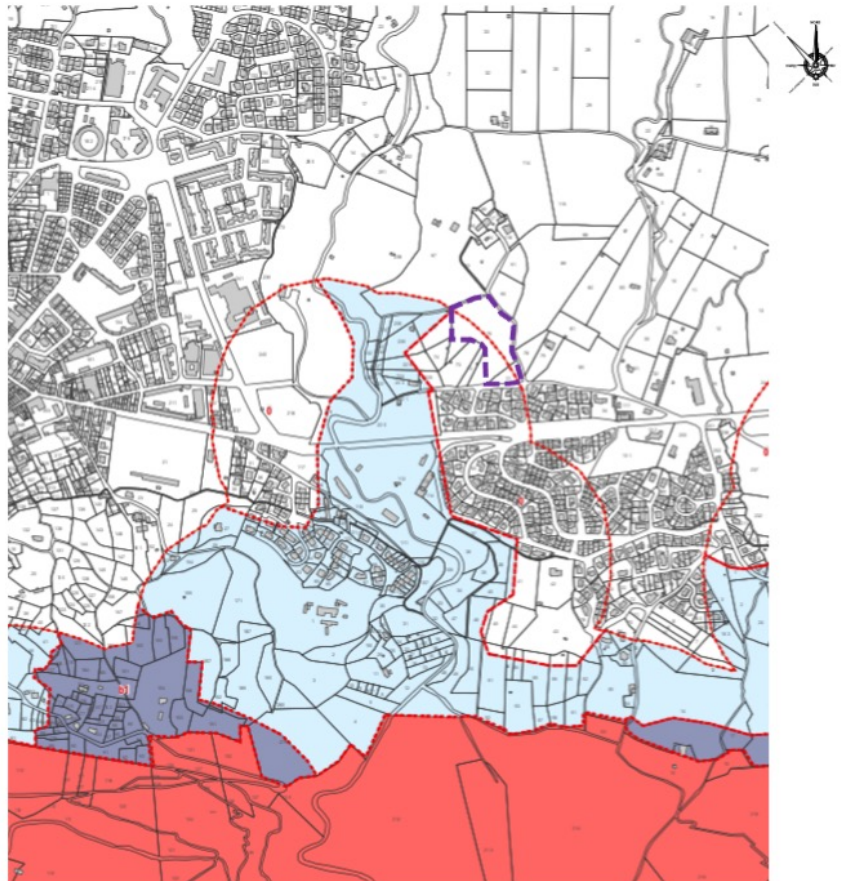
Le secteur au regard du risque incendies (source : PPRIF)

Extrait du zonage du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt

Légende

- zone de prescription du PPRif
- Limite de zonage réglementaire
- zone rouge
- zone bleue 1 (b1)
- zone bleue 2 (b2)
- zone blanche (0)
- Bâti
- Limite parcellaire

Périmètre d'étude



DOC

3.4.3. Risque sismique

D'après les décrets n°2010-1255 et 2010-1254 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et relatif à la prévention du risque sismique, Céret est un territoire situé en zone de sismicité 3 sur une échelle de 1 à 5. Ce zonage correspond à une sismicité modérée.

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise les modalités de prise en compte de ce risque sismique pour le bâti existant et nouveau. En zone de sismicité 3, l'intégration de normes de construction parasismique est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles des catégories II, III et IV et des conditions particulières sont instaurées pour les bâtiments existants de ces trois catégories.



3.5. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Etat initial :

La zone de projet présente une topographie en légère pente descendante du Sud vers le Nord de l'ordre de 2%. Elle ne présente aucun cours d'eau.

Elle est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles qui sera pris en compte dans le cadre des études géotechniques de fondations des constructions.

La zone n'est pas concernée par le risque d'inondation.

Le projet se situe à environ 720 m au Sud du site Natura qui protège Le Tech et des Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique et ne présente pas de connexion hydraulique directe avec ce site. Le projet n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 et sur les zones d'intérêt écologiques recensées.

La zone accueille des prairies sur environ 1 ha, des Pins isolés et haies mixtes, des jardins de subsistance, des ronciers, des murets de pierres sèches. Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée n'a été relevée. Les principaux enjeux écologiques (des habitats naturels, de la faune et de la flore) ont été relevés au droit des murets favorables aux reptiles et des haies qui constituent des corridors écologiques.

Impacts et mesures préconisées au projet :

Le futur EHPAD fera l'objet d'une composition architecturale et paysagère permettant son intégration dans ce secteur de développement futur de la ville. Les impacts sur le paysage seront modérés.

Les entreprises accompagneront leurs propositions d'un volet « chantier propre » afin de limiter les risques de rejets accidentels et de prendre toutes les précautions utiles quant au stockage et à l'emploi de produits toxiques ou polluants, indispensables au bon fonctionnement des engins de chantier.

Le projet respectera la réglementation environnementale en termes de gestion des eaux pluviales (notamment article L.214-1 du Code de l'Environnement). Dans ce cadre, il sera soumis à un dossier « Loi sur l'Eau ». Le projet respectera ce dossier et ces prescriptions.

La prise en compte des secteurs à enjeux écologiques dans l'OAP permet d'éviter les impacts sur les milieux les plus sensibles localement. En outre, des mesures seront prises en phase de travaux et d'exploitation du site pour préserver la faune locale. Afin de compenser la destruction de haies au sein de la zone de projet, des linéaires de haies et des bosquets seront plantés au sein du projet.

Cf. Évaluation Environnementale, LETICEEA en pièce jointe.

3.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au regard des servitudes d'utilité publique existantes, le secteur n'est concerné par aucune d'entre elles.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU



3.7. RESEAUX

Les réseaux nécessaires au projet sont situés sur la rue du Bosquet, ainsi que sur la rue des Alzines.

- Sur la rue du Bosquet : une chambre de tirage France Télécom, un transformateur électrique, un réseau d'éclairage urbain, un réseau d'adduction d'eau potable, des collecteurs gravitaires (eaux usées).
- Sur la rue des Alzines : une pompe de refoulement, un réseau d'adduction d'eau potable, des collecteurs gravitaires (eaux usées).

Compte tenu de l'opération d'ensemble, les réseaux secs (télécom, électricité, fibre...) et humides (assainissement, pluvial et eau potable) seront amenés en limite du terrain d'assiette.

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1. ENJEUX

La résidence « La Casa Assolellada » est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une structure publique, soumise aux instances des tutelles de l'ARS et du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales. Cette structure est installée depuis les années 1960 dans un bâtiment situé en centre-ville de Céret.

L'établissement, d'une capacité de 107 lits, propose également un Accueil de Jour de 10 places et un PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés) de 14 places, ainsi qu'un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile) intervenant sur le canton de Céret, d'une capacité de 57 places.

Aujourd'hui, les locaux ne sont plus adaptés pour l'accueil de personnes âgées, de par l'inadéquation et la vétusté des locaux. L'établissement a fait déjà l'objet de plusieurs restructurations / réhabilitations, avant d'aboutir sur la nécessité d'un projet de construction d'un établissement neuf sur la commune.

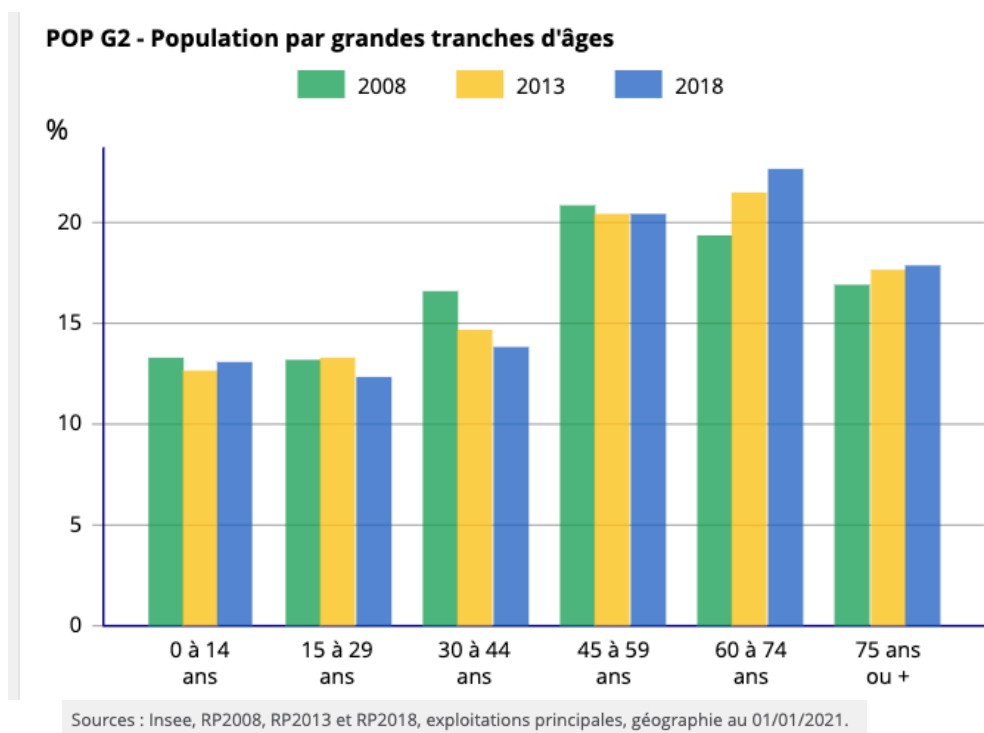
Localisation du site actuel et photographie d'un des bâtiments



Le nombre de séniors sur la commune de Céret est en constante évolution, la population est ainsi vieillissante sur le territoire communal.

Entre 2008 et 2018, la population des 60 à 74 ans est passée de 19,3% à 22,6%, tandis que celle des 75 ans ou plus est passée de 16,9% à 17,8% au cours de la même période.

Cf tableau de population par grandes tranches d'âges ci-après



D'un point de vue général, la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) précise qu'au niveau de la perte d'autonomie et du besoin en soins des résidents, que ces indicateurs continuent d'augmenter (le GMP "Gir Moyen Pondéré" en 2017 : 726 contre 722 en 2016 et 680 en 2010 et le PMP "Pathos Moyen Pondéré" : 213 en 2017 contre 211 en 2016 et 180 en 2010). Ces nouveaux besoins impliquent une augmentation du nombre de professionnels du soin qui prennent en charge les résidents (taux d'encadrement). Ce taux s'élevait à 63,3 équivalents temps plein pour 100 résidents en 2017 contre 62,9 en 2016.

Ces éléments démontrent une nécessité de compléter l'offre d'accueil et la nécessité d'adapter les locaux qui accueillent les personnes âgées.

Au regard de ces différents constats, la Ville de Céret souhaite permettre la construction du nouvel EHPAD sur le site de Nogarède, en assurant l'ouverture d'une partie de la zone 2AUh inscrite au Plan Local d'Urbanisme par une procédure de Déclaration de Projet.

4.2. OBJECTIFS ET ELEMENTS DU PROJET

L'opération a pour principal objectif de créer un établissement d'une capacité d'accueil similaire à l'établissement actuel, soit 107 lits, selon une politique de prise en charge des résidents qui respectera les points suivants :

- La mise en œuvre d'une atmosphère familiale, à taille humaine, aujourd'hui très appréciée des résidents, des familles et du personnel ;
- Des unités d'hébergement ou de vie de petite taille favorisant l'intimité et le confort ;
- Un accueil des personnes âgées nécessitant un accueil temporaire, de type Accueil de jour, permettant ainsi de soulager les familles en assurant la garde, mais qui ponctuellement ont besoin de les confier à une structure adaptée et de

- type PASA, permettant d'accueillir dans la journée les résidents de l'EHPAD ayant des troubles du comportement modérés ;
- Une prise en charge orientée à parité entre les personnes en perte d'autonomie physique et celles en perte d'autonomie psychique ;
 - Une répartition dans des unités de différentes natures :
 - o 5 Unités d'Hébergement Traditionnel (UHT) : 4 unités de 14 lits et une unité de 12 lits ;
 - o 1 Unité d'Hébergement Traditionnel pouvant évoluer à terme en 1 Unité d'Hébergement Renforcé (UHR) : 13 lits ;
 - o 2 Unités d'Hébergement Alzheimer (UHA) : 13 lits par unité, dédiés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ;

Le projet de reconstruction de l'EHPAD permettra la création d'un établissement répondant aux besoins des usagers (personnel, résidents, familles) tout en respectant les réglementations spécifiques à l'accueil de personnes âgées. Sa localisation permet également d'envisager son extension future en fonction des besoins, au regard du vieillissement connu sur la commune ces besoins futurs sont à anticiper.

Bien desservi par les axes de communication et situé sur un secteur prioritaire de développement de Céret, le futur EHPAD fera l'objet d'une composition architecturale et paysagère permettant son intégration dans ce secteur de développement futur de la ville.

Projet d'EHPAD « La Casa Assolellada »

Localisation du site actuel et photographie d'un des bâtiments



RECONSTRUCTION DE L'EHPAD PUBLIC « LA CASA ASSOLELLADA » à CERET (66400)

1



C.5 - VOLUMETRIE D'ENSEMBLE



C.1 - PLAN DE MASSE ech:1/500°



DOCUMENT DE TRAVAIL

5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les justifications présentées ci-dessous ont pour objectif de présenter l'intérêt général du projet.

Un Etablissement d'Hébergement pour personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est un équipement qui accompagne la vie locale et qui est indispensable au bon fonctionnement de la collectivité. En effet, il s'agit d'un équipement public nécessaire et particulièrement apprécié des résidents et des familles de Céret. D'une part, un tel équipement est nécessaire au regard du vieillissement de la population de la commune. D'autre part, en maintenant l'établissement à proximité, cela permet de rapprocher les générations. Il apparaît donc indéniable que l'EHPAD est indispensable au bon fonctionnement de la collectivité et sa reconstruction sur un nouveau site est aujourd'hui nécessaire.

5.1. LES BESOINS IDENTIFIES

La Casa Assolellada, établissement public médicosocial destiné à l'accueil des personnes âgées autonomes a été construite à Céret en 1967.

Cette maison de retraite a connu plusieurs restructurations dans le but d'adapter ses locaux et son fonctionnement aux attentes et aux besoins du public qu'elle accueille. En effet, l'allongement de l'espérance de vie s'accompagne de l'évolution de certaines pathologies et depuis plusieurs années le public accueilli est désormais majoritairement dépendant et nécessite une prise en charge médicale importante et adaptée.

Malgré ces opérations de restructuration, l'établissement, un des moins récent du département rencontre depuis plusieurs années d'importantes difficultés liées à l'inadéquation des locaux avec la réalité de la prise en charge des patients. En outre, la vétusté de l'établissement engendre des coûts de fonctionnement important pesant sur l'équilibre budgétaire de la structure et pouvant menacer à terme son maintien.

Cette situation a amené les partenaires à valider la réalisation d'un EHPAD à Céret, structure dédiée notamment aux personnes âgées dépendantes proposant une prise en charge adaptée des personnes en perte d'autonomie physique, des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, de personnes ayant des troubles psycho-comportementaux ou des troubles sévères du comportement et répondant aux besoins des usagers (personnels, résidents, familles).

Il est aujourd'hui impératif de permettre la réalisation de ce projet dans les meilleurs délais et dans des conditions favorables.

Dans cette optique la municipalité souhaite procéder au transfert du projet de construction de l'EHPAD sur le secteur de Nogarède en lieu et place du quartier de la gare comme prévu initialement.

Ce transfert répond à plusieurs exigences :

- Proposer un cadre qualitatif au projet, dans un environnement agréable, éloigné des axes majeurs de circulation, offrant un cadre paysager agréable,
- Limiter les contraintes s'appliquant au projet en choisissant un terrain d'assiette moins exigus, nu, hors zone à risque
- Anticiper sur les besoins futurs de l'établissement, et proposer un terrain d'assiette pouvant offrir des capacités d'extension ou l'accueil d'équipements annexes,

- Assurer une bonne accessibilité de l'équipement en le positionnant à proximité du centre-ville.

5.2. REpondre a la NECESSAIRE RECONSTRUCTION DE L'EHPAD AUJOURD'HUI OBSOLETE

L'établissement existant dispose d'une capacité de 107 lits, en proposant également de places dans un PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés) et un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile) intervenant sur le canton de Céret.

Comme évoqué préalablement, ces locaux ne sont aujourd'hui plus adaptés pour l'accueil de personnes âgées. L'établissement a déjà fait l'objet de plusieurs restructurations et réhabilitations, mais l'inadéquation et la vétusté des locaux ne permettent plus de répondre aux besoins. A titre d'illustration du besoin en termes de constructions et des difficultés de gestion de l'existant, un Permis de Construire a ainsi été délivré en 2021 pour l'installation temporaire de 7 conteneurs pour créer un espace d'accueil de jour pour 10 personnes de 80m² de surface de plancher en complément des activités.

5.3. LA CREATION D'UN NOUVEL EHPAD REpondANT AUX ENJEUX ACTUELS SUR LE SITE DE NOGAREDE

La création du nouvel EHPAD s'inscrit dans une volonté de modernisation et d'accueil des résidents, professionnels et accompagnants. La commune a affiché l'ambition de réaliser ce projet sur le secteur de développement futur de Nogarède.

L'opération a pour principal objectif de créer un établissement d'une capacité d'accueil similaire à l'établissement actuel, soit 107 lits, selon une politique de prise en charge des résidents qui respectera les points suivants :

- La mise en œuvre d'une atmosphère familiale, à taille humaine, aujourd'hui très appréciée des résidents, des familles et du personnel ;
- Des unités d'hébergement ou de vie de petite taille favorisant l'intimité et le confort ;
- Un accueil des personnes âgées nécessitant un accueil temporaire, de type Accueil de jour, permettant ainsi de soulager les familles en assurant la garde, mais qui ponctuellement ont besoin de les confier à une structure adaptée et de type PASA, permettant d'accueillir dans la journée les résidents de l'EHPAD ayant des troubles du comportement modérés ;
- Une prise en charge orientée à parité entre les personnes en perte d'autonomie physique et celles en perte d'autonomie psychique ;
- Une répartition dans des unités de différentes natures :
 - o 5 Unités d'Hébergement Traditionnel (UHT) : 4 unités de 14 lits et une unité de 12 lits ;
 - o 1 Unité d'Hébergement Traditionnel pouvant évoluer à terme en 1 Unité d'Hébergement Renforcé (UHR) : 13 lits ;
 - o 2 Unités d'Hébergement Alzheimer (UHA) : 13 lits par unité, dédiés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ;

Le projet de reconstruction de l'EHPAD permettra la création d'un établissement répondant aux besoins des usagers (personnel, résidents, familles) tout en respectant les réglementations spécifiques à l'accueil de personnes âgées.

En synthèse, il apparaît que la création du nouvel EHPAD visant à offrir une solution d'accueil modernisés sur le territoire céretan, constitue un projet d'intérêt général justifiant le recours à cette procédure valant mise en compatibilité.

DOCUMENT DE TRAVAIL

6. TABLE DES MATIERES

1. SOMMAIRE	2
2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
3. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
3.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE	4
3.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE	5
3.3. OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE	6
3.4. RISQUES MAJEURS	8
3.4.1. Risque inondation	8
3.4.2. Risque incendie	10
3.4.3. Risque sismique.....	11
3.5. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	11
3.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	13
3.7. RESEAUX	13
4. PRESENTATION DU PROJET.....	14
4.1. ENJEUX.....	14
4.2. OBJECTIFS ET ELEMENTS DU PROJET.....	15
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	19
5.1. REpondre a la NECESSAIRE RECONSTRUCTION DE L'EHPAD AUJOURD'HUI OBSOLETE.....	20
5.2. LA CREATION D'UN NOUVEAU BATIMENT REpondANT AUX ENJEUX ACTUELS SUR LE SITE DE NOGAREDE.....	20

6. TABLE DES MATIERES22

DOCUMENT DE TRAVAIL