

## EXTRAIT RÉGLEMENTAIRE

**Article L. 103-2** (Modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1. Les procédures suivantes :
  - a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
  - b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
  - c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
  - d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;
2. La création d'une zone d'aménagement concerté ;
3. Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;
4. Les projets de renouvellement urbain.

Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

**Article L. 103-3** (Modifié par l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 - art. 14)

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1. L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;
2. Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;
3. L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

**Article L. 103-5** (Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5)

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

**Article L. 300-2** (Modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 47 (V))

Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

# Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la Déclaration de Projet portant sur  
l'extension de l'Établissement de Soins de Suite et de Réadaptation  
(SSR) de la Clinique du Caux littoral, la construction d'une  
résidence services seniors intégrée à cet établissement et  
l'agrandissement du parking.  
Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité  
du PLU de Neville.

En exécution de la délibération du <sup>(1)</sup> Conseil Communautaire

en date du 20 septembre 2023

je soussigné(e) <sup>(2)</sup> Jérôme LHEUREUX

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À NEVILLE, le 29 septembre 2023

signature



Le Président

Jérôme LHEUREUX

(1) Conseil Municipal  
Comité Directeur  
Conseil Communautaire

(2) Maire de..., Président du..., Préfet de...

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le 05/10/2023 : Julie-John GAINVILLE (riverains)

↳ Observations transmises à la CCA par mail.

↳ Pas de réunion publique programmée pour la présentation du projet.

Le 05/10/23: merci de prévoir une réunion publique pour la présentation du projet.

▣ Modification du PCU pour exprimer une zone ciblée (Arbres).

▣ Protection des riverains pendant les travaux, après les travaux (en exploitation).

▣ Traitement du usages.

▣ Nuisance sonore à jour et nuit.

▣ Beaucoup de personnes font demi tour dans la Résidence de la Hébraie (les enfants jouent régulièrement dehors...) de flux de véhicules va devenir très important... comment le traiter?

▣ Pourquoi dans le document le SSR de St Valery a Cœur n'apparaît pas?

▣ Une résidence pour personne âgée, mais surtout à un prix élevé. C'est uniquement un projet d'un investisseur et non pour une raison de service public...

▣ Pour conclure, c'est une résidence d'ASP... et non pour les résidents aux alentours.

## Comment adhérer à ce projet ?

Comment adhérer à ce projet d'extension de cette clinique quand elle vous amène chaque jour des nuisances supplémentaires ? Comment adhérer à ce projet lorsque les bases de principe du « Vivre-ensemble » sont absentes ?

Le 2 juin 2022, le directeur de cet établissement est venu chez moi, à ma demande, pour constater des nuisances sonores venant de l'extraction d'air des cuisines en toiture sur la partie arrière de l'établissement. Aujourd'hui, 3 novembre 2023, ce problème n'est toujours pas résolu.

Les parties arrière de l'établissement donnant sur ma propriété ne sont pas entretenues. Il a fallu que ma femme soit blessée sous l'œil le 9 janvier 2023 par un roncier et que j'écrive aux supérieurs hiérarchiques du directeur pour qu'une action de débroussaillage soit réalisée en urgence. J'ai écrit à nouveau le 17 octobre 2023 aux dirigeants de cette société pour qu'une nouvelle campagne de débroussaillage soit réalisée (cet état d'abandon a été constaté par Mr le Maire et un de ses adjoints le 16 octobre).

Le mur jouxtant ma propriété n'est pas entretenu. Plusieurs mails envoyés au directeur de l'établissement sur l'état de dégradation de cet édifice datant de la construction du château n'ont pas servi. Le mur continue à se dégrader et chaque coup de vent et tempête décroche et amène des ardoises de faitage dans ma propriété. A cela, le directeur de l'établissement me répond qu'il prévoit de faire abattre ce mur ; les amoureux et défenseurs du patrimoine apprécieront.

Comment adhérer à ce projet lorsque le directeur de l'établissement, le 2 juin 2022, vous met en garde :

- « Vous savez Mr AVENEL, les Belges [redacted] ne plaisantent pas. Prévenez vos voisins que des éventuels recours contre ce projet entraîneront des milliers voir des centaines de milliers d'euros en dommage et intérêt ».

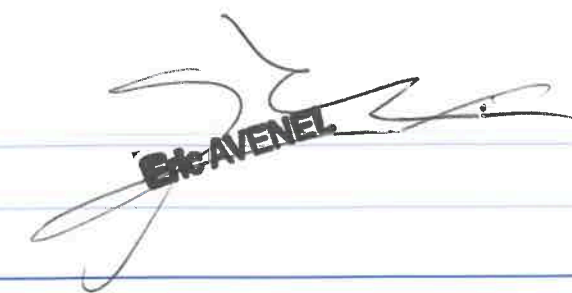
### J'attends des réponses précises aux questions suivantes :

- Quid de l'habitat de la faune sauvage après l'abattage des arbres. Où iront loger les écureuils roux (animal hautement protégé) et le couple de Pic Vert (espèce protégée depuis 1981) que nous voyons chaque matin dans notre jardin ?
- Quid de l'impact sonore et visuel supplémentaire sur la communauté environnante ?
- Quid de la moins-value financière sur les propriétés des riverains ?

Eric AVENEL

21 bis rue de la poste. 76460 Néville

06 35 93 34 03



Vanessa Campinchi  
Paul Bédjannin  
21 rue de la Poste  
76460 Néville

Néville, Le 3 novembre 2023,

**Notes au sujet du projet d'extension de la clinique du Caux Littoral, déposées en Mairie de Néville le 3 novembre 2023**

En tant que riverains de la clinique du Caux Littoral, nous sommes directement concernés par le projet de modification et d'extension de la clinique et nous sommes fortement opposés à la modification du PLU de Néville.

Dans un premier temps je tiens à préciser que j'ai pris connaissance du projet par hasard en me rendant sur le site de la communauté de communes pour un autre sujet. Il aurait été bon de communiquer directement avec les riverains par courrier car ces changements impacteront leur quotidien pendant et après les travaux.

**1. Un souci écologique**

- Ce projet demande la mise en compatibilité du PLU et de raser un espace boisé classé. Il induit donc la destruction d'arbres probablement centenaires, patrimoines et poumons du village de Néville. Alors que nous connaissons tous les enjeux écologiques de notre société comment peut-on envisager de détruire un espace boisé au cœur d'un village à des fins lucratives ? Ces arbres abritent des espèces animales protégées et il serait désastreux de les voir disparaître. Ce projet aurait un impact fort allant contre la protection de la biodiversité. Où seront donc plantés les nouveaux arbres comme l'oblige la loi ?

**2. Un impact fort pour les riverains**

- Au-delà de l'aspect écologique, la construction de la résidence senior aura un impact désastreux pour les riverains avec des nuisances sonores et polluantes dues à des travaux prévus sur plusieurs années, un impact de vis-à-vis inquiétant et de ce fait une dépréciation des logements alentours. De plus nous nous posons la question de la pollution des sols, de l'eau et de l'air avec une résidence supplémentaire de 33 logements qui augmentera notamment le trafic et les déchets et rejets en tous genres pendant et après la construction.
- Le projet prévoit un bâtiment pour la résidence senior de deux étages, est ce que cela entrera dans les 12 mètres réglementaires du PLU ? Il n'existe pas à ma connaissance, à part l'église, de bâtiment aussi haut à Néville, village de caractère. Une telle construction dénaturerait le cœur du village et aurait un impact pour les familles vivant tout autour de la clinique et de cette « résidence

senior » pour riches. Aucune disposition dans le projet n'est prévue pour préserver les vis-à-vis des foyers voisins de la clinique.

Au global, dans le projet aucune prise en compte des nuisances et des impacts sur les riverains de la clinique n'est évoquée, cela démontre le peu d'intérêt porté à la population névillaise par les dirigeants de la clinique.

**3. Doutes sur les intérêts liés au territoire :**

- Ce projet de « résidence senior » ne s'adresse pas à la population lambda mais elle proposera un hébergement à une population vieillissante mais à haut moyens financiers puisque le projet inclus un spa et une piscine, service de toilettes, manucure.... Cela ne pourra pas aider les seniors les plus modestes qui auraient pourtant bien besoin de soutien et d'un accès simplifié à la médecine et représentent une part importante de la population de la région.
- « L'éventualité d'une ouverture d'une filière de médecine générale », nous avons des doutes sur ce point compte tenu de l'historique de la clinique. Les médecins généralistes contrairement aux annonces faites lors de l'installation de la clinique ont en effet stoppé de recevoir la patientèle névillaise quelques années après leur arrivée. Quelles sont les garanties pour que cela ne se reproduise pas avec ce nouveau projet ?
- La réutilisation du chemin d'accès historique ainsi que l'extension du parking accroîtront la circulation sur la rue de la poste ce qui sera une nuisance et un danger supplémentaires pour tous les foyers résidents sur et à proximité de la rue.

Nous espérons avoir des réponses à toutes nos questions et nos inquiétudes sur ce projet. Aucune réunion publique n'a été mise en place et il y a un manque d'information évident quant à ce projet.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger plus en détails sur les points évoqués ci-dessus.

Cordialement,

Vanessa Campinchi et Paul Bédjannin



Reçu le 3/11/2023  
en Mairie.



OBSERVATIONS LIEES A LA DEMANDE DE MISE EN CONFORMITE DU PLU

COMMUNE DE NEVILLE 76460

LE 05/10/2023

RIVERAINS : MR ET MME GAINVILLE JOHN ET JULIE, 34 bis grande rue 76460 NEVILLE

PARTICULARITES / RIVERAINS HABITANT FACE AU PROJET / TERRAIN EN MITOYENNETE

Voici nos questions et remarques auxquelles nous souhaitons des réponses précises avant la mise en place du projet :

1. Quelle est l'ampleur exacte du projet ? (plan détaillé à l'échelle non connu, plan de masse ?)
2. Quelle sera la durée des travaux ?
3. Qu'est-il prévu pour limiter le vis-à-vis avec exactitude ? (mûr, végétations, talus ?)
4. Notre terrain est traversé par une évacuation d'eau de pluie en servitude, sera-t-elle utilisée et quand ?
5. Qu'est-il prévu pour limiter les nuisances sonores de l'agrandissement ? (habitants, visites, allers-venues des véhicules, transports sanitaires, véhicules d'urgences...)
6. Quelle compensation est prévue suite au déboisement du parc des arbres classés ? (plantations jeunes arbres obligatoires)
7. Le groupe Colysée compte-t-il verser une compensation financière suite à la dépréciation de notre bien immobilier ?
8. La sécurité a-t-elle été évalué pour les riverains le temps des travaux ? (déviation, utilisations des trottoirs, abord d'un abris bus pour les écoliers...)
9. Quelle est la compensation suite à l'abattage des arbres pour cacher les vis-à-vis des résidents de la Hêtraie ?
10. Une résidence Senior n'est pas soumise aux autorisations de l'Agence Régionale de Santé, comment parler d'utilité publique ? (coût élevé, résidence haut standing, non-adaptée à la population locale)
11. Le projet fait concurrence directe avec les établissements médico-sociaux voisins :
  - SSR et EHPAD de Saint Valéry en caux
  - EHPAD de Luneray
  - RPA de Cany-Barville et St Valéry en caux
12. Avez-vous pensé à évaluer l'impact écologique du projet suite au déboisement et des espèces protégées qui y vivent ?
13. Pouvez-vous nous certifier par un document de la faisabilité du projet par rapport au taux d'occupation prévisionnel ?
14. Quels ont été les études de sols et leurs résultats pour la faisabilité de la construction sur le terrain en herbage actuellement ?
15. Pourquoi la Communauté de communes et le maire de Neville n'a pas jugé utile de présenter le projet de manière précise aux riverains et mitoyens du projet ?

16. Le permis de construire du SSR futur relève-t-il de la compétence de la mairie de Neville ?
17. N'existe-t-il pas un terrain disponible loin des habitations pour ce projet sur le territoire de la CCCA ?
18. Pourquoi la CCCA ne favorise-t-elle pas pour l'attractivité de son territoire, les projets publics et la réhabilitation des établissements existants en matière de santé (EHPAD St Valéry vétuste, EHPAD Luneray, maisons de santé à développer etc...) ?

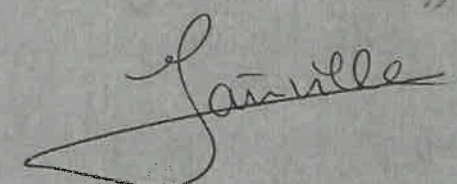
Les bénéfices de ce projet n'iront pas servir les projets de la CCCA ni de la commune de Neville puisque le groupe Colysée est privé et à but lucratif.

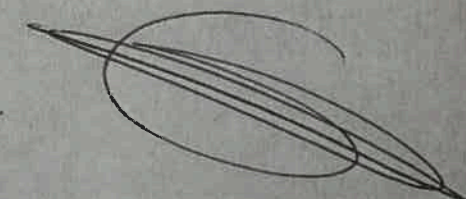
Merci de répondre à l'ensemble des riverains et de nos préoccupations relatives à ce projet.

Pour en échanger ensemble.

Julie et John GAINVILLE

Riverains Neville

  
J. GAINVILLE

  
J. Gainville