

Annexe – Bilan de la mise à disposition du dossier de Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Néville

Conformément à la délibération n°230920-03 du 20 septembre 2023, le dossier a été mis à disposition du public du lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus, selon les modalités suivantes :

- Un avis a été publié dans le journal Paris Normandie en date du 22 septembre 2023 et a été affiché à la Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes. Cet avis a également été publié sur le site Internet de la Communauté de Communes.
- Une affiche présentant le projet a été installée à la Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre.
- Un registre permettant de consigner les observations a été tenu à la disposition du public à la Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre pendant toute la durée de la mise à disposition. Les habitants avaient également la possibilité d'écrire par voie postale ou par courriel.

Les documents consultables sur le site Internet de la Communauté de Communes :

Accueil > Mise en compatibilité PLU Néville

RETOUR LISTING >

02
OCTO.

MISE EN COMPATIBILITÉ PLU NÉVILLE

INTERCOM

Pour consulter l'ensemble des documents, cliquez sur les liens correspondants ci-dessous :

- Procès-verbal
- Délibération de la prescription de mise en compatibilité du PLU de Néville
- Déclaration de projet d'agrandissement de la clinique du Caux Littoral
- Rapport de la mise en compatibilité avec la déclaration de projet
- Absence de zone Natura 2000
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Plan de zonage - en vigueur
- Plan de zonage - mise en compatibilité
- Plan de zonage - détails en vigueur
- Plan de zonage - détails mise en compatibilité
- Règlement en vigueur
- Règlement - mise en compatibilité
- Présentation synthétique des projets

AVIS

DE MISE A DISPOSITION

Relative à la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la COMMUNE de NEVILLE

Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre

Le public est informé de ce que, par délibération n°230920-03, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre en date du 20 septembre 2023 a décidé de procéder à la mise à disposition pour concertation du dossier de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEVILLE.

La déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de la Commune de NEVILLE porte sur le projet de la Clinique du Caux Littoral pour l'extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR), la construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement et l'agrandissement du parking.

La mise à disposition du public pour la concertation se déroulera du **lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus**.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de la Commune de NEVILLE sera consultable par le public en Mairie de NEVILLE (située Rue de l'Eglise - 76 460 NEVILLE), aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Les lundis, mardis, jeudis et vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30,
- Les mercredis et samedis de 8h à 12h

et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre (sis 48 Bis, route de Veulettes à 76450 CANY-BARVILLE) aux jours et horaires d'ouverture habituels, à savoir :

- Les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
- Les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.

Un registre permettant de consigner ses observations sera ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures susvisés à la Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes pendant toute la durée de la mise à disposition.

Les observations pourront également être formulées par écrit à l'adresse suivante : Communauté de communes de la Côte d'Albâtre, 48 bis, Route de Veulettes - CS 40048 - 76 450 CANY-BARVILLE. Tout courrier devant être adressé au Président de la Communauté de Communes.

Le dossier sera également accessible en ligne pendant toute la durée de la mise à disposition sur : <https://cote-albatre.fr/news/intercom/mise-en-compatibilite-PLU-Neville>

Cet avis sera par ailleurs affiché en Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes et publié sur le site Internet de la Communauté de Communes (à l'adresse susvisée).

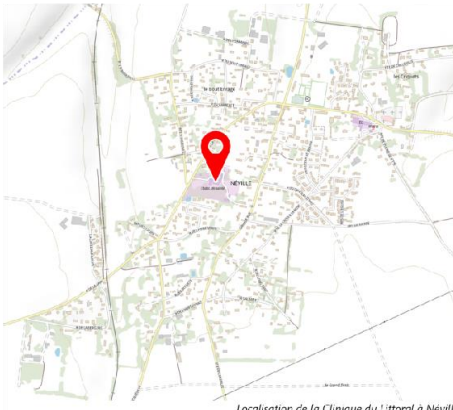
A l'expiration du délai de mise à disposition, le Président de la Communauté de communes présentera le bilan de la mise à disposition dans une séance de Conseil Communautaire qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et les observations émises par le public.

La délibération susvisée fera l'objet d'un affichage d'un mois à la Mairie de NEVILLE et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre.



Mise en compatibilité du PLU de Néville avec une déclaration de projet

Extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) du Caux Littoral et construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement



Localisation de la Clinique du Littoral à Néville



Emprise et occupation actuelle du site (source Google Satellite)

La clinique du Caux Littoral est située en zone U du PLU de Néville, où les constructions liées à son activité sont autorisées.

Par contre, il est nécessaire de transformer l'espace boisé classé situé au sud de la clinique, car il interdit la construction de la résidence service sénior, l'extension du parking, ainsi que la réutilisation du chemin d'accès historique au château.



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

► Du lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus

► Dossier consultable en Mairie, au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre et sur le site internet de la Communauté de communes :

<https://cote-albatre.fr/news/intercom/mise-en-compatibilite-PLU-Neville>

► Mise à disposition de registres d'observations à la Mairie de Néville et

au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre

► Possibilité d'écrire au Président de la Communauté de Communes

Communauté de communes de la Côte d'Albâtre, 48 bis, Route de Veulettes - CS 40048 - 76450 CANY-BARVILLE

Concertation
publique



Scannez-moi



Parmi les personnes qui ont consulté le dossier, 2 ont envoyé un courrier de remarques et 4 ont porté des observations sur le registre.

Le 1^{er} courrier a été adressé par des riverains de la clinique du Caux Littoral, fortement opposés à la modification du PLU de Néville et à l'extension de la clinique :

- Concernant la suppression des arbres, celle-ci est nécessaire pour la réalisation du projet. Toutefois, le PLU rend obligatoire la conservation d'une bande boisée au contact avec la résidence de la Hêtraie au sud (emprise 2 460 m² avec une épaisseur variable d'environ 15m – déjà protégée par le PLU initial), ainsi la conservation des espaces boisés inscrits en premier plan le long de la rue de la Poste (emprise 1 160 m², qui n'était pas protégée par le PLU initial, et qui va permettre de mieux assurer l'insertion environnementale et paysagère de la clinique). L'activité, certes « lucrative », est aussi et avant tout une activité dont l'utilité sociale est manifeste et est bien rappelée dans le dossier :
 - o Augmentation de la capacité d'accueil en Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) dans un territoire en carence ;
 - o Réponse sécurisante au besoin d'hébergement d'une population vieillissante qui ne veut plus rester à domicile, sans pour autant aller en EHPAD ;
 - o Ouverture d'une filière de médecine générale avec hospitalisation dans un contexte de désertification médicale ;
 - o Diversification des activités de la clinique, nécessaire pour assurer durablement son ancrage dans le territoire ;
 - o Projet porteur d'emploi (5 à 12 nouveaux emplois directs).

Enfin, contrairement à ce qui est avancé, la loi n'oblige pas à replanter de nouveaux arbres. Les seules obligations sont celles déjà inscrites dans le PLU, à savoir :

- o U13.2 : « *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain* » ;
- o U13.3 : « *Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette* ».

Le service instructeur et la commune seront chargés de veiller au respect de ces obligations.

- La 2^{ème} remarque porte sur les impacts aux riverains. Rappelons que la Clinique est un établissement historique de Néville, installé depuis 1959 dans l'ancien château des Broussailles et son parc. Le modèle de développement urbain réaffirmé par la loi Climat et Résilience est celui du renouvellement urbain et de l'intensification des zones déjà urbanisées. D'une manière plus locale, les projets d'extension de la clinique prennent sens à condition d'être envisagés en confortement des installations existantes, afin de faire jouer les synergies entre les différentes activités.

La période de travaux apportera nécessairement quelques nuisances, mais sur une durée limitée. Le chantier devra respecter la réglementation relative à la lutte contre les bruits de voisinage (article R1336-10 du Code de la santé publique). En ce qui concerne les déchets de chantier, de nombreuses obligations légales encadrent leur gestion, dont la responsabilité incombe aux parties prenantes : le maître d'ouvrage et aux entreprises de travaux. Les services de la 3CA et la Mairie pourront évidemment être alertés en cas de non-respect de ces obligations afin d'éviter tout trouble excessif durant la période de travaux.

Au quotidien, la clinique et son extension accueilleront des personnes en convalescence et/ou âgées, qui sont peu susceptibles de créer des troubles au voisinage (mode de vie peu bruyant, mobilité limitée par rapport à des personnes actives, etc.).

En matière d'incidence sur la ressource en eau, rappelons que le projet devra respecter les dispositions des articles U4.2 et U4.3 qui encadrent respectivement le traitement de eaux usées et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le respect de ces dispositions sera dûment contrôlé par les services compétents de la 3CA.

La hauteur de l'extension devra respecter l'article U10 du PLU (hauteur limitée à 12m). Pour information, le faîtage du château culmine à 12,54m au faîtage (et un peu plus de 17m pour le campanile). Cette extension de la clinique est plus élevée que celle réalisée en 2013, dont la hauteur avait été limitée à R+1. L'ajout d'un niveau supplémentaire est pertinent au regard de l'objectif de sobriété foncière auquel la collectivité doit impérativement répondre (les nouveaux objectifs liés à la loi Climat et Résilience obligeant à repenser les modèles de production urbaine, en jouant sur la densité et la hauteur).

Pour rappel, le projet sera implanté de telle manière qu'il préserve un éloignement significatif (45 à 60m) avec les habitations les plus proches, bien supérieur aux exigences de l'article U7 (qui autorise une implantation en limite séparative ou en éloignement de h/2).

- La 3^{ème} partie du courrier soulève des doutes sur les intérêts liés au territoire. Le projet est une résidence privée qui participe au maillage en structures d'accueil sur le territoire. Un bon maillage doit reposer sur une diversité de structures, publiques et privées, plus ou moins onéreuses pour s'adresser aux différentes couches de la population. Le projet de Colisée prévoit des équipements de confort qui vont nécessairement en augmenter le coût, mais qui répond à une attente de toute une frange de la population. D'une manière générale, la création de ce nouvel équipement va permettre de réduire la pression sur l'ensemble des établissements du territoire.

Il est réducteur d'affirmer que le projet sera réservé à une population à hauts moyens financiers, tant les situations peuvent être différentes et complexes (financement par la pension retraite du résident, par son épargne, par la vente d'un bien, complément par l'aide sociale, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, l'Allocation Personnalisée au Logement, déductions fiscales, prise en charge des soins médicaux par l'Assurance Maladie, etc.).

En ce qui concerne la filière de médecine générale, la clinique a bénéficié d'une autorisation provisoire durant la période « COVID ». Une demande d'autorisation d'activité de médecine « pérenne » a été déposée par la clinique.

Le projet, comme toute urbanisation nouvelle, va induire des circulations nouvelles. La rue de la Poste est une voie relativement importante avec une largeur de plus de 7m, qui intégrera facilement le trafic supplémentaire. Ajoutons que le profil des futurs résidents (séniors) devrait générer des besoins de mobilité limités.

La 3CA et la commune de Néville comprennent les craintes que peuvent ressentir les riverains quant à la transformation du village et de leur cadre de vie. Toutefois, elles rappellent qu'un tissu urbanisé vivant doit permettre une évolution de toutes ses composantes : habitat, accueil résidentiel, activités économiques, services à la population, etc.

Le projet de Colisée est un projet intéressant pour le territoire, répondant à un fort intérêt général. Il est en phase avec le nouveau modèle d'urbanisme à faible impact environnemental prôné par la loi Climat et Résilience, grâce à son implantation en cœur de bourg, par densification de la trame bâtie. Ce choix permet d'éviter la destruction de terres agricoles ou naturelles.

Il n'y a effectivement pas eu de réunion publique programmée, mais la présente concertation n'était que le 1^{er} acte d'information de la population. En effet, une enquête publique sera prochainement organisée, afin de permettre à chacun de s'exprimer officiellement sur le projet. A court terme, la 3CA

organise des réunions publiques de concertation dans le cadre de la réflexion sur le futur PLUi et les projets d'aménagement du territoire.

Le 2^{ème} courrier liste 18 questions :

1. Ampleur : cette information est dans le dossier : la résidence sénior aura 3 niveaux droits, avec une emprise au sol de 1 470 m². La hauteur sera limitée à 12m conformément à l'article U10 du règlement du PLU. C'est au stade du dépôt du permis de construire que les informations précises sur le projet pourront être obtenues.
2. Durée des travaux : cette donnée n'est pas connue à ce stade. Toutefois, pour une construction de ce type, il faut généralement compter entre 1,5 et 2 ans.
3. Vis-à-vis : le projet prévoit des plantations de haies d'arbres en fond de parcelle pour fermer l'emprise de la résidence vis-à-vis des riverains.
4. Servitude pluviale : les modalités de gestion des eaux pluviales n'ont pas été communiquées à la collectivité à cette étape de la procédure. C'est au stade du dépôt du permis de construire que les informations précises sur le projet seront présentées.
5. Nuisances sonores : voir réponse au 1^{er} courrier.
6. Déboisement parc : voir réponse au 1^{er} courrier.
7. Compensation financière : la densification des espaces urbanisés, appelée à devenir le nouveau modèle de production urbaine avec la loi Climat et Résilience, va entraîner de nouvelles situations de cohabitation entre les propriétés. La question d'une réparation d'un éventuel préjudice immobilier relève exclusivement de la relation entre la clinique et ses riverains – mais pas de la collectivité. A noter qu'il est très largement acquis par la jurisprudence qu'il n'existe pas de droit à la vue et qu'en conséquence, il n'est pas possible d'empêcher la construction d'un bâtiment sur ce seul motif.
8. Sécurité pendant les travaux : c'est au stade des DICT que l'organisation de la sécurité des travaux sera concertée entre le maître d'ouvrage, les entreprises de travaux et la collectivité.
9. Compensation abattage arbres au nord de la Résidence de la Hêtraie : pour rappel, les boisements situés au nord de la Résidence de la Hêtraie appartiennent à la clinique et non à la résidence. Les riverains ne peuvent donc pas exiger leur maintien. Toutefois, le PLU a pris soin de maintenir la protection d'une bande boisée au contact avec la résidence de la Hêtraie au sud (emprise 2 460 m² avec une épaisseur variable d'environ 15m).
10. Utilité publique : il est largement admis qu'un acteur privé puisse porter un équipement endossant une utilité publique, sans être lui-même une structure publique ou agréée par un établissement public. Pour la question de l'utilité publique du projet, voir réponse au 1^{er} courrier.
11. Concurrence aux établissements voisins : le territoire est en carence de structures d'accueil. Le projet ne se pose donc pas en termes de concurrence mais de complémentarité, d'autant qu'il propose des prestations susceptibles de le destiner à des publics spécifiques. Pour la 3CA, un tel projet va permettre de renforcer l'offre d'accueil en la diversifiant.
12. Impact écologique : les incidences environnementales du projet ont été évaluées sur la connectivité avec les milieux naturels existants à Néville et autour. La cartographie des réservoirs et corridors de biodiversité traduit la faible connexion du bourg de Néville, et donc du terrain de la clinique du Caux Littoral, avec les grandes continuités écologiques, plutôt présentes au niveau des vallées (vallée de la Durdent et vallée de la Veules) et de la bande littorale. Au regard de la nature du terrain et de son contexte environnemental ordinaire, il n'est pas apparu nécessaire de réaliser un inventaire faune/flore dans le cadre du dossier de

mise en compatibilité, car cela aurait représenté un coût important pour la collectivité. Ajoutons qu'une compensation partielle a été prévue dans le PLU, avec la conservation des espaces boisés inscrits en premier plan le long de la rue de la Poste, pour une emprise 1 160 m².

13. Faisabilité : dans le cadre de la préparation du PLU, Colisée a présenté à la 3CA et la Mairie le projet dont les grands principes ont été reportés dans le dossier. Les éléments communiqués permettent de s'assurer de l'intérêt général de ce projet. Mais il ne rentre pas dans les attributions de la 3CA de contrôler les budgets, études de faisabilité, taux d'occupation prévisionnel, etc. Ces données confidentielles appartiennent au groupe Colisée.
14. Etude de sol : la réalisation d'une étude de sol est de la compétence du maître d'ouvrage.
15. Communication sur le projet : la collectivité a mis en place une réelle communication sur ce projet, qui a déjà permis de recueillir des premières observations : publication d'un avis en presse, publication sur le site Internet de la Communauté de Communes, affichage en Mairie et au siège de la Communauté de communes, installation d'une affiche présentant le projet en Mairie et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre, mise à disposition d'un registre, mise à disposition des documents. Par ailleurs, la concertation n'était que le 1^{er} acte d'information de la population. En effet, une enquête publique sera prochainement organisée, afin de permettre à chacun de s'exprimer officiellement sur le projet.
A court terme, la 3CA organise des réunions publiques de concertation dans le cadre de la réflexion sur le futur PLUi et les projets d'aménagement du territoire.
16. Compétence en matière d'autorisation d'urbanisme : c'est bien le Maire qui a autorité pour délivrer les autorisations d'urbanisme.
17. Terrain disponible loin des habitations : la loi Climat et Résilience a imposé un nouveau paradigme pour un développement urbain par renouvellement et densification des zones déjà bâties, afin d'éviter la destruction de terres agricoles ou naturelles. L'hypothèse d'une construction à l'écart des zones urbanisées, sur du terrain agricole ou naturel, n'est donc plus la norme aujourd'hui pour ce type de projet.
18. Projets publics de réhabilitation des établissements existants en matière de santé : il n'y a pas de contradiction entre le projet de Colisée, qui répond à une attente d'une frange de la population intercommunale, et le souhait du confortement des établissements publics. Au contraire, il est positif que des financements privés puissent venir répondre à des besoins du territoire, et que la puissance publique ne soit pas seule pour porter de tels projets.
Pour information, la 3CA a lancé un ambitieux Plan Santé, construit en lien étroit avec l'Agence Régionale de Santé de Normandie, dont l'objectif est de développer l'offre de soins en facilitant l'installation de nouveaux professionnels de santé, en renforçant la cohésion des acteurs de la santé dans une logique territoriale et en plaçant la prévention au cœur de la politique santé de la Communauté de communes.

4 observations déposées sur le registre :

1. Note écrite par les riverains qui ont déposé le 2^{ème} courrier, et qui rappelle quelques-unes de leurs préoccupations, mais sans apporter d'éléments nouveaux.
2. Dépôt d'un 3^{ème} courrier collé dans le registre (cf. bilan ci-dessous).
3. Report du 1^{er} courrier envoyé (cf. ci-dessus).
4. Report du 2^{ème} courrier envoyé (cf. ci-dessus).

Un 3^{ème} courrier a donc été joint au registre, écrit par un 3^{ème} voisin de la clinique. Celui-ci adresse un certain nombre de reproches à la clinique, puis pose 3 questions :

- Destruction de l'habitat de la faune sauvage (écureuils roux / Pic Vert) : le projet ne prévoit pas la destruction totale des espaces boisés, mais leur diminution. Cette diminution est d'ailleurs principalement opérée sur une surface actuellement utilisée comme parc de stationnement, moins propice que les milieux naturels paisibles à l'habitat de la faune sauvage. Dans les faits, le PLU conserve une bande boisée protégée au contact avec la résidence de la Hêtraie au sud (emprise 2 460 m² avec une épaisseur variable d'environ 15m – déjà protégée par le PLU initial), ainsi la conservation des espaces boisés inscrits en premier plan le long de la rue de la Poste (emprise 1 160 m², qui n'était pas protégée par le PLU initial, et qui va permettre de mieux assurer l'insertion environnementale et paysagère de la clinique). Les boisements au nord et nord-est, qui sont limitrophes des riverains ayant déposé des observations, ne sont pas concernés par les évolutions du PLU.
- Impact sonore et visuel : voir réponse au 1^{er} courrier.
- Moins-value financière sur les propriétés des riverains : voir réponse au 2^{ème} courrier.

Voir également les réponses apportées aux courriers précédents concernant la communication sur le sujet (forme de la concertation, réunion publique, enquête publique).