

Enquête publique unique
relative à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de Neville .



Arrêté de prescription et d'ouverture de l'enquête publique (N°2024-01.) du Conseil Communautaire Côte d'Albâtre.

Décision Monsieur Le Président du Tribunal Administratif Rouen N°23000043/76

Sommaire

Partie I Rapport du commissaire enquêteur.

Partie II Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur .(document séparé)

Préambule

I . GENERALITES “ LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1) Cadre général de l'enquête et autorité organisatrice p 4

1.2) Objets de l'enquête

1.3) Cadre juridique

1.3.1 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

1.3.2 L'enquête publique .

1.4) L'intérêt général du projet.

1.4.1 Caractéristiques du projet.Principes d'aménagement p 7

1.4.2 Contraintes et enjeux du projet.

1.4.3 Intérêt général du projet

1.5) Mise en compatibilité du PLU.

p 12

1.6) Avis PPA ./Concertation préalable au public

1.6.1 Examen conjoint

1.6.2 Avis de l'autorité environnementale MRAe

1.6.3.Concertation préalable au public.

1.7) Composition du dossier

p 14

II ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

p 16

2.1) Préparation de l'enquête publique .

2.2) Information du public, publicité légale et complémentaire

2.3) Exécution de l'enquête

2.4) Clôture de l'enquête .

III ANALYSE DES OBSERVATIONS , CONSULTATIONS REPONSES DU MAITRE

D'OUVRAGE AVIS COMMISSAIRE ENQUETEURE .

p 18

3.1) Participation du public

3.1.1) Aspect quantitatif

3.1.2) Contenu des contributions du public/.Réponses du maître
d'ouvrage . p19

3.2) Examen conjoint PPA ,avis des PPA , MRAe / Remarques commissaire
enqueteure /..Réponses du maître d'ouvrage .

3.2.1) Examen conjoint PPA/.Remarque du commissaire enquêteur,/ Réponse
du maître d'ouvrage.

3.2.2) Synthèse de l'avis MRAE/.Remarque du commissaire enquêteure
Réponse du maître d'ouvrage.

3.3.) Remarques/ Questions du commissaire enqueteure .

IV) CONCLUSIONS

Préambule .

L'établissement Clinique de Caux Littoral de Neville a été créé en 1959 en tant que clinique de convalescence pour jeunes filles (9 places). Il est installé dès l'origine dans le château des Broussailles, grande maison bourgeoise en pierre et brique, édifié en 1824 ,installé au cœur du bourg de Neville.

La clinique du Caux Littoral est un établissement de SSR (soins de suite et de réadaptation)polyvalent et spécialisé.

Le projet du groupe Colisée, consiste en l'extension et réhabilitation de l'établissement existant , la construction d'une résidence services seniors intégrée à celui-ci et l'aménagement des accès et parking.

I . Généralités sur le projet soumis à l'enquête publique .

1.1)Cadre général de l'enquête et autorité organisatrice.

Sachant que la clinique du Caux Littoral exerce à Neville des activités de soins et de suite de réadaptation (SSR)polyvalents (hospitalisation complète) et des activités SSR spécialisés (affections du système digestif, métabolique et endocrinien),la Communauté de Communes Côte d'Albâtre, autorité organisatrice de l'enquête, a décidé de prescrire la déclaration du projet du groupe Colisée pour la clinique du Caux Littoral ainsi que la mise en compatibilité du PLU en cours .

Depuis 2018 , la Clinique Caux littoral fait partie du groupe Colisée , gestionnaire d'établissements et services médicaux sociaux présents en France et dans plusieurs pays.II est lequatrième groupe d'EPHAD en France, en terme de nombre de lits.

C'est un projet composite, destiné à consolider la présence de l'établissement sur le territoire.

En l'occurrence , il s'agit :

- 1. *d'agrandir la clinique SSR / médecine ; 900m2*
- 2. *de réhabiliter une partie des locaux existants de l'établissement de SSR (bâtiment de 2003) ; 1000m2*
- 3. *de construire une « résidence senior », dans le prolongement du bâtiment de 2003, et intégrée à la clinique du Caux Littoral.1800m2*
- 4. *d'entreprendre une réorganisation de ses accès et l'augmentation de sa capacité en stationnements.*
- 5. *levée de l'indice de cavité souterraine n°196 présent sur la parcelle N° B1221 et ayant fait l'objet d'une étude géotechnique en 2008*

Le secteur du projet se situe à l' entrée du village 23 bis rue de la poste Neville

Il concerne les parcelles cadastrales 1688 notamment , et 1596 , 1594 couvrant 23969 m2.

Actuellement le PLU en vigueur(novembre 2019) , classe cette parcelle en zone urbaine (U) .



Autorité organisatrice :

Monsieur Le Président de la ComCom Cote d'Albatre :Monsieur Jérôme LHEUREUX
48 bis route de Veulettes,76450 Cany barville .

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objets:

- d'assurer l'information et la participation du public,
- d'assurer la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet et des décisions susceptibles d'affecter l'environnement .

Le public pour prendre connaissance du dossier d'enquête sur les lieux prévus à cet effet, pourra émettre ses observations par écrit.

Dans le cas présent , il s'agit de soumettre à l'avis du public ,le projet d'agrandissement SSR ,de réhabilitation SSR et de construction d'une résidence senior et création d'un parking au sein de la Clinique Caux littoral de Néville .

La procédure de déclaration de projet à laquelle la Communauté de Communes Cote d'Albâtre a décidé pour la ville de Neuville ,car compétente en matière d'urbanisme depuis le 1/07/2021, porte à la fois:

** sur le caractère d'intérêt général du projet

** sur la mise en compatibilité du plan local d'Urbanisme de Neuville notamment pour la suppression d'espace boisé classé (0,70 ha) dont 0,36 ha serait protégé au titre de l'article L151 -23(éléments remarquables du paysage) et la suppression de l'indice n°196 de la parcelle B1221 .

Il s'agit d'une enquête publique unique avec étude environnementale .

**La procédure de déclaration à projet porte à la fois sur le caractère d'intérêt général de la clinique Caux littoral et sur la mise en compatibilité du PLU .
Le document d'urbanisme en vigueur à ce jour sur la commune de Neville est le Plan local d'urbanisme approuvé le 22 novembre 2019.**

Après notification du projet aux personnes publiques associées , le dossier et notamment les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU , doivent faire l'objet d'un examen conjoint entre la commune , l'Etat et les personnes publiques associées . La reconnaissance du caractère général du projet emportera dans ce cas la mise en compatibilité du PLU , selon les dispositions proposées dans le dossier , après modifications éventuelles pour tenir compte des avis des personnes publiques exprimées au cours de l'examen conjoint (procès verbal et mémoire en réponse de la collectivité, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur , sous réserve que celles ci ne soient pas substantielles .

1.3) Cadre juridique

1.3.1) Déclaration de projet et mise en compatibilité .

La procédure de déclaration de projet est régie par les articles:

Code de l'Urbanisme

- L153-15, L153- 17 -2et suivants,L.300-6 L.153-54
- L.104-21 R.104-24

Code de l'Environnement

- L.122-1 et L.122-7
- L.103-2
- L.121-1 à L. 123-19
- R. 123-2 à R. 123-27.

Le dossier de déclaration de projet doit comporter un rapport de présentation valant évaluation environnementale du fait de la suppression d'une surface d'espaces boisés classés.

Selon les articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'Environnement,un avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sera joint au dossier d'enquête ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

La notion d'intérêt général du projet constitue une condition" sine qua none" de cette mise en compatibilité du PLU de Neville .

Un examen conjoint pour consultation des personnes publiques associées est prévu par le Code de l'urbanisme(article L.153-54) avec rédaction d'un Procès verbal .

Une concertation préalable au projet et son approbation par le Conseil Communautaire sont définies grâce à l'article L .103 -2 du Code de L'Urbanisme .

1.3.2) Enquête publique

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment ses articles:

L.121-1, L. 123-2, R. 123-1,relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique

L. 123-3 à L. 123-18 et les articles R. 123-2 à R. 123-27 ,relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E23000043/76 , datée du 18 juillet 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen à désigné Madame Sylvie Bonhomme en qualité de commissaire enquêteure, et Monsieur Laurent Hondo en qualité de suppléant afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Néville.

1.4) Nature du projet / Son intérêt général (source: rapport de présentation élaboré par le Cabinet d'études Perspectives).

1.4.1) Caractéristiques du projet./Principes d'aménagement.

Principes d'aménagement et justifications de l'intérêt général du projet .

1. Agrandissement de la clinique SSR / médecine ; 10 lits de SSR ou d'hospitalisation en médecine générale,(soit 900 m² surface plancher)

Ainsi de manière complémentaire aux établissements existants (notamment le centre hospitalier de Dieppe), le service de médecine de proximité polyvalent prendra en charge des malades souffrant de pathologies médicales variées, pouvant aussi relever de spécialités différentes.

2. Réhabilitation d'une partie des locaux existants de l'établissement de SSR (bâtiment de 2003) ; soit sur 1000 m² c'est à dire 8 chambres et locaux de service

3. Construction d'une « résidence sénior », dans le prolongement du bâtiment crée de 2003, et intégrée à la clinique du Caux Littoral.

soit 1800m² ,33 logements T2.

Le groupe Colisée prévoit de diversifier les activités de l'établissement par la construction d'une **résidence service sénior**, architecturalement imbriquée dans les locaux existants (dans le prolongement du bâtiment de 2003). La résidence comptera **33 logements** de type T2 d'environ 40 m² chacun, dans un bâtiment en R+2. La résidence intégrera également un restaurant / bar, un espace bien-être (coiffure, manucure, etc.), un service de et toilettage pour les animaux de compagnie, etc.

La construction d'un tel équipement est particulièrement intéressante, car le **territoire est peu doté** en structures d'accueil pour les personnes âgées. Il répond au besoin d'une **population vieillissante qui ne veut plus rester à domicile**, mais qui ne souhaite pas pour autant aller en EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

Cet établissement, parce qu'il sera **accolé à une structure sanitaire, est rassurant** : il permettra aux résidents de bénéficier le cas échéant de consultations de médecine générale (dans un contexte de déserts médicaux), avec la possibilité d'hospitalisation à temps partiel et/ou complète.

La clinique compte s'appuyer sur l'expérience et le service rendu au cours des 12 mois d'autorisation temporaire durant la crise COVID (autorisation temporaire de novembre 2020 pour 15 lits COVID).

L'objectif de la clinique est de diversifier son offre de soins de santé, au sein d'un territoire sous doté et éloigné des structures de soins.

4. Organisation des accès et parkings .

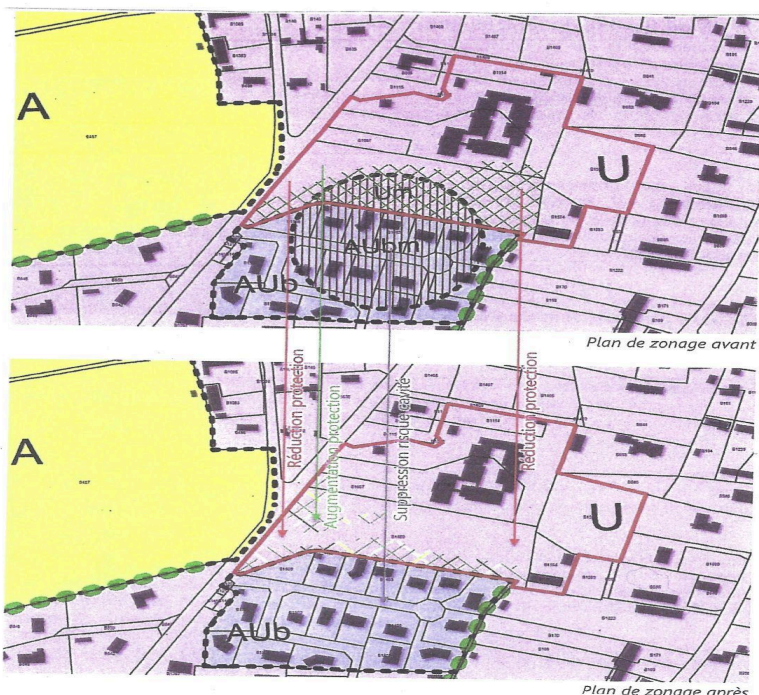
La clinique va **restructurer l'actuel parking annexe** situé au sud, pour en rationaliser l'organisation (il s'agit actuellement d'un espace de stationnement non délimité en stabilisé / enrobé, utilisé par le personnel – on peut estimer sa capacité à environ une douzaine de places).

L'emprise du parking va être agrandie de manière à **augmenter sa capacité à 53 places**. Cette extension nécessite le **déclassement de l'espace boisé classé** figurant dans le PLU. Notons que le projet a pour ambition de conserver un **important couvert végétal**, en recoupant les emplacements par des arbres (tous les 2 à 5 places). Le parking remanié sera reconnecté directement à la rue de la Poste, de manière à ne pas obliger à transiter par le parking existant devant le château. L'accès se fera en **ouvrant l'accès historique de la propriété**, via le portail en maçonnerie et fer forgé qui sera conservé, puis en empruntant l'ancien chemin d'accès au château.

L'accès historique de la propriété est lui-aussi concerné par **l'espace boisé classé** figurant dans le PLU, qui doit être déclassé pour permettre la réalisation du projet. soit la disparition de 2455 m² d'espaces boisés classés .

L'extension de la clinique SSR et la construction d'une résidence senior seront localisées chacune , en zone U du PLU.

La surface totale du site est de 23969m2. Le projet va conduire à artificialiser 4289 m2.



PLU initial	PLU après MeC-DP
7 023 m ² EBC	3 622 m ² L151-23
	Surfaces impactées par le projet
Dans la zone U, le terrain de Colisée représente une surface totale de 23 969 m ²	Le projet va conduire à artificialiser 4 289 m ² en plus sur ces terrains
Il y avait 7 023 m ² d'EBC sur le terrain de Colisée avant MeC-DP	Le projet va faire disparaître 2 455 m ² de ces anciennes surfaces en EBC, pour la création des allées et du nouveau bâtiment
Il y avait 3 622 m ² de boisements protégés au titre de l'article L151-23 sur le terrain de Colisée après MeC-DP	Le projet n'impacte pas les espaces L151-23

L'esquisse de volumétrie et de destination des constructions est définie ci dessous :



Modèle 3D de la clinique et des constructions projetées (source Colisée / Id Pluriel architectures)

Le site actuel comprend une entrée rue de la poste.

Le projet a pour objectif d'apporter 2 accès au site de la Clinique :

**Une entrée déjà existante sur la rue de la Poste.

**Une entrée à créer ,d'où l'utilisation de l'accès historique actuellement délaissé, ceci pour limiter la circulation dans l'entrée actuelle et sur le parking "Patient "de la clinique. Le site actuel comprend un parking de 12 places pour le personnel .

Le projet mentionne un parking de 53 places avec des arbres tous les 2 à 5 places .



1.4.2) Contraintes et enjeux du projet.

** Le site est confronté à des **enjeux environnementaux et patrimoniaux**. Ces éléments ont été abordés dans l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation.. Extension de l'établissement de soins de suite et de réadaptation, construction de la résidence " sénior et agrandissement du parking avec modification des accès entraînent **une suppression d'espaces boisés classés.(EBC)**

** La Clinique jouxte sur 3 côtés du terrain , des maisons individuelles .

1.4.3) Justifications de l'intérêt général du projet.

Conformément au disposition de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est possible lorsque " *une collectivité territoriale un groupement de collectivité ou un établissement public dépendant d'une collectivité..... a décidé en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction "*

L'intérêt général du projet, selon le groupe Colisée, porteur du projet repose sur les faits suivants.:

- Une fonction de service de soins de proximité.complémentaire.au réseau des centre hospitaliers situés à Dieppe ou à Fécamp.
- Une augmentation d'accueil des personnes âgées ne pouvant plus rester à leur domicile et ne souhaitant pas aller en EHPAD.
- une fonction d'offre de service de santé pour la population.
- Une fonction d'activité économique générant des emplois directs et indirects.

Commentaire du CE sur la nature du projet et son intérêt général.

L' intérêt général n'a pas été appuyé par les autorités administratives .

L'examen conjoint du.28.023 n'a pas pu apporter une synergie d'avis favorable à ce projet .

Seul Monsieur le Directeur du Plateau d'Equilibre Territorial et Rural du Plateau de Caux Maritime (Monsieur Guillaume Mathon.) était présent , en qualité de personnes publiques associées (PPA) et a pu donner son avis favorable au projet. (voir liste de présence p du rapport). Suite à l'assemblée générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole(CCI Rouen)du 6/07/2023 a également exprimé un avis favorable .Par courrier , Monsieur Picard du CAUE 76 a exprimé des préconisations pour réaliser un diagnostic du patrimoine naturel .

Cependant depuis plusieurs années ,l'État essaie de remédier aux manques de structures de soins et de réadaptation, la désertification médicale et le vieillissement de la population . Ce sont des critères d'amélioration de la Politique de santé

L'intérêt général pour créer de nouvelles structures ayant pour but des activités médicales de soins et d'accompagnement semble évident au bien commun .

Par conséquent l'intérêt général concernant le projet Clinique Caux Littoral de Néville est justifié .

1.5) Mise en compatibilité du PLU./ Compatibilité et conformité aux documents supra - communaux

La Comcom Côte d'Albâtre a décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration à projet de la Clinique .

Ces modifications du plan d'urbanisme actuel consistent en:

- une modification du règlement écrit (article U1 1.6) soit :

Les espaces boisés, au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'Urbanisme sont protégés par le PLU.Leur défrichage est interdit, sauf impératif lié au fonctionnement d'un établissement autorisé et sous réserve d'une replantation sur le même terrain d'un nombre d'arbres d' essence locale supérieur ou égal au nombre de sujets coupés.(Déplacement de l'espace boisé.)

- une modification du document graphique (zone U)car il y a réduction de l'emprise protégée., conversion de la surface des espaces boisés classés en surface d'éléments remarquables,agrandissement de l'emprise protégée à l'Ouest
- suppression de l' indice de cavité n°196 suite à l'étude géotechnique Ginger de 2008.(PJ 7)

Commentaire du CE sur la mise en compatibilité du PLU .

Ces modifications sont nécessaires à l'élaboration du projet et compatibles avec les dispositions du PLU .

Compatibilité et conformité également avec les documents supra communaux .

Mais , la confirmation de la présence d'un tunnel , construit lors de la seconde guerre mondiale , a été avérée lors des études géotechniques Ginger de 2008 relatives à l'indice n°196 .

Par conséquent , en accord avec l'avis délibéré de la MRAe, il me semble impératif de prévoir dans le règlement écrit du PLU *une disposition particulière au projet de la Clinique*

de Caux exigeant la réalisation du projet après étude géotechnique confirmant l'absence de risque de cavité souterraine type tunnel . (article U2 2-4)
 La présence d'un tunnel engendre un périmètre de sécurité de 35 m .

1.6) Avis PPA /Examen conjoint .



Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage ,à l'avis MRAe./ Concertation préalable

1.6.1) Avis PPA /Examen conjoint .

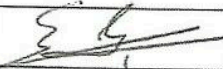
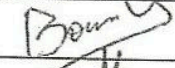

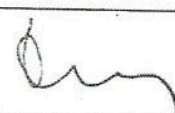
Une invitation à la réunion d'examen conjoint (PJ 1) concernant le projet de déclaration et la mise en compatibilité du PLU a été notifiée le 1/06/2023 aux PPA et personnes autres que l'État L'examen conjoint a eu lieu le 28/06/2023 avec les représentants suivants :

PROCES-VERBAL

 Perspectives	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	Commune de Néville
--	-------------------------------------	--------------------

Organisme	Personne	Titre	Signature	
Commune de Saint-Riquier-ès-Plains			Absent	
Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre	Sabrina RECCHIA	Directrice juridique, gestion administrative et informatique	Absente	
Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre	Emmanuel COTTIN	DGS	Présent	
Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre	Antoine DEPLANQUE	Chargé de mission PLUi	Présent	
PERSPECTIVES	Gauvain ALEXANDRE	Chargé d'étude de la MeC-DP du PLU de Néville	Présent	

Une copie de ce procès-verbal sera envoyée à chacun des destinataires de l'invitation à la présente réunion.

SCOT Pays Plateau de Caux Maritime	Guillaume MATHON	Directeur du PETR	Présent	
Commune de Néville	André-Pierre BOURDON	Maire	Présent	
Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre	Jérôme LHEUREUX	Président	Présent	
Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre	Jean-Marie FERMENT	Vice-Président en charge du PLUi	Présent	
Commune d'Incouville			Absent	

1.6.2) Avis de l'autorité environnementale MRAe.

Néville est l'objet d'une étude de l'évaluation environnementale. En vertu, des dispositions de l'article R.104-21 du Code de l'Urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104- 6 du même code, la Communauté de communes Côte d'Albatre a saisi la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement(DREAL) de Normandie.

Donc, cet examen conjoint des personnes publiques associées a été complété d'une saisine et d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale(MRAe) rendu le 20 juillet 2023.

D'autre part, conformément aux dispositions de l'article R 104-24 du Code de l'urbanisme, la DREAL a consulté, le 26 avril 2023, l'Agence Régionale de Santé de Normandie.

1.7) Composition du dossier.

Le dossier d'enquête réalisé par le cabinet Perspectives et daté du 4/01/2023 et proposé à la consultation du public était composé de plusieurs pièces:

- Pièce 1

Déclaration de projet d'agrandissement de la Clinique Caux Littoral
Rapport de la mise en compatibilité avec la déclaration de projet
Résumé non technique.(présentation synthétique du projet).

- Pièce 2.

Procès verbal de l'examen conjoint du 28/06/2023.

- Pièce 3

Avis délibéré de l'Autorité environnementale MRAe et mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage .

- Pièce 4

	échelle	date
Plan de zonage du PLU (détail bourg)	1/2000	22/11/2019
Plan de zonage du PLU (détail bourg)	1/2000	4/01/2023
Plan de zonage du PLU (commune entière)	1/5000	22/11/2019
Plan de zonage du PLU (commune entière)	1/5000	4/01/2023
Zones natura 2000 voisines	Pas de zone Natura 2000 à Neville	

- Pièce 5

Projet d'aménagement et de développement durable.(PADD) Juin 2007.

- Pièce 6

Règlement du plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil municipal, le 22 novembre 2019.

Règlement du plan local d'urbanisme avec modification de l'article U .1 1.6 permettant la "mise en compatibilité du PLU et la déclaration à projet" ,objet de cette enquête.

- Pièce 7.

Pièces administratives.

Délibération de lancement de procédure N°220921-51: déclaration à projet et mise en compatibilité du PLU Certificat d'affichage	21/09/2022
Délibération portant les modalités de mise à disposition pour concertation préalable N°230920-03 Certificat d'affichage	20/09/2023
Délibération portant sur l'approbation du bilan de concertation les modalités de mise à disposition pour concertation préalable N°231213-45 Réponses aux 2 courriers envoyés et aux 4 observations sur registre . Certificat d'affichage	13 /12/2023
Arrêté de prescription et d'ouverture de l'enquête publique (N°2024-01.) du Conseil Communautaire Côte d'Albâtre	1/02/2024
Décision Monsieur Le Président du Tribunal Administratif Rouen N°23000043/76 nommant Sylvie Bonhomme , commissaire enqueteure , pour conduire l'enquête publique citée et Monsieur Laurent Hondo ,suppléant .	20/07/2023

1.6.3 Concertation préalable

Selon l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme , la procédure de mise en compatibilité d'un PLU soumise à évaluation environnementale exige une concertation du public pendant la phase d'étude du projet ou du plan .

La délibération du Conseil communautaire Côte d'Albâtre, du 13 décembre 2023 permet de prendre connaissance du bilan de la concertation préalable .

Durant la période de concertation préalable 4 personnes ont porté des observations sur le registre et 2 ont envoyé un courrier de remarques. Le bilan de concertation préalable apporte une réponse à chacune de ces personnes. Il est consultable en pièce jointe n°2.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La complétude du dossier mise à l'enquête et les dispositions prises dans l'arrêté d'ouverture d'enquête visé par le maître d'ouvrage sont conformes aux prescriptions réglementaires.

II Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Préparation de l'enquête publique

Suite à la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen N°23000043/76, me désignant ainsi que Monsieur Laurent Hondo, pour conduire l'enquête relative à la déclaration de projet en portant mise en compatibilité du PLU de Néville concernant l'intérêt général de l'agrandissement extension et création de parking de la Clinique Côte d'Albâtre.

Le dossier mis à l'enquête m'a été adressé par voie électronique le 21/07/2023.

Des échanges téléphoniques et messagerie électronique avec la collectivité m'ont permis de fixer une première rencontre avec Monsieur Deplanque, le 11 août, à la Comcom Côte d'Albâtre Cany Barville.

Nous avons pu faire un point sur la complétude du dossier mise à l'enquête et considéré ensemble les nouvelles dispositions du Code de l'Environnement relative à la dématérialisation de l'enquête publique.

En préalable de cette réunion, j'ai pu effectuer une visite sur le site du projet de Neville.

Un dossier en version papier m'a été envoyé par les soins de la Com Com, le 15 septembre.

Puis une réunion en date du 29 août, avec le Cabinet d'études Perspective a permis de mettre en évidence un manquement dans la procédure, en l'occurrence l'absence de concertation préalable nécessaire pour tout projet ayant un impact environnemental ... (article du Code de l'Urbanisme L.103-2) et l'absence du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis environnemental.

Enfin, le 31 janvier, une réunion avec Madame Recchia a permis d'établir l'organisation, le calendrier de l'enquête publique et l'arrêté d'ouverture d'enquête.

2.2 Information du public, publicité légale et complémentaire.

⇒ Presse

Conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement, les avis de presse ont été effectués les:

	première insertion	deuxième insertion
Courrier Cauchois	9 février	1 mars
Paris Normandie	6 février	2 mars

⇒ Boîte mail dédiée

Le public pouvait laisser son avis ainsi que des pièces jointes à l'adresse électronique suivante: plu-neville-enquete-publique@cote-albatre.com.

⇒ Site internet

Le dossier complet ainsi que l'avis d'enquête ont été insérés en ligne sur le site internet de la comcom Côte d'Albâtre à partir du 26 février jour d'ouverture de l'enquête:
<https://cote-albatre.fr/news/intercom/avis-d-enquetepublique-plu-neville>

⇒ Affichage

Les affiches ont été apposées sur les panneaux municipaux de la mairie de Neville, de la comcom et sur le site de la Clinique Caux Littoral..

Panneau pocket Neville , site de la Comcom(publicité commentaire).

Commentaire CE

Compte tenu de ces différents éléments ,le commissaire enquêteur considère que l'information au public a été correctement assurée , conformément aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique .

2.3 Exécution de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs en mairie de Neville c'est-à-dire du 26 février au 29 mars 2024.

Dossier d'enquête et registre sont restés à disposition du public à l'accueil de la mairie ainsi qu'à l'accueil de la comcom de Côte d'Albâtre , pendant toute la durée de l'enquête.

Un poste informatique pour consulter le dossier dématérialisé était disponible à la mairie de Neville .

Les permanences ont eu lieu , en mairie de Neville , aux dates suivantes:

Date	Horaire
26 février	13h30 à 16h30
6 mars	14h à 17h
16 mars	14h à 17h
29 mars	9 à 12 h

Le climat de l'enquête a été serein et le public a pu accéder au dossier pour information et rencontre avec la commissaire enquêteur.

2.4) Clôture de l'enquête .

Les deux registres ont été signés pour clôture, le 29 mars à 12 h .

Un PV de clôture a été remis et commenté à Monsieur le Président de la Comcom de Côte d'Albâtre, le 2 avril 2024 , en présence de Monsieur Bourdon , Maire de Neville et de Monsieur Deplanque .

III Analyse des observations du public , remarques du commissaire enquêteur, réponses du maître d'ouvrage.

Un procès verbal de synthèse de 10 pages, constitué de 4 parties(PJ 3):

- déroulement de l'enquête ,
- observations du public ,
- questions du commissaire enquêteur par rapport aux observations des personnes publiques associées (PPA) rapportées dans l'examen conjoint du 28/06/2023),
- questions et/ou les observations du commissaire enquêteur relevées lors de la lecture du dossier et au cours de l'enquête publique)

a été remis et commenté le 2 avril .

Un mémoire en réponse signé du Maître d'ouvrage de 14 pages a été envoyé le 16 avril , par mail .(PJ 4)Le Maître d'Ouvrage a pris le soin de répondre à chacune des contributions du public ainsi qu'aux remarques ou questions du commissaire enquêteur .

3.1 Participation du public

3.1.1 Aspect quantitatif

Une faible participation est constatée pour cette enquête. Le public venu , lors des permanences est essentiellement constituée par des riverains de la Clinique Caux Littoral s'inquiétant fortement des impacts et nuisances induites par le projet d'agrandissement et d'extension de la clinique Caux Littoral .

Date des permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations écrites
26 février	3 personnes	1
6 mars	2 personnes	1
16/03/2024	2 personnes	1
29/03/2024	3 personnes	3

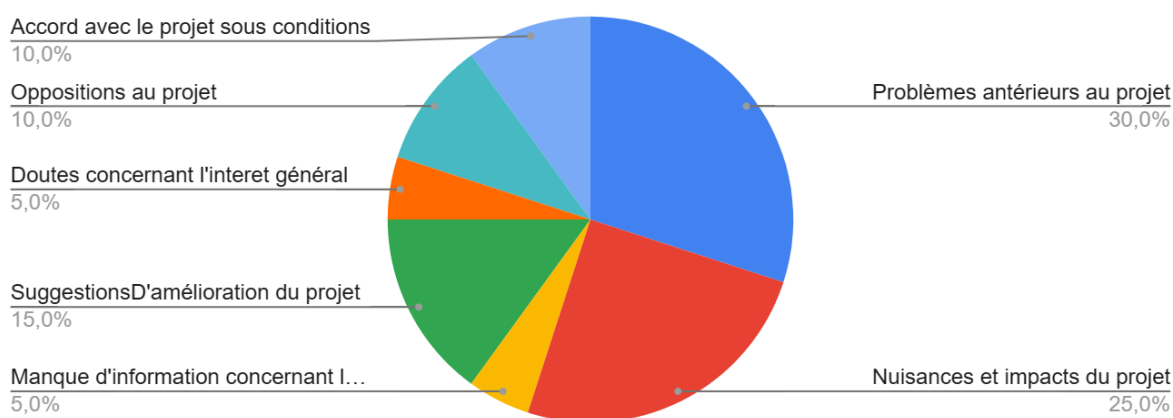
Courriels , (courriers):

- mail CCI
- mail avec photos M Mampany
- mail avec lettre de Mme Campichi (identique à la déposition du 29/03 sur le registre papier de Neville).

	Nbre de personnes reçues	Nbre de remarques déposées sur le registre	Nom , adresse des personnes reçues	Nombre de mails reçus

26/02/2024	3	1	M et Mme Bachelet 5 résidence de la hêtraie Néville Monsieur Avenel Eric 21 bis rue de la Poste Néville	2 mails de la part de: Mme Campinchi et de M. Manpandry (photos)
6 /03/2024	2	1	M. Mampandry 2 résidence de la hêtraie Néville Monsieur Avenel Eric 21 bis rue de la Poste Néville	
16/03/2024	2	1	M. Mme Auger Régis 3 résidence de la hêtraie Néville	
29/03/2024	3	3	Mme Campinchi Vanessa 21 rue de la poste Néville Monsieur Avenel Eric 21 bis rue de la Poste Néville Monsieur Bourdon André Pierre Neville	

Total du nombre de remarques ou lettres exprimées sur registre ... 6	Nombre de mails reçus :3
Nombre personnes reçues :10	



3.1.2) Contenu des observations du public / Réponses du Maître d'Ouvrage

En italique sont reportés les écrits exacts du public .

Lorsqu'il s'agit de contribution importante , une synthèse est faite .Les écrits exacts sont consultables sur les registres.

Contribution n° 1 :Monsieur et Madame Bachelet Loic et Amandine parcelle 1495 ,5 résidence de la hêtraie Neville .

“ Suite au projet , nous aimerions savoir si l’arbre situé en bordure de notre terrain sera abattu ?

Nous le considérons comme très dangereux pour notre maison et nos vies .Depuis 13 ans ,nous sommes inquiets Nous sommes en accord avec la construction du parking en contrepartie de l’abattage de cet arbre .”

Réponse du Maitre d’Ouvrage

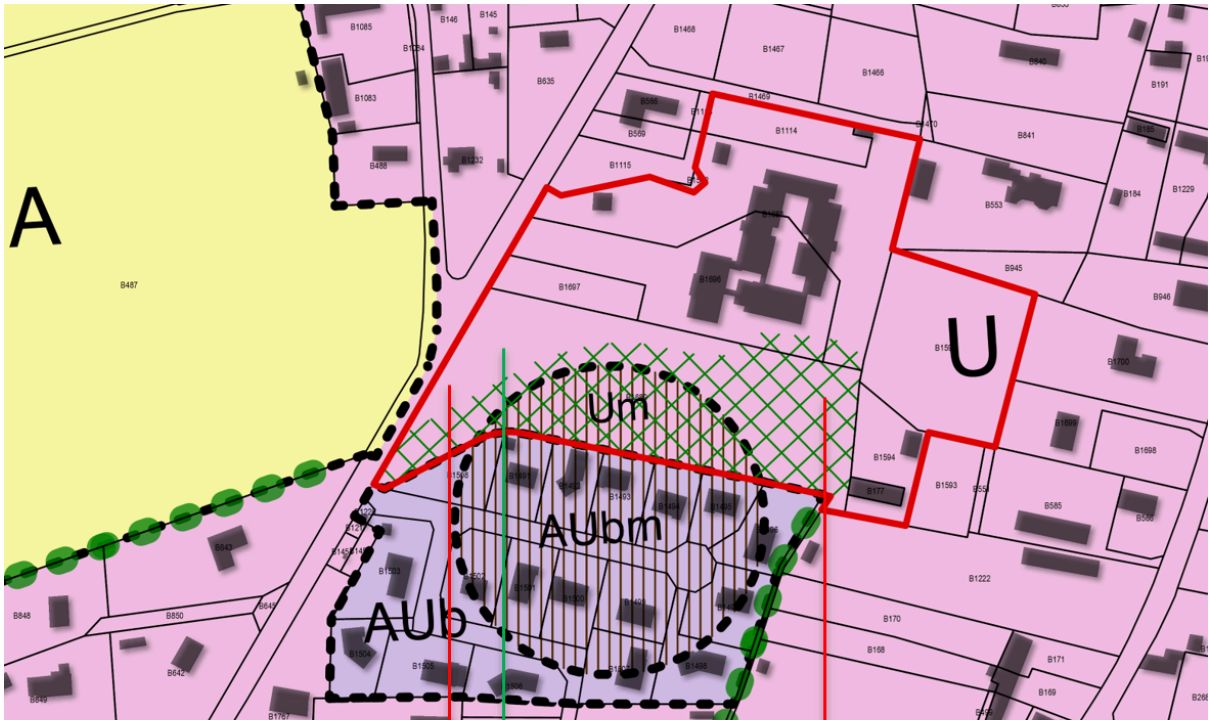
Il ne ressort pas des attributions du PLU d’exiger la coupe d’arbres ni de régler les conflits de voisinage.

Signalons toutefois que la mise en compatibilité du PLU fait évoluer la protection des arbres du parc de la clinique :

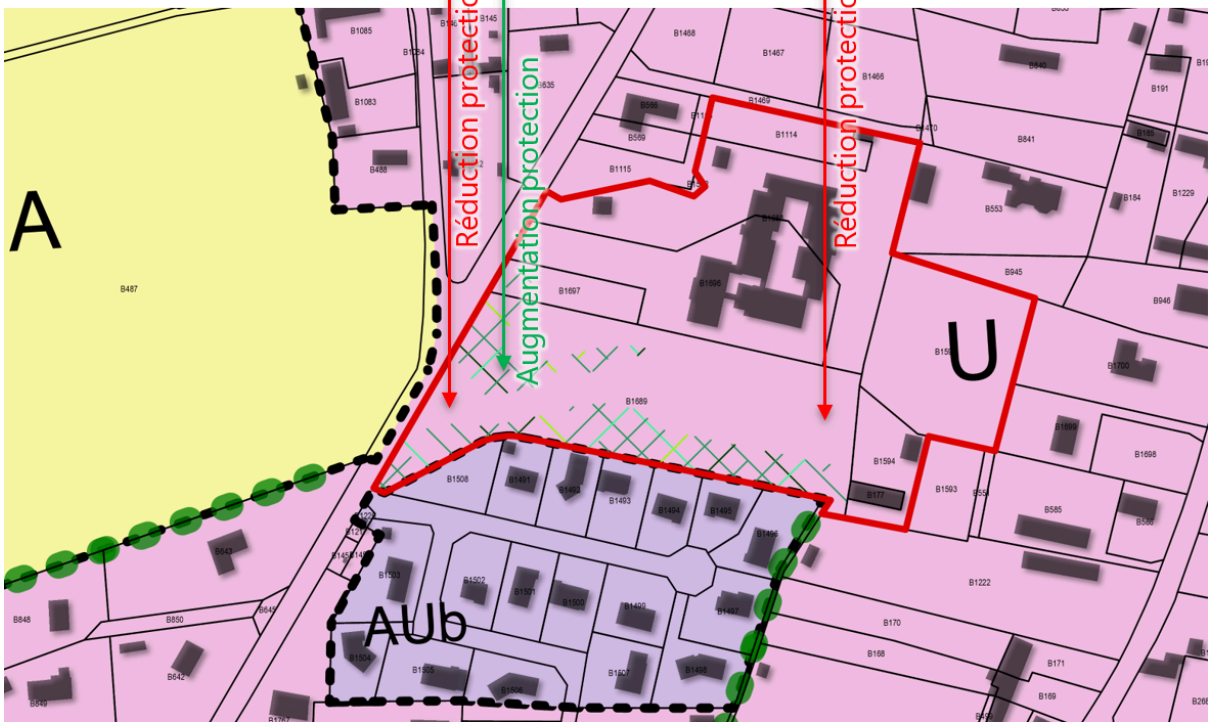
- Suppression de la protection stricte au titre des espaces boisés classés,
- Et institution d’une protection plus souple sur un périmètre modifié, au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

Cette évolution a deux conséquences :

- Elle rend possible l’aménagement d’un parking pour la clinique ;
- Elle facilite le remplacement des arbres, car la coupe d’arbres avec replantation est possible. Il pourrait par exemple être envisagé la coupe des arbres malades ou jugés dangereux, et leur replantation sous la forme de sujet en cépée, dont le développement en hauteur est plus limité.



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

Cette évolution du PLU a pour effet de simplifier la résolution de cette situation, qui est regrettable puisque ces arbres étaient présents bien avant les constructions riveraines.

Par précaution, la collectivité va légèrement modifier la mesure de protection des boisements L151-23 afin d'intégrer clairement les situations de danger (souligné ci-dessous) :

Extrait du règlement et projet d'adaptation : « *Les espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Leur défrichage est interdit, sauf impératif de sécurité ou impératif lié au fonctionnement d'un établissement autorisé, et sous réserve d'une replantation sur le même terrain d'un nombre d'arbres (essences locales) supérieur ou égal au nombre de sujets coupés (déplacement de l'espace boisé).* »

Visite n°2 : Monsieur Avenel 21 Bis rue de la poste Neville .

Consultation du dossier

Remarques orales non transcrites sur le registre

Visite du commissaire enquêteur sur place et sur le site de la Clinique , le 6 mars

Contribution 3 :Monsieur Manpandry 2 résidence de la Hêtraie Neville (photos envoyées par mail)

“ Je suis soucieux par rapport à un arbre (hêtre) en limite de propriété qui pourrait tomber sur ma maison et créer encore des dégâts .

Est -il possible de l'élaguer ou de l'abattre ceci afin d'éviter tout problème tel que grillage abîmé , pots de fleurs cassés , serre écrasée , tuiles cassées etc “.

Réponse du Maitre d'Ouvrage

Il ne ressort pas des attributions du PLU d'exiger la coupe d'arbres, ni leur élagage.

La même réponse peut être apportée qu'à Monsieur et Madame BACHELET Loïc et Amandine.

Contribution n° 4 : Monsieur et Madame Auger Régis 3 résidence de la hêtraie Neville

“ Nous avons plusieurs grands arbres à proximité de notre maison , non entretenus, pouvant être dangereux en cas de forts vents

Nous souhaitons qu'ils soient abattus ou élagués .

Nous souhaitons également q u'une haie (environ 2 M) brise vue soit créer pour empêcher tout vis à vis

Pourquoi prévoir un parking sur le côté de la résidence alors qu'il pourrait être réalisé devant l'entrée sur la pelouse ? “

Réponse du Maitre d'Ouvrage

Il ne ressort pas des attributions du PLU d'exiger la coupe d'arbres, ni leur élagage.

La même réponse peut être apportée 'à Monsieur et Madame Bachelet Loïc et Amandine.

En ce qui concerne le traitement de la limite, le PLU a maintenu une protection sur la frange végétale séparant la clinique et les habitations de la résidence des hêtres (au sud du château). Les arbres qui sont présents doivent être conservés, mais peuvent être remplacés par des sujets de moindre développement en cas d'impératif de sécurité (par exemple, arbres en taillis ou coupés en têtard).

Cette frange végétale à conserver d'une largeur variable d'environ 15m maintiendra une coupure paysagère vis-à-vis de la résidence de la hêtraie. Il n'a pas été jugé nécessaire de

prescrire la plantation supplémentaire d'une haie (ce qui serait utile en cas de suppression de tous les arbres, mais ce n'est pas ce qui est souhaité ici).

L'installation du parking au sud du château est un choix du maître d'ouvrage du projet (Colisée). Il présente l'avantage de la proximité avec la clinique et la résidence seniors (certains visiteurs pouvant avoir des difficultés à se déplacer). Par ailleurs, cette solution évite de positionner un 2^{ème} parking en front de rue, afin de préserver les qualités paysagères de la rue de la Poste pour l'ensemble des habitants du village.

Contribution 5 : Madame Vanessa Campinchi Monsieur Paul Béjannin 21 rue de la poste Néville .

Je laisse , Monsieur Le Président, consulter le contenu complet exact de la contribution de Monsieur Béjannin et Madame Campinchi dans le registre d'enquête publique (p 4 et 5) .

Pour synthèse, j'ai pu noter 3 observations ayant pour thèmes :

- le souci écologique de par la destruction d'espaces boisés classés sans compensation , ni considération des espèces animales telles que hérissons et pivolets .
- l'impact en termes de nuisances :sonores , polluantes , visuelles, de vie quotidienne ; Nuisances pendant les travaux , pollution du sol , de l'eau , et de l'air, dénaturation esthétique du village , perte de l'aspect " village de caractère" trafic routier intense et dangerosité , dévalorisation foncière, qualité de vie .
- questionnements et doutes sur l'intérêt général porté au projet : *la résidence " senior " s'adresse uniquement à une population aisée .La filière de médecine générale pour la population de Neville et des alentours n'est pas certaine puisque des médecins généralistes ont déjà stoppé leurs activités quelques années après leur arrivée.*
- manque d'informations relatives au projet .

Réponse Maître d'Ouvrage

Pour mémoire, Madame Vanessa CAMPINCHI et Monsieur Paul BEJANNIN avaient déjà adressé un courrier, dont le contenu et la formulation étaient assez proches, lors de la concertation préalable. Cette concertation préalable avait été menée du lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus, avec des modalités adaptées à la commune de Néville :

- Publication dans un journal d'un avis
- Affichage de l'avis à la Mairie de Néville et au siège de la Communauté de communes
- Publication de l'avis sur le site Internet de la Communauté de Communes
- Installation d'une affiche présentant le projet à la Mairie de Néville et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre
- Mise à disposition de registres à la Mairie de Néville et au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre (+ possibilité d'écrire par voie postale ou par courriel).

Après cette phase de concertation préalable, la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre a procédé à une enquête publique du 26 février au 29 Mars 2024, en respectant les obligations légales :

- Affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant la durée de celle-ci, d'un avis d'enquête publiée en caractère apparents (format A2) visible de l'extérieur de la mairie, du siège de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre et apposé à l'entrée de la Clinique du Caux Littoral ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes et de la mairie de NEVILLE,
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié 15 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans le Paris-Normandie et Le Courrier Cauchois,
- L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et le rappel aux 8 premiers jours de celle-ci, a été largement relayé sur la page Facebook de la Communauté de communes (2 rappels)
- L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a également été publié sur les sites internet de la commune de NEVILLE et celui de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre.
- La commune de NEVILLE a également relayé l'ouverture de l'enquête publique sur l'application Panneau Pocket

Sur les 3 points soulevés par le courrier :

- 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 que la conservation des espaces boisés inscrits en premier plan le long de la rue de la Poste (emprise de 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).

Cet avis mérite d'être croisé avec les avis précédents, qui demandaient la coupe des arbres entre la clinique et la résidence de la hêtraie. La collectivité estime qu'une coupe pure et simple de l'ensemble des arbres serait préjudiciable à l'environnement et au cadre de vie. C'est pourquoi elle a revu le type de protection (remplacement d'un classement au titre des espaces boisés classés par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et sa géométrie (maintien d'une bande boisée au contact avec la résidence de la Hêtraie sur une épaisseur variable d'environ 15m). Dans le cas où certains arbres seraient malades et/ou dangereux, il convient d'autoriser leur coupe – avec replantation.

Les protections maintenues et les obligations de replantation en cas de coupe d'arbre doivent permettre de maintenir des fonctionnalités écologiques sur le parc de la clinique, qui sera favorable au cycle de vie de la faune locale.

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* » ;
- o U1.6 : obligation de replantation sur le même terrain d'un nombre d'arbres (essences locales) supérieur ou égal au nombre de sujets coupés en cas de déplacement d'un espace boisé.

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 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). Aucun dépassement ne pourra être admis. Pour information, le faîtage du château culmine à 12,54 m 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 60 m) 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 différents publics. 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. La collectivité est évidemment favorable à cette démarche.

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 Neville 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.

Contribution 6 Monsieur Avenel Eric 21 bis rue de la poste Neville

Lors d'une visite des lieux, le 6 mars, j'ai rencontré M Monsieur Avenel dont la propriété jouxte la clinique.

Je laisse, Monsieur Le Président, consulter le contenu complet et exact de la contribution de Monsieur Avenel Eric dans le registre d'enquête publique (p 6).

Pour synthèse, j'ai pu noter dans la contribution de Monsieur Avenel, 4 observations différentes :

** 1 .Problèmes de dégradation du mur clôture (d' environ 150 mètres) entre la parcelle de la clinique et celle de Monsieur Avenel , par la chute d'ardoises . Problème d'entretien ayant pour conséquence la prolifération de ronces .hgghff

** 2 Nuisances sonores (dues à un extracteur d'air des cuisines) et visuelles

** 3 Impact écologique . *quel sera le devenir de la faune sauvage (écureuils roux et piversts)*

** 4 Dévalorisation foncière des biens en proximité directe de la Clinique .

Réponse Maitre d'Ouvrage Les questions relatives à l'entretien du mur clôture et des nuisances sonores relèvent des relations de voisinage, dans lesquelles la collectivité n'a pas à s'immiscer. Toutefois, un rappel à la loi pourra être fait par M. le Maire.

En ce qui concerne les incidences du projet sur l'environnement humain, les mêmes réponses peuvent être apportées qu'à Madame Vanessa CAMPINCHI et Monsieur Paul BEJANNIN (impact sonore et visuel).

Concernant le devenir 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).

Pour ce qui est d'une éventuelle moins-value financière sur les propriétés des riverains, il est utile d'expliquer que la densification des espaces urbanisés est appelée à devenir le nouveau modèle de production urbaine avec la loi Climat et Résilience. Cela va évidemment 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.

Contribution 7 Monsieur Bourdon André Pierre (registre Com com)

"Il est prévu de mettre un rideau d'arbres de haut jet sur toute la périphérie "

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette mesure sera gage de qualité pour l'insertion du projet dans son environnement. Une précision toutefois : ces franges pourraient être en haut-jet ou en taillis (hauteur plus faible) en cas de proximité avec des habitations.

3.2) Examen conjoint PPA,Avis délibéré de la MRAe./Remarque du commissaire enquêteur/ Réponse du maître d'ouvrage.

321) Examen conjoint des PPA/ Remarque du commissaire enquêteur/ Réponse du maître d'ouvrage . .

L'examen conjoint des personnes publiques associées(PJ 5) s'est réalisé avec 7 personnes dont 6 personnes représentant la Comcom Côte d'Albâtre ou la commune de Neville . Une seule personne, Monsieur Mathon était présent en qualité de représentant le PETR Plateau de Caux Maritime.

	Date de l'avis	Avis
CCI Rouen Métropole	6/07/2023	Avis favorable
MRAe	N°2023-4899	Avis délibéré joint au dossier de consultation ainsi que le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
PETR Plateau de Caux Maritime Dieppe Pays Normand	Présent à l'examen conjoint	Avis favorable Projet répond aux objectifs du Scot en matière de soin et de résidence senior
CAUE76	Courriel du 28/06	Préconisations à respecter : *Réalisation d'un diagnostic du patrimoine naturel *Apporter un périmètre de sécurité aux arbres préservés

Remarque du commissaire enquêteur:

On remarque peu de réponse et avis concernant les personnes publiques associées au projet .

Pouvez vous me confirmer que l'envoi des invitations à l'examen conjoint du 28/06 /2023 ainsi que le dossier mis à l'enquête ont bien été envoyés dans les délais ?

L'intérêt général du projet est argumenté (p 22 , 23 , 24 ,25 de la déclaration à projet) mais il n'a pas pu être appuyé par les autorités administratives de l'Etat .

Réponse du Maître d'Ouvrage

La notification aux Personnes Publiques Associées organisée dans le cadre de l'examen conjoint du dossier de Mise en Compatibilité, a été réalisée dans les délais réglementaires de la procédure. Un courrier signé du Président de la Communauté de Communes (en date du 28 mai 2023) en complément d'un mail d'invitation (envoyé en date du 1er juin 2023) ont bien été envoyées pour une réunion programmée le 28 juin 2023, à une liste de PPA préalablement établie au regard du projet de Mise en Compatibilité.
(PJ1)

322) Synthèse de l'avis délibéré de la MRAe N°2023-4899 / Remarque du commissaire enquêteur / Réponse du Maître d'Ouvrage .

L'autorité environnementale recommande de préciser.:

1.*les différents volets de l'évaluation environnementale

C'est-à-dire :

- 1 .Précision concernant les éléments de l'évolution du PLU : analyse de l'état initial, évaluation des incidences du projet de mise en compatibilité du PLU. Précisions concernant les mesures "Éviter, réduire, compenser ", ainsi que l'évaluation des incidences résiduelles suite à la réalisation du projet prévu par la Clinique
- 2. Les surfaces impactées par le projet.Les emprises foncières mobilisées ,les surfaces EBC initiales,les surfaces impactées par le projet et enfin les surfaces protégées résiduelles.
- 3. La nature et la fonctionnalité des essences présentes ainsi que la démonstration que les nouveaux espaces protégés envisagés auront la même..fonctionnalité.
- 4.La justification du choix retenu parmi les autres solutions étudiées.
- 5. La disposition conditionnant la réalisation du projet.Par une étude géotechnique confirmant l'absence de risque pour indice de qualité n°196

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, joint au dossier d'enquête à l' avis délibéré de la MRAE a permis d'apporter des compléments d'information (PJ 6)

.Ceux ci sont principalement :

- 1. les mesures d'évitement et de réduction et de compensation et d'évaluation des incidences résiduelles .
- 2.un tableau récapitulatif montrant les variations de surfaces impactées par le projet:
 - les différentes surfaces d'EBC lors du PLU initial et le Plu après MeC-DP: (7023 m2 /3622m2)..
 - Surface artificialisée par le projet : 4289 m2
 - Surface d'EBC à détruire : 2455m2
- 3. la volonté de la part du Maître d'ouvrage de demander à la clinique d'effectuer un état sanitaire des arbres;et la volonté d'assurer la protection des boisements situés le long de la route de la poste en mesure compensatoire.
- 4.La recherche lors de l'étude du projet d'une solution de substitution.En l'occurrence;Le scénario de construire le parking senior au fond de la

propriété. L'absence d'accès à l'est, au niveau de la grande rue a rendu impossible cette possibilité.

- 5. La confirmation d'ajouter au dossier d'enquête, l'étude Géotechnique de 2008 concernant l'indice de cavité souterraine, numéro 196 ainsi qu'un ajout dans le règlement écrit. *"d'indiquer la présence probable d'une zone de remblai liée à un ancien tunnel sous la parcelle 1689 et qu'il est conseillé de s'assurer de la stabilité des sols par la réalisation d'une étude géotechnique"* .

Commentaires du CE concernant la réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale .

Certains points de la réponse du Maître d'ouvrage demandent encore des précisions et /ou modifications du dossier

Par exemple:

- point 3 :

Un inventaire des essences d'arbres et du nombre d'individus arbres est demandé par CAUE , MRAe **et non simplement leur état sanitaire** . Ceci pour connaître la densité d'arbres /m2 sur l'espace boisé classé . Il sera plus aisé de connaître le nombre d'individus à replanter selon l'article U1 .

- point 4 :

La recherche d'une solution de substitution au projet présenté concerne l'ensemble du projet et non seulement le lieu de la surface " parking"

N'y avait -il pas une possibilité de construire la résidence senior en dehors de la zone urbaine de l'entrée du village pour éviter les nuisances visuelles , sonores , environnementales et de trafic ?

- point 5 :

La présence d'un tunnel souterrain est avérée par l'étude géotechnique

La réalisation du projet Clinique de Caux est donc conditionnée à la levée du doute de cavité " tunnel " . **La présence d'un tunnel entraîne un périmètre de sécurité de 35 mètres .**

Par conséquent , de nouvelles études géotechniques doivent être réalisées pour permettre l'élaboration du projet Clinique de Caux .

3.3) Remarques/questions du commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage /réponse du Maître d'ouvrage

3.3.1) Implantation de la construction "résidence senior" par rapport aux limites séparatives.

En zone U , le règlement modifié en date du 4 janvier 2023, préconise une implantation :

** "soit en limite séparative

** soit à une distance minimale ...au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m pour le secteur U "

Remarque CE

Ne serait ce t-il pas possible de confirmer l'implantation de la résidence senior R+2 à une distance de 6 m (H/2) afin d'éviter les nuisances de vis à vis et pouvoir créer une ceinture végétale sur tout le pourtour de la parcelle de la Clinique .
Ceci avec des arbres de haut jet à feuillage persistant .

Réponse du Maître d'Ouvrage

La clinique est un établissement historique du village. A ce titre, elle a été intégrée à la zone U, dans laquelle elle est soumise aux mêmes dispositions que l'ensemble des constructions.

La collectivité estime qu'il n'y a pas lieu d'encadrer différemment la clinique des autres constructions du village, aussi les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doivent pas être modifiées.

Par ailleurs, les essences persistantes de haut-jet (if – essence traditionnelle des jardins et cimetières, et éventuellement pin noir et pin sylvestres – essences introduites depuis le XIX^e siècle, semi-naturalisées en Seine-Maritime) ne sont pas adaptées à la création d'une ceinture boisée. Il conviendrait plutôt d'utiliser des essences marcescentes, telles que le charme ou le hêtre (mais pas sur talus, où il n'est pas assez protégé lors des fortes chaleurs d'été).

332) Suppression du périmètre de sureté de l'indice 196

Modifications des pièces du PLU

Il est noté p 10 du rapport de mise en compatibilité qu'une modification du règlement graphique et du règlement écrit sont nécessaires .

En effet ,d'après les études Ginger de 2008 notant aucune origine profonde , ni aucun puits de marnière ,la suppression du périmètre de sureté de l'indice 196 doit être transcrite sur le règlement graphique .Par contre ,les études de Ginger de 2008 concernant l'indice 196 ont également révélé la présence de maçonneries correspondant à l'entrée d'un tunnel aujourd'hui comblé se dirigeant vers le château de Neville . Des vestiges seraient visibles dans le château .

Ce tunnel daterait de la seconde guerre mondiale.

Question CE

Connaissant l'existence(étude Ginger PJ 7) de cette entrée d'indice tunnel non répertorié depuis 2008, sachant que ce type de structure génère un périmètre de risque de 35 m de rayon et en vertu de la doctrine départementale de 2014 de prise en compte du risque cavité ,pourquoi cet indice tunnel n'a t-il pas été inventorié dans le règlement graphique à ce jour .

Réponse du Maître d'Ouvrage

En matière de prise en compte des indices de cavités souterraines, la DDTM a rédigé 2 guides :

- Guide « Les principes de prévention des risques naturels dans les documents locaux d'urbanisme / Modalités d'application au Département de la Seine-Maritime / Risques liés aux cavités souterraines » de novembre 2010.

- Guide « La prise en compte des risques naturels et technologiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols / Modalités d'application au Département de la Seine-Maritime / Risques liés aux cavités souterraines » d'octobre 2014

Le 1^{er} guide, qui doit être utilisé lors de la réalisation des documents d'urbanisme, stipule que l'État ne porte pas l'institution d'un périmètre de protection a priori. Le cas échéant, le bureau d'études peut définir un périmètre qui sera alors repris par le document d'urbanisme ».

Le 2^{ème} guide est destiné aux avis émis lors des permis de construire. Le guide précise que si la structure avérée est encore visitable (en termes de sécurité et d'accès non obstrué), le pétitionnaire devra montrer dans ses plans que l'architecte est en mesure de tenir compte techniquement de la présence de cette cavité.

Le 2^{ème} guide ajoute que si la structure est suspectée via des éléments concrets (plans anciens, entrée en ruine...) le pétitionnaire devra apporter des preuves que le vide ne se situe pas sous l'emprise de son projet pour que celui-ci lui soit autorisé.

Le 2^{ème} guide termine en indiquant que si le projet n'est pas sur l'emprise d'une structure souterraine avérée, mais à plus de 35 m, alors il peut être autorisé. A moins de 35 m, il convient de refuser le permis : des études techniques seront nécessaires afin de valider la stabilité du terrain et des maçonneries enterrées existantes.

Ainsi, à l'échelle du PLU, il est effectivement préférable d'appeler à la vigilance pétitionnaire quant à la présence d'un ancien tunnel. La prescription suivante sera ajoutée : « *Le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études de structure et de portance des maçonneries de la galerie. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.* »

Pour rappel, la clinique ne prévoit aucune construction à proximité du tunnel (uniquement le parking).

4 Conclusions

Après analyse du dossier concernant le projet , des observations du public , de l'examen conjoint des PPA et des réponses du Maître d'Ouvrage , des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteure feront l'objet d'un document séparé dans la partie II(13 pages).

Rapport de l'enquête (partie I) et conclusions motivées avec avis (partie II) ont été envoyés , ce jour , au Maître d'Ouvrage , Monsieur Le Président de la Comcom Côte d'Albâtre par voie postale et mail .

le 29 avril 2024,Fait à Neville.
Sylvie Bonhomme (Commissaire enquêteure)

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is stylized and appears to be 'SB' with a large flourish extending downwards and to the right.

Pièces jointes

N°	Contenu
PJ 1	Invitation examen conjoint PPA
PJ 2	Bilan de conversion Réponses au public
PJ 3	Procès verbal des observations du public
	Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au Procès verbal d'observation du Commissaire enquêteur
PJ 5	Procès verbal "Examen conjoint PPA "28/06/2023
PJ 6	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis MRAe
PJ 7	Etude Ginger 2008 (partielle)

