

Partie II

Conclusions et avis motivé

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

| | |
|---|------|
| 1. Dispositions juridiques et procédure . | |
| 11) Cadre juridique | |
| 12) Procédure juridique | p 3 |
| 2. La procédure: information du public, déroulement et climat de l' enquête. | p 4 |
| 3.Appréciation du projet emportant mise en compatibilité du PLU . | p 5 |
| 3.1 Motivations du projet . | |
| 3.2 Justifications de l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU | p 7 |
| 3.2.1 Justifications de l'intérêt général par les paramètres nationaux, régionaux et locaux. | |
| 3.2.2 Justifications de l' intérêt général par la politique de l'établissement Caux Littoral. | |
| 3.2.3 Mise en compatibilité du PMU et modification du plan de zonage et du règlement écrit. | |
| 4. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête | p 9 |
| 5. Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le maître d'ouvrage de l'examen conjoint des PPA ,de l'avis délibéré de MRAe et de la concertation préalable/ Remarque du commissaire enquêteur | p 9 |
| 5.1 Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le maître d'ouvrage de l'examen conjoint des PPA | |
| 5.2 Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le maître d'ouvrage de l'avis MRAe. | |
| 5.3 Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le maître d'ouvrage de la concertation préalable/ | |
| 6. Compatibilité et conformité avec les documents supra communaux. | p 12 |
| 7. Avis des observations du public et mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage . | p 12 |
| 8. Analyse bilancielle de la déclaration de projet Clinique Caux Littoral de Neville et mise en compatibilité du PLU | p 12 |
| 8.1 Avantages | |
| 8.2 Inconvénients . | |
| 9. Avis du commissaire enquêteur sur la globalité du projet soumis à l'enquête publique. | p13 |

La présente enquête publique relative à déclaration à projet et mise en compatibilité du PLU de Néville a eu lieu du 26 février 2024 au 29 mars 2024 inclus.

La procédure de l'enquête s'est déroulée conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.,

Le Maître d'Ouvrage: Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte d'Albatre Cany Barville : Monsieur Jérôme Lheureux .

Ainsi, mes conclusions et mon avis motivé s'appuient sur les éléments ci - dessous .

1. Dispositions juridiques et procédure.

11) Cadre juridique .

Code de l'Urbanisme

- L.153-15, L.153- 17 -2et suivants,L.300-6 L.153-54

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.

- Délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2019 prescrivant la déclaration à projet d'agrandissement de la Clinique Caux littoral de Neville
- Délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2023 pour approbation du bilan de concertation préalable et réponses aux observations .
- 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 enquêteur.
-
- Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte d'Albâtre N° 2024-01-ARR, en date du 1 février 2024 , prescrivant l'ouverture de l' enquête publique .

12) Procédure juridique

Le projet:(construction résidence " sénior " (33 logements T2 soit 1800 m2) , extension Soins de suite et de réadaptation , SSR (10 lits SSR soit 900m2) , réhabilitation de 8 chambres et locaux techniques soit 1000 m2)création d'un parking (53 places) de la Clinique Caux littoral ,Neville) entre dans le champ d'application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme lié à l'intérêt général . Ceci permet une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme .

La procédure doit répondre à plusieurs critères généraux, soit:

1. Typologie du projet.

- La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L 300 - 6 du Code de l'Urbanisme s'applique indifféremment aux actions ou opérations d'aménagement publics ou privés.

.Le projet d'agrandissement, d'extension et de réhabilitation de la Clinique Caux Littoral répond bien à un projet de construction privée.

2 .Personnes publiques compétentes pour mettre en œuvre la déclaration de projet.

- L'État est compétent pour la mise en œuvre de la déclaration de projet.

3.Initiative de la déclaration de projet.

L'état décide de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet. (Article.R.153-17-2 du Code de l'Urbanisme.)

4 .Certains critères spécifiques sont à prendre en considération pour ce projet.

| Objectifs | Intérêt général |
|--------------|--|
| Fonctionnel. | <ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation des équipements et du personnel. • Économie de fonctionnement. • Diminution des temps de parcours. • Fonctionnalités améliorées pour les patients.(Par exemples :Soin, réadaptation ,séjour sur le même site.) |
| Économique. | <ul style="list-style-type: none"> • Économie foncière. • Aménagement et réseaux existants. |
| Social. | <ul style="list-style-type: none"> • Répondre de manière <i>ad hoc</i> aux besoins de la population |
| Urbain. | <ul style="list-style-type: none"> • Densification au centre du village. • Limitation de la consommation du foncier . |

2- La procédure: information du public, déroulement et climat de l' enquête publique .

Par décision n° E23000043/76, date du 18 juillet 2023, .Monsieur le Président du tribunal administratif de Rouen a désigné Mme Bonhomme Sylvie pour conduire l'enquête publique . Le dossier d'enquête m'a été adressé par les services d'urbanisme de la. Comcom Côte d'Albâtre.

La complétude du dossier a suscité de ma part quelques remarques remettant en cause le calendrier d'organisation de l'enquête.

En effet , la concertation préalable au public n'avait pas eu lieu lors de ma désignation . Le mémoire en réponse à l'avis environnementale, MRAE n'était pas joint au dossier.

Une délibération du Conseil communautaire ,en date du 20 septembre 2023 a permis de prescrire les modalités d'une concertation préalable au public concernant la déclaration à projet et mise en compatibilité du PMU.

Une autre délibération du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2023 a permis d'effectuer le bilan de concertation , son approbation et d'apporter des réponses aux observations (PJ 2).

Après demande ,un mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe m' a été transmis le 9/08 /2023 et a été joint au dossier d'enquête.(PJ 6)

Puis , conformément aux lois et règlements susvisés, l'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté N° 2024-01-ARR, en date du 1 février 2024

Les personnes publiques associées (PPA) ont été conviées avant le début de l' enquête publique, soit le premier 28 juin.2023 à un examen conjoint dont le procès-verbal est mis en pièce jointe..((PJ 5)

La publicité de l'enquête à été effectuée ,par voie de presse et d'affichage ainsi que sur le site de la Comcom .

L'accueil du public s'est réalisé dans de bonnes conditions matérielles,d'écoute et de respect.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 février au 29 mars 2024 inclus soit durant 33 jours,conformément à l'article L.123-9 du code de l'environnement avec 4 permanences. Les deux registres (en mairie de Neville et au siège de la Communauté de Communes Cote d'Albatre) ont été cotés et paraphés, le 26 février .Ils ont été clôturés par moi-même, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le 29 mars 2024 .

Un procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres et commenté ,le 2 avril à Monsieur le Président de la Com com .(PJ 3)

Un mémoire en réponse m'a été envoyé , dans les délais réglementaires par mail ,le 16 avril 2024; (PJ4)

Le Commissaire enquêteure estime que les règles de forme , de procédure et de publicité de l'enquête publique ont été correctement respectées.

3 Appréciation du projet .

3.1 Motivations du projet .

Par délibération du 17 décembre 2018 , le conseil communautaire delma Com com Cote d'Albatre ,a prescrit la déclaration à projet d'agrandissement de la Clinique Caux Littoral emportant la mise en compatibilité du PLU de Neville en fixant 3 objectifs :

1. Agrandissement de la clinique SSR / médecine ; 10 lits de SSR ou d'hospitalisation en médecine générale,(soit 900m2 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 relever de spécialités différentes.

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

3. **Construction d'une « résidence sénior »**, dans le prolongement du bâtiment créé en 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.

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 de transiter par le parking existant en face du 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 .

Soit une surface totale artificialisée de 4289 m2

Avis du commissaire enquêteur .

A ce jour , sachant que ce projet est en harmonie avec la demande accrue de parcours de soins des patients avec des soins de suite et de réadaptation. (SSR)
 Besoin accru également de créer dans le territoire des structures d'accueil pour personnes âgées ne voulant plus rester à leur domicile.

La politique publique de santé en faveur "du bien vieillir" en habitat intermédiaire et à domicile fait partie des défis du vieillissement et de la prévention de la perte d'autonomie .En 2030 , 1 français /3 aura plus de 60 ans .

3.2 Justification de l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU .

321) Justification de l'intérêt général par les paramètres nationaux , régionaux et locaux .

L'intérêt général justifie le recours à la procédure de déclaration de projet. La construction d'une résidence senior, la création de 10 lits SSR (soins de suite et de réadaptation) et la réhabilitation de 8 chambres SSR constitue un projet qui s'inscrit dans une cohérence globale prenant en compte à la fois des paramètres nationaux, (politique de santé , vieillissement de la population) régionaux et locaux (manque de structures d'accueil et de soins dans le territoire) .

3.2.2)Justification de l'intérêt général par la politique de l'établissement Clinique de Caux Littoral .

| Objectifs justifiant l'intérêt général du projet | Projet | Politique de l'établissement Clinique de Caux |
|--|--|---|
| Fonctionnel. | Réhabilitation d'une partie des locaux existants de l'établissement SSR. | Effcience et activités. Qualité et sécurité des soins. |
| Économique. | Construction d'une résidence senior intégrée à la clinique | |
| Social. | Agrandissement de la clinique.SSR /médecine. | Satisfaction des usagers. |
| Urbain. | Pas de consommation foncière Densification | Respect de l'environnement. |

Avis du commissaire enquêteur.

L'analyse de ces différents paramètres, nationaux, régionaux, locaux, fonctionnel, économique, social, urbain permet de confirmer l'intérêt général de ce projet.
L'Etat est compétent pour confirmer l'intérêt général du projet .

3.2.3) Mise en compatibilité du PLU et modifications du plan de zonage et du règlement écrit du PLU.

Avis du commissaire enquêteur .

L'ensemble des modifications du plan zonage et du règlement écrit d'urbanisme ,selon les dispositions indiquées aux pages 10,11 et 12 du document " Rapport de mise en compatibilité du PLU " ,du dossier d'enquête publique sont cohérentes avec le projet et compatibles avec le PLU .

Néanmoins ,je recommande l'adjonction de 2 préconisations supplémentaires au règlement écrit. Ces préconisations pourraient être rédigées de la manière suivante:

. Article U13 13-7 (Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations).

Les espaces arborés à protéger, identifiés au titre de l'article.L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de restituer intégralement (ou remplacer)les surfaces des espaces boisés supprimées selon une strate principalement arborée.

Les arbres doivent être choisis avec une taille adulte attendue de 6 m de hauteur minimum ,avec une densité de plantation de un arbre./10 m², ceci afin d'assurer un aspect général forestier dans 20 ans.

En cas de mortalité constatée au-delà de la période de garantie tout sujet protégé au titre de l'article.L 151 -19 du Code de l'Urbanisme devra être remplacé à l'identique.

Il s'agit de recommandations qui visent principalement à renforcer la protection du cadre de vie des riverains.Leur mise en œuvre ne pourrait toutefois intervenir que si des dispositions étaient au préalable validées par le Conseil Communautaire de la Comcom Côte d'Albâtre lors de l'approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU de Neville à l'issue de l'enquête publique.

Article U2 2-4 Obligations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

La réalisation d'une construction ou aménagement relatifs au projet Clinique Caux Littoral est conditionné au résultat d'une étude géotechnique confirmant l'absence du risque de cavité souterraine.

4.) Avis sur le contenu du dossier d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur

**Les informations contenues dans les différentes pièces des dossiers présentés et soumis à l'enquête publique relative à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de Neville. , sont compréhensibles par le public grâce notamment à une présentation illustrée et claire .

Le contenu du dossier est conforme aux articles L151-1 à 3 et R 151-1 à 53 du Code l'Urbanisme.

5. Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le Maître d'Ouvrage , de l'examen conjoint des PPA , de l'avis délibéré de la MRae et de la concertation préalable / Remarques du Commissaire enquêteur.

51) Avis du commissaire enquêteur sur la prise en compte par le Maître d'Ouvrage , de l'examen conjoint des PPA .

Un examen conjoint des PPA , avis délibéré de la MRae et mémoire en réponse.à l'avis MRae ont été effectués et mis à disposition du public .

5.1.1) Examen conjoint PPA .

Avis du commissaire enquêteur

Seuls CAUE, Pays Plateau caux maritime.(SCOT),et la CCI ont émis respectivement des préconisations et deux avis favorables.

L'intérêt général du projet est la condition *sine qua non* de la mise en œuvre de la procédure.

Aux vues des enjeux nationaux , régionaux et locaux l'intérêt général du projet d'agrandissement de la Clinique Caux littoral est avéré .

5.1.2)Avis MRAe

Avis du commissaire enquêteur concernant la réponse du Maître d'ouvrage à l'avis MRAe.

Certains points de la réponse du Maître d'ouvrage à l'avis MRAe demandent encore des précisions et /ou modifications du dossier .

Par exemples:

Exemple 1:

Un **inventaire des essences d'arbres et du nombre d'individus arbres** est demandé par CAUE et MRAe .

Ceci n'est pas simplement la connaissance de leur état sanitaire.

L'Inventaire demandé permettra de connaître la densité d'arbres /m2 sur l'espace boisé classé .

L'état sanitaire permettra de connaître le nombre d'arbres à replanter pour leur remplacement .Il sera ainsi plus aisé de connaître le nombre d'individus à replanter selon l'article U13 .

Je recommande donc de faire mettre en oeuvre un inventaire de l'ensemble du parc boisé pour assurer le maintien et les surfaces boisées définies dans le projet .

Exemple 2

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

Sachant qu'une consommation foncière justifiée pour intérêt général pourrait être acceptée ,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 ?

Je note qu'aucun autre scénario de substitution au projet présenté n'a été fourni .

Exemple 3

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

pas du doute comme il est indiqué p 12 du rapport Ginger dossier VRN 1.8.0176)en 2008 (PJ 7)

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

Par conséquent , de nouvelles études géotechniques conditionnent l'élaboration du projet Clinique de Caux .

513 Concertation préalable

Avis du commissaire enquêteur. bilan de concertation et réponse du MO

Selon l'article L.103-2 du Code de l'Environnement , une concertation du public doit être menée tout le long de la réalisation du projet ou plan .

Le bilan de concertation et son approbation par le Conseil Communautaire du 13 /12 /2023 apparaissent dans le dossier d'enquête remis .La concertation préalable a fait l'objet de remarques dont 2 courriers . Une réponse élaborée du Maître d'ouvrage a l'ensemble des observations a été rédigée et jointe à la délibération d'approbation du 13/12 /2023 (PJ 2) .

5.2 Remarques du commissaire enquêteur concernant le projet et ses impacts environnementaux.

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

Pour réduire les impacts visuels de la résidence senior (1800 m²., 33 appartements sur 3 niveaux , 12 m de hauteur) la réflexion sur son implantation est importante .

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 "*

Recommandation du CE

Je recommande au Maître d'Ouvrage de prescrire des dispositions pour :

- implanter de la résidence senior R+2 à une distance de 6 m (H/2) afin d'éviter les nuisances de vis à vis
- créer une ceinture végétale sur tout le pourtour de la parcelle de la Clinique .Ceci avec des arbres de haut jet à feuillage persistant .

6.) Compatibilité conformité avec les documents supra communaux.

Avis du commissaire enquêteur

- Les modifications du règlement écrit et graphique n'altèrent pas la compatibilité /conformité avec les documents supra - communaux (SCOT).

7.) Avis des observations du public et mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage .

Le procès verbal des observations du public(PJ 3) , remis et commenté au Maître d'Ouvrage , le 2 avril 2024 , a fait l'objet d'un mémoire en réponse , envoyé par mail , le 16/04 /2024 et (PJ 4) du rapport du commissaire enquêteur (partie I)
Aucune contre proposition n'a été émise par le commissaire enquêteur .

8.) Analyse bilancielle de la déclaration à projet d'agrandissement de la Clinique.Caux littoral de Néville .

8.1) Avantages

- Les enjeux nationaux, régionaux et locaux permettent de caractériser le projet au travers d'une balance, avantages/ inconvénients , largement positive.L'impact du projet ne peut être limité à la seule échelle de la proximité Clinique Caux littoral .
- Pas de consommation foncière,
- Optimisation des services médicaux.

8.2) Inconvénients .

- Les inquiétudes légitimes concernant l'impact réel du projet au niveau de l'environnement immédiat c'est-à-dire :nuisance visuelle, sonore, qualité de vie.

Pour conclure

Ce bilan révèle de nombreux points positifs permettant la déclaration à projet avec mise en compatibilité du PLU de Néville , notamment l'intérêt général .

9.) Avis du Commissaire enquêteur sur la globalité du projet soumis à l'enquête publique .

Le commissaire enquêteur après :

- Avoir étudié le dossier d'enquête et avoir effectué :
 - o 2 visites terrains,
 - o Avoir constaté qu'un bilan de concertation avait été effectué et joint au dossier d'enquête
- Avoir vérifié l'affichage avant chacune des permanences
- Avoir tenu quatre (4) permanences (Ouverture de l'enquête le 26 février, Clôture de l'enquête le 29 mars .)
- Avoir analysé et donné un avis sur les différentes pièces du dossier dont le procès verbal de l'examen conjoint des PPA . .
Avoir analysé les 6 observations du public et reçu 10 personnes ;
- Avoir apporté des conclusions sur le projet à travers une analyse bilancielle présentée ci dessus , incluant la prise en considération des observations des Personnes Publiques Associées consultées , les observations du public ;

Considère que :

* L'enquête a été organisée conformément à la réglementation en vigueur.

*Un dossier d'enquête, complet et détaillé, avec toutes les pièces réglementaires et deux registres ont été mis à disposition du public sur 2 lieux

- o Au siège de la Communauté de Communes Côte d'Albatre Cany Barville
- o En Mairie de Néville .

*L'enquête a fait l'objet d'une publicité satisfaisante conformément à la réglementation, publicité assortie complémentirement de l'information Panneau Pocket , de la mise en ligne sur le site de la Communauté de Communes Côte d'Albâtre et de la mairie de Néville

- * Un mémoire en réponse a été apporté par le pétitionnaire pour considérer , les 6 observations du public .

Aussi, le commissaire enquêteure émet un :

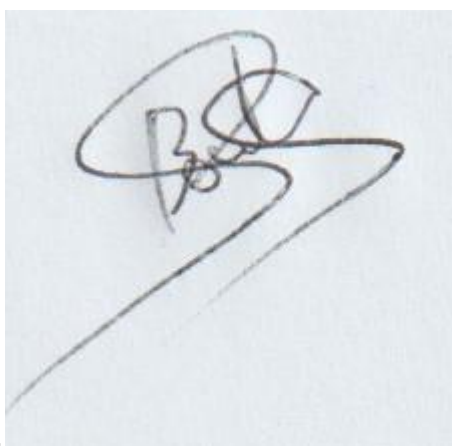
AVIS FAVORABLE

Assorti de DEUX recommandations .

Etablir des dispositions afin de renforcer la protection du cadre de vie des riverains.(Ceinture végétale en périphérie du site , recul de 6 m de la construction.. etc) et de prescrire un recul de 6 m pour la construction de la résidence sénior .

Etablir des dispositions supplémentaires dans le règlement écrit telles celles décrites dans le paragraphe 3.2.3 page 8 du document présent (article U2 2-4 et article U13 13-7

Fait à Neville

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bonhomme', written on a light-colored background.

, le 29 avril 2024

Mme Bonhomme Sylvie commissaire enquêteure .