

PJ 4

16 pages

---

**Communauté de communes de la Côte d'Albâtre  
Commune de Néville**

---

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Néville  
avec une déclaration de projet d'extension de  
l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)  
du Caux Littoral et de construction d'une résidence  
services seniors intégrée à cet établissement**

---

**Modèle de mémoire en réponse aux observations de  
l'enquête publique**

---





Contribution n° 1 :
Monsieur et Madame BACHELET Loïc 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 de la collectivité :

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

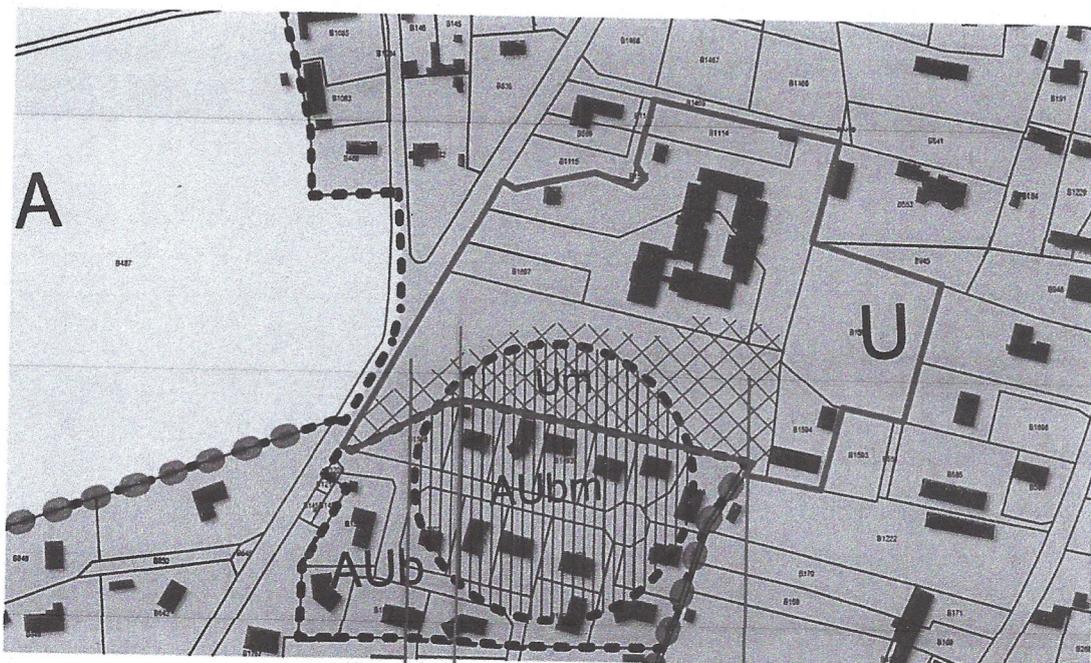
Signalons toutefois que la mise en compatibilité du PLU fait évoluer la protection des arbres du parc de la clinique :

- 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.

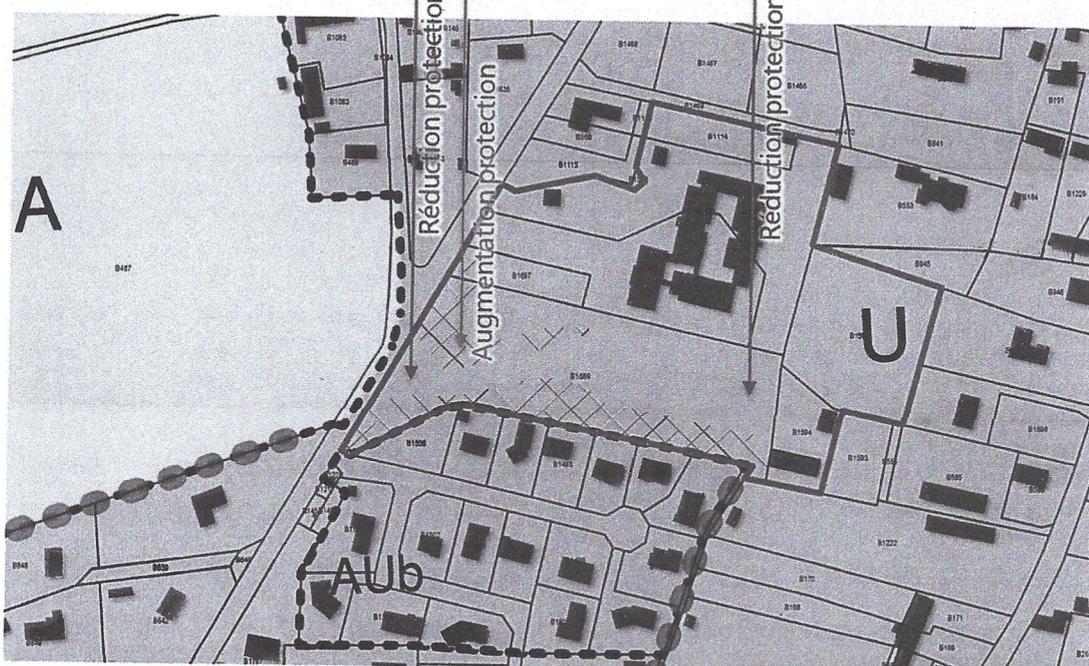
Cette évolution a deux conséquences :

- 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

Réponse de la collectivité :

Pas de réponse à apporter.

<u>Contribution 3 :</u> Monsieur MANPANDRY, 2 résidence de la Hêtraie, Néville (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."
---

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.

<u>Contribution n° 4 :</u> Monsieur et Madame AUGER Régis, 3 résidence de la hêtraie, Néville "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 qu'une haie (environ 2 m) brise vue soit créée 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 de la collectivité :

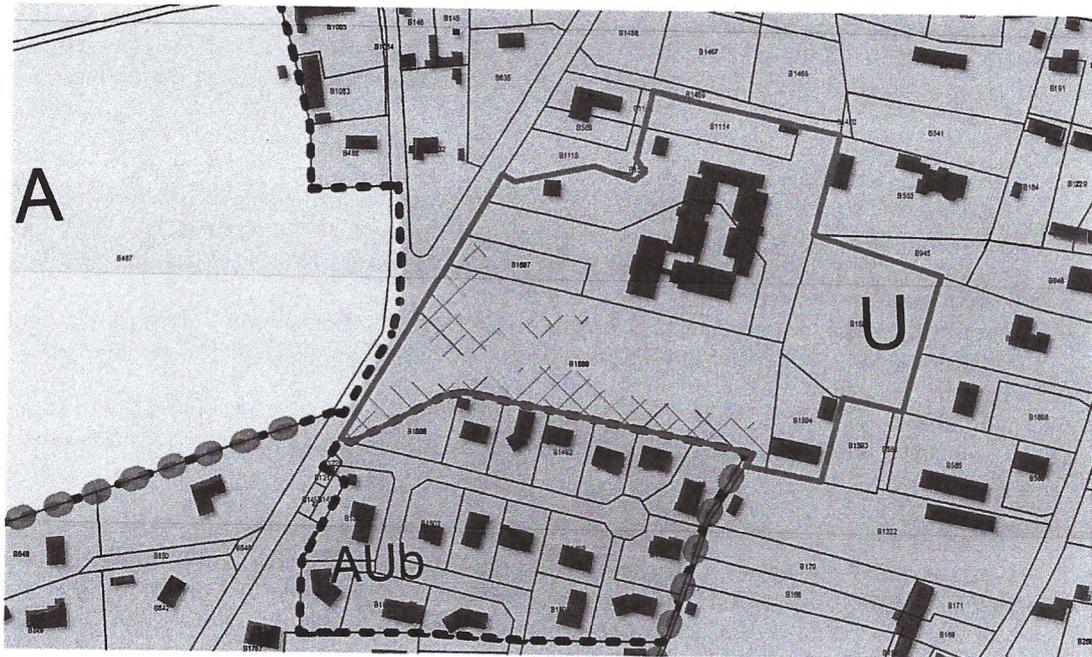
Il ne ressort pas des attributions du PLU d'exiger la coupe d'arbres, ni leur élagage. La même réponse peut être apportée qu'à Monsieur et Madame Bachelet Loïc et Amandine.

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<sup>ème</sup> 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 BEJANNIN, 21 rue de la poste Neville.  
Je laisse Monsieur Le Président consulter le contenu complet exact de la contribution de Monsieur BEJANNIN 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 piverts.
- 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 de la collectivité :

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 PanneauPocket

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 :

- U13.2 : « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain » ;
- U13.3 : « Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette » ;
- 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<sup>ème</sup> 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 faitage du château culmine à 12,54m au faitage (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<sup>ème</sup> 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 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.



#### Contribution 6

Monsieur Eric AVENEL, 21 bis rue de la poste Néville.

Lors d'une visite des lieux, le 6 mars, j'ai rencontré 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.

\*\* 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 piveris)

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

#### Réponse de la collectivité :

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 Communauté de Communes)

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



Réponse de la collectivité :

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.

Remarque CE : examen conjoint des PPA

On remarque peu de réponse et avis concernant les personnes publiques associées.  
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 de la collectivité :

La notification aux Personnes Publiques Associées organisée dans le cadre de l'examen conjoint du dossier de Mise en Compatibilité, a été réalisé 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.

**Antoine DEPLANQUE**

**De:** PLUI  
**Envoyé:** jeudi 1 juin 2023 10:16  
**À:** ddtm@seine-maritime.gouv.fr; guillaume.mathon@plateaudecaux.fr; rouenmetropole@normandie.cci.fr; chambre.agriculture@normandie.chambagri.fr; chambredemetiers@cm-76.fr; accueil@smbv-durdent.org; contact@agglodieppe-maritime.com; caue@caue76.org; president@seinemaritime.fr; ars-normandie-dd76@ars.sante.fr; dreal-hnormandie@developpement-durable.gouv.fr; contact@terroirdecaux.net; udap76@culture.gouv.fr; Mairie INGOUVILLE-SUR-MER; herve.morin@normandie.fr; Mairie CAILLEVILLE; Mairie Pleine-Seve; Mairie DROSAY; Éric SIMON; Mairie OCQUEVILLE; Mairie Saint-Riquier-es-Plains; Mairie SAINT-VALERY-EN-CAUX  
**Cc:** Sabrina RECCHIA; Antoine DEPLANQUE  
**Objet:** Examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU de NEVILLE - 28/06/23  
**Pièces jointes:** Invitation examen conjoint NEVILLE.pdf

Mesdames, Messieurs les représentants des Personnes Publiques Associées,

La Communauté de communes de la Côte d'Albâtre réalise une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de NEVILLE avec une déclaration de projet afin de permettre l'installation d'un projet d'extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) du Caux Littoral et de construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement.

Pour ce faire, une réunion des Personnes Publiques Associées est nécessaire pour l'examen conjoint du dossier, prévue le 28 juin 2023 à 14h, à la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre. À cet effet, vous trouverez en pièce jointe l'invitation en question au format dématérialisé.

Je vous propose de prendre connaissance du dossier en le téléchargeant à l'adresse suivante :

<https://www.perspectives-urba.fr/public/Neville>

Identifiant « Neville » et mot de passe « Pommiers » (attention aux minuscules/majuscules).

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,



Cany-Barville, le 26 mai 2023

Le Président de la Communauté de  
Communes de la Côte d'Albâtre

à

Mesdames et Messieurs les représentants  
des Personnes Publiques Associées

**Direction Générale**  
**Cellule PLUi – Projet de territoire**  
Affaire suivie par Sabrina RECCHIA et Antoine DEPLANQUE  
Tél : 02 35 57 85 04  
Mél: [plui@cote-albatre.com](mailto:plui@cote-albatre.com)  
Réf : KDK D2301344 KFK

**Objet : Invitation à la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU de NEVILLE**

Mesdames, Messieurs les représentants des Personnes Publiques Associées.

La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre réalise une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de NEVILLE avec une déclaration de projet d'extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) du Caux Littoral et de construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement.

Je vous convie donc, le 28 juin 2023 de 14h à 16h, à l'Hôtel Communautaire de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre, à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, prévu à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, à l'occasion duquel sera dressé un procès-verbal.

Je vous propose de prendre connaissance du dossier en le téléchargeant à l'adresse suivante : <https://www.perspectives-urba.fr/public/Neville>

Identifiant « Neville » et mot de passe « Pomniers » (attention aux minuscules / majuscules)

Vous souhaitant bonne réception de ce dossier,

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de ma considération distinguée.

Président  
  
Jérôme LHEUREUX

Hôtel de Communauté : 48 bis route de Veulettes - CS 40048 - 76450 Cany-Barville  
Tél. 02 35 57 85 00 Fax 02 35 57 08 75 e-mail: [cote.albatre.com](mailto:cote.albatre.com) . [www.cote-albatre.fr](http://www.cote-albatre.fr)

SPST 210 361 829 000 13 - Code APE 9411 Z



**Remarque du CE : implantation de la construction "résidence senior" par rapport aux limites séparatives**

Ne serait-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 de la collectivité :**

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<sup>e</sup> 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).

**Question CE : présence de l'entrée d'un tunnel aujourd'hui comblé se dirigeant vers le château de Neville (tunnel de la seconde guerre mondiale ?)**

Connaissant l'existence de cette entrée avérée 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 de la collectivité :**

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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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 obstrués), 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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).

Le 16/04/2024

Le Président



Jérôme LHEUREUX



PJ 5

7 pages.

**PROCES-VERBAL**

 <b>Perspectives</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<b>Commune de Néville</b>
---	-------------------------------------	---------------------------

 <b>Perspectives</b> Urbanisme et paysage	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<b>Communauté de communes de la Côte d'Albâtre</b> <b>Commune de Néville</b>
<b>Réunion :</b>  <b>Examen conjoint des personnes publiques associées</b>	<b>Rédacteur :</b>  Gauvain ALEXANDRE	<b>Référence :</b>  2213/PV
<b>Diffusion :</b> <b>Personnes publiques associées</b>		<b>Lieu :</b> <b>Cany-Barville</b>  <b>Date :</b> <b>28 juin 2023</b>

**1. Participants**

Cf. dernier paragraphe : Signature du procès-verbal

**2. Ordre du jour**

Examen conjoint prévu à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Néville avec une déclaration de projet d'extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) du Caux Littoral et de construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement.

**3. Présentation**

M. LHEUREUX (Président de la 3CA) et M. FERMENT (Vice-Président en charge du PLUi) accueillent les participants à l'examen conjoint.

Ils rappellent que la 3CA est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. A cet effet, et afin de se doter d'un outil de planification à l'échelle intercommunale, la CCCA a prescrit l'élaboration de son PLUi le 2 mars dernier. Dans le même temps et afin de ne pas entraver le développement du territoire, la Communauté de communes a décidé de poursuivre les procédures d'urbanisme en cours avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et de permettre l'évolution des documents d'urbanisme après le 1<sup>er</sup> juillet dès lors que les projets envisagés répondent aux besoins des habitants du territoire et sont d'intérêt général.

C'est dans ce cadre que nous nous réunissons aujourd'hui, et plus spécifiquement pour le projet d'extension de l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) du Caux Littoral et de construction d'une résidence services seniors intégrée à cet établissement, présentant un caractère d'intérêt général, qui a fait l'objet d'une déclaration de projet. Cette initiative privée s'inscrit pour nous dans une démarche permettant de promouvoir le bien vivre ensemble, la solidarité et la vitalité des services de proximité, en confortant et valorisant une offre de services accessible à tous et en facilitant l'accès aux soins.

 <b>Perspectives</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<i>Commune de Néville</i>
---	---	---------------------------



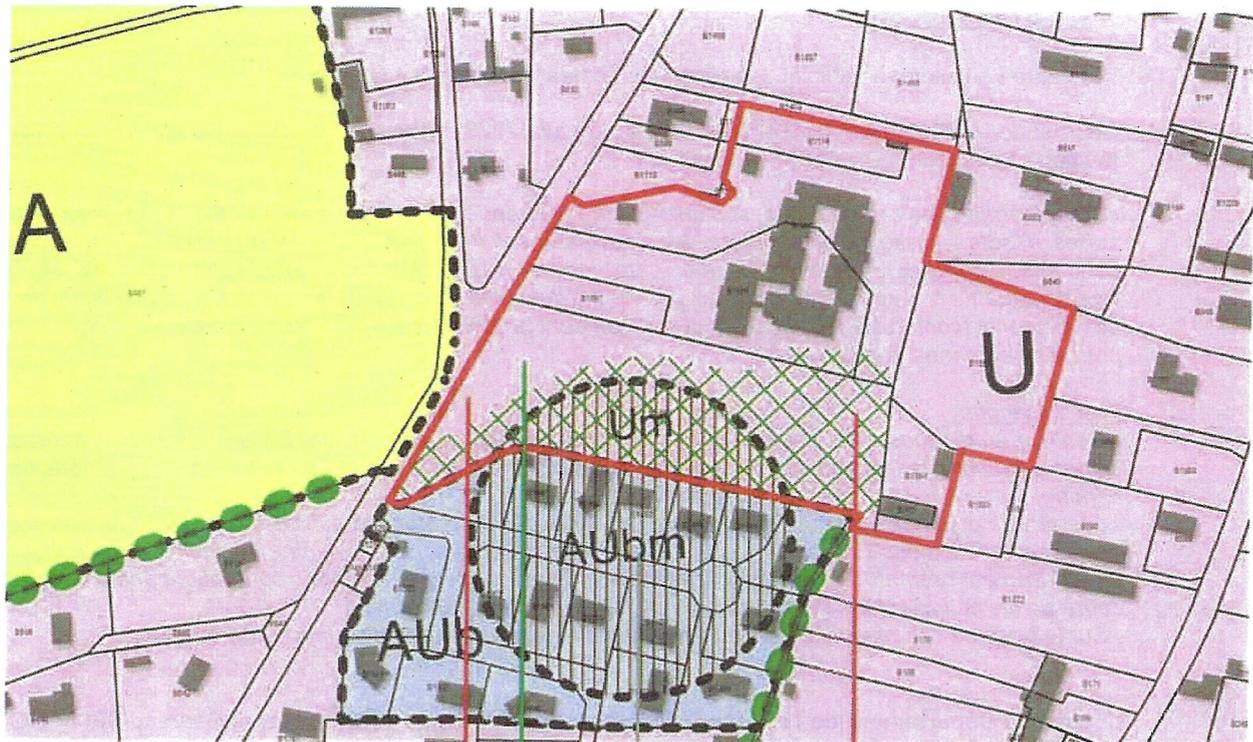
*Emprise et occupation actuelle du site (source Google Satellite)*

M. ALEXANDRE (PERSPECTIVES) ajoute que cette initiative privée présente de nombreux intérêts pour le territoire :

- Elle permet d'augmenter la capacité d'accueil en Soins de Suite et de Réadaptation (SSR), dans un territoire en carence ;
- Elle propose une réponse sécurisante au besoin d'hébergement d'une population vieillissante qui ne veut plus rester à domicile, sans pour autant aller en EHPAD ;
- L'éventualité d'une ouverture d'une filière de médecine générale avec hospitalisation est une opportunité intéressante dans un contexte de désertification médicale ;
- Le projet va contribuer à diversifier les activités de la clinique, ce qui est nécessaire pour assurer durablement son ancrage dans le territoire ;
- Le projet est porteur d'emploi.

Il précise que la présence d'un espace boisé classé du Plan Local d'Urbanisme de Néville n'est pas compatible avec la réalisation de ce projet. L'objet de la présente mise en compatibilité est 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.

 <p>Perspectives</p>	<p><b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b></p>	<p><i>Commune de Néville</i></p>
---	--	----------------------------------



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

 <p>Perspectives</p>	<p><b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b></p>	<p><i>Commune de Néville</i></p>
---	--	----------------------------------

#### 4. Courriers reçus

Dans le cadre de l'examen conjoint, les réponses écrites suivantes ont été reçues :

- Courriel de M. PIARD du CAUE76 en date du 26 juin 2023, s'excusant de ne pas pouvoir être présent à la réunion et formulant la remarque suivante :

*« Considérant la nature du projet, son impact sur l'environnement et la vie des habitants, des résidents et des autres usagers (visiteurs, travailleurs de l'établissement de Soins et de Santé), j'attire votre attention sur certaines dispositions à prendre pour que le patrimoine naturel existant soit préservé et que les aménagements réalisés contribuent durablement à la qualité du cadre de vie du site et en particulier au confort des résidents (confort visuel, olfactif et climatique dont le confort d'été pour limiter le stress hydrique - essentiel pour les personnes fragiles).*

Préconisations :

- *Réaliser un diagnostic du patrimoine naturel pour identifier et caractériser les arbres les plus intéressants : valeur patrimoniale, impact sur la qualité de vie dans la résidence et sur les espaces extérieurs (dont parking) ...*
  - *Les arbres préservés devront bénéficier d'un périmètre de protection suffisant pour qu'ils ne subissent pas de tassement excessif du sol, ce qui endommage durablement le système racinaire et contribue à leur dépérissement prématuré. Ces dispositions sont certes contraignantes mais contribuent à la préservation du cadre de vie et limitent les conséquences de la réduction du boisement.*
  - *Sur la base de ces objectifs, les aménagements extérieurs projetés pourront être adaptés. »*
- Courriel du Département de la Seine-Maritime en date du 6 juin 2023, excusant Bertrand BELLANGER de ne pas pouvoir être présent à la réunion.
  - Courriel de la région Normandie en date du 6 juin 2023, excusant Hervé MORIN de ne pas pouvoir être présent à la réunion.

 Perspectives	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<i>Commune de Néville</i>
--	---	---------------------------

## 5. Tour de table et débat :

### **Communauté de communes de la Côte d'Albâtre et commune de Néville**

Avis favorable à un projet qui répond particulièrement aux besoins du territoire en matière de santé.  
Il sera demandé à l'exploitant une attention particulière à l'entretien et la gestion durable du boisement.

### **SCOT PPCM**

Avis favorable.

Le projet répond aux objectifs du SCOT en matière de soin et de résidence sénior.



Perspectives

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

# PROCES-VERBAL

Commune de Néville

## 6. Signature du procès-verbal

Organisme	Personne	Titre	Signature	
Préfecture de le Seine-Maritime			Absent	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de le Seine-Maritime			Absent	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie (DREAL)			Absent	
Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine			Absent	
Agence Régionale de la Santé (ARS)			Absent	
Conseil Régional de Normandie			Absent	
Conseil Départemental de Seine maritime	Bertrand BELLANGER		Absent	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen	Nadia MAFFEI		Absente	
Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime			Absente	
Chambre des Métiers de Haute-Normandie			Absent	
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 PLU	Présent	
Commune d'Ingouville			Absent	
Commune de Saint-Valery-en-Caux			Absent	
Commune de Cailleville			Absent	
Commune de Pleine-Sève			Absent	
Commune de Drosay			Absent	
Commune de Crasville-la-Mallet			Absent	
Commune d'Ocqueville			Absent	

# PROCES-VERBAL

 <b>Perspectives</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<b>Commune de Néville</b>
---	---	---------------------------

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.



6 pages

## Prise en compte de l'avis de la MRae

MRae :

L'autorité environnementale recommande de présenter la démarche d'évaluation environnementale de façon plus claire en distinguant :

- les différents volets de cette évaluation (analyse de l'état initial, évaluation des incidences du projet de mise en compatibilité du PLU, définition des mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC), évaluation des incidences résiduelles) ;
- ce qui relève de l'évolution du PLU de Néville, objet de l'évaluation environnementale, et du projet d'extension de la clinique.

Par simplicité, puisque la mise en compatibilité du PLU de Néville a un objet bien précis, les parties « État initial de l'environnement » et « Incidences environnementales » avaient été réunies dans un même chapitre (5.3). Afin de répondre à la volonté de la MRae, le chapitre sera scindé en deux.

En ce qui concerne les mesures d'évitement, la plupart relèvent bien du PLU :

- Mesures d'évitement E1 : construire dans l'enceinte actuelle de l'établissement plutôt que sur des terres agricoles
- Il s'agit bien d'une mesure d'évitement « PLU », dans la mesure où le choix de la densification s'est imposé face à la possibilité d'ouvrir un nouveau terrain à l'urbanisation.
- Mesures d'évitement E2 : favoriser la remise sur le marché de grands logements pour les familles, sans consommation de terres agricoles
- Il s'agit bien d'une mesure d'évitement « PLU », puisque la volonté d'autoriser ce



- projet va permettre de libérer des logements précédemment occupés par des séniors, qui pourront être remis sur le marché.*
- Mesures de réduction R1 : implanter les constructions, les allées et les emplacements de stationnement de manière à limiter les défrichements et les nouvelles artificialisation des sols  
*Il s'agit d'une mesure d'évitement « projet », mais qui a une traduction partielle dans le PLU avec le tracé des espaces L 151-23 à conserver (la majeure partie du projet devant être réalisée en dehors des espaces L 151-23).*
  - Mesures de réduction R2 : mutualiser les moyens entre l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation et la résidence services séniors  
*Il s'agit d'une mesure d'évitement « projet », mais qui trouve une traduction dans le document d'urbanisme, dans la mesure où l'autorisation des deux projets conjoints rend possible cette mutualisation.*
  - Mesures compensatoires C1 : protection des boisements situés le long de la route de la Poste  
*Il s'agit d'une mesure d'évitement « PLU », avec le report des espaces L 151-23 à conserver.*
- Ces explications seront ajoutées dans le document, afin de mettre en évidence ce qui relève de l'évolution du PLU de Néville et du projet d'extension de la clinique.



**MRAe :**

L'autorité environnementale recommande également de clarifier la présentation des surfaces impactées par le projet d'évolution du PLU, en précisant dans un tableau récapitulatif les emprises foncières mobilisées, les surfaces d'EBC initiales dans le périmètre de la clinique, les surfaces impactées par le projet et les surfaces protégées (EBC/L. 151-13) résiduelles.

Les informations suivantes seront reportées dans le dossier :

<b>PLU initial</b>	<b>PLU après MeC-DP</b>
7 023 m <sup>2</sup> EBC	3 622 m <sup>2</sup> L151-23

	<b>Surfaces impactées par le projet</b>
Dans la zone U, le terrain de Colisée représente une surface totale de 23 969 m <sup>2</sup>	Le projet va conduire à artificialiser 4 289 m <sup>2</sup> en plus sur ces terrains
Il y avait 7 023 m <sup>2</sup> d'EBC sur le terrain de Colisée avant MeC-DP	Le projet va faire disparaître 2 455 m <sup>2</sup> de ces anciennes surfaces en EBC, pour la création des allées et du nouveau bâtiment
Il y avait 3 622 m <sup>2</sup> 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

**MRAe :**

L'autorité environnementale recommande de décrire de manière claire l'état du boisement concerné par la mise en compatibilité (essences présentes, état de développement des sujets) afin de mieux caractériser ses fonctionnalités pour la faune et la flore et de démontrer que les nouveaux espaces protégés envisagés après la mise en compatibilité revêtiront des fonctionnalités similaires



Le bois est présent au sud du château, de part et d'autre de son ancienne entrée. Il s'agit d'un petit boisement urbain, ayant des relations limitées avec les continuités écologiques traversant le territoire communal.

Même si ce boisement possède des qualités biologiques intrinsèques, avec la présence de grands sujets, il faut souligner qu'une bonne partie des arbres sont vieux et qu'ils n'ont malheureusement pas fait l'objet d'une gestion régulière qui aurait pu permettre le remplacement de ceux qui étaient arrivés à maturité.

Au regard de ce constat préalable, la 3CA n'a pas mené d'étude faune flore approfondie. Rappelons que l'un des principes fondateurs de l'évaluation environnementale est la notion de proportionnalité des études aux objectifs et enjeux poursuivis. En l'espèce, une étude faune flore approfondie aurait généré un coût important, pour un intérêt discutable.

Toutefois, la 3CA prendra contact avec la clinique afin de savoir si un état sanitaire des arbres a été réalisé, et si c'est le cas, en joindra une synthèse dans le rapport de la MeC-DP. A minima, la clinique sera questionnée afin de préciser les principales essences impactées ou conservées par le projet.



## **MRAe :**

*L'autorité environnementale recommande de rechercher, conformément aux dispositions de l'article R104-18 du code de l'urbanisme, des solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le cadre de la mise en compatibilité et de privilégier des solutions alternatives :*

- *à la suppression de l'espace boisé classé - EBC (surface et périmètre retenus, autres modalités d'extension de la clinique au sein du parc) ;*
- *au choix du recours aux dispositions de l'article L151-23 en compensation de la suppression de l'EBC.*

Les surfaces déclassées ont été ajustées aux besoins du projet, en conservant les emprises les plus importantes :

- Boisements le long de la résidence de la Hétraie au sud
- Boisements situés entre l'ancien chemin d'accès (qui sera réouvert) et le parking actuel de la clinique
- Boisements le long de la rue de la Poste – cette emprise, qui n'était pas protégée, a une fonction essentielle dans l'intégration environnementale et paysagère de la clinique au sein du village. La MeC-DP ajoute cette nouvelle protection de grande importance.

Le choix des emprises du projet privilégie le réemploi de surfaces déjà artificialisées, bien qu'inscrites en EBC dans le PLU : ancienne entrée du château et parking sans emplacements matérialisés pour une douzaine de véhicules.

Avant de retenir ce projet, un autre scénario a été réfléchi : construire le parking « seniors » au fond de la propriété, derrière la nouvelle résidence. Mais en l'absence d'accès à l'est vers la Grande rue, cela obligerait à recréer au moins 150m de voirie nouvelle et à passer par le parking actuel de la clinique. Ce scénario engendrerait un trafic de transit sur le parking de la



parking couvert de la clinique. Ce scénario original est en fait le scénario de parking de la clinique, et des conflits d'usage avec les visiteurs, les ambulances et les patients qui profitent quotidiennement de cette partie du parc devant le château pour déambuler. Ce scénario n'est pas compatible avec la qualité de soins souhaitée par Colisée.

**MRAe :**

*L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier l'étude de 2008 relative à l'indice de cavité souterraine présent sur le secteur. Elle recommande également de prévoir dans le règlement du PLU modifié une disposition conditionnant la réalisation du projet aux résultats d'une étude géotechnique confirmant l'absence de risque.*

L'étude de 2008 sera annexée au dossier.

Une information sera ajoutée dans le règlement écrit pour indiquer la présence probable d'une zone de remblai liée à un ancien tunnel de la seconde guerre mondiale sous la parcelle B1689, et qu'il est conseillé de s'assurer de la stabilité des sols par la réalisation d'une étude géotechnique.



## 4.2 CONCLUSIONS

PJ 7  
3P

### Indice n°76.467.196

De la réalisation du décapage, il est possible de retenir les éléments suivants :

- La petite zone anomalique découverte (comprenant de petits blocs de béton et des résidus de briques) est parfaitement circonscrite. Elle s'étendait sur une circonférence de 1.0 m environ, et disparaît à une profondeur de 0.7 m sous le niveau du terrain naturel.
- Aucun indice d'infiltration préférentielle des eaux au droit de cet indice (humidité plus marquée, "boyaux" de limon pénétrant au sein des argiles à silex ...) n'est repéré.
- Aucun puits d'accès de marnière n'a été mis en évidence au droit de la zone décapée.

Compte tenu de ces éléments, une origine profonde de cette anomalie peut être écartée.

Après discussion avec le propriétaire de la parcelle, la position de cet affaissement correspondrait à un ancien passage entre deux champs et à une ancienne zone d'abreuvement. Elle serait liée au piétinement des animaux. Cette hypothèse est appuyée par la présence de restes d'une ancienne clôture au Nord du site, dans l'alignement de l'indice. Ces restes (poteau en ferraille) sont visibles sur la seconde photographie du paragraphe 2.3, à proximité de l'indice observé le long de la clôture nord.

### Indice observé le long de la clôture nord

Le puits de reconnaissance effectué a clairement mis en évidence la présence de maçonneries. Selon le propriétaire de la parcelle, celles-ci correspondraient à l'entrée d'un ancien tunnel aujourd'hui comblé se dirigeant vers le château de Neville (à l'extérieur de la zone du projet, et ne s'étendant pas, *a priori* vers l'intérieur de la parcelle). Il daterait de la seconde guerre mondiale, et aurait servi de passage de secours lors des bombardements pour les officiers allemands ayant alors établi une kommandantur dans le château. Des vestiges de ce passage seraient également visibles dans le château.

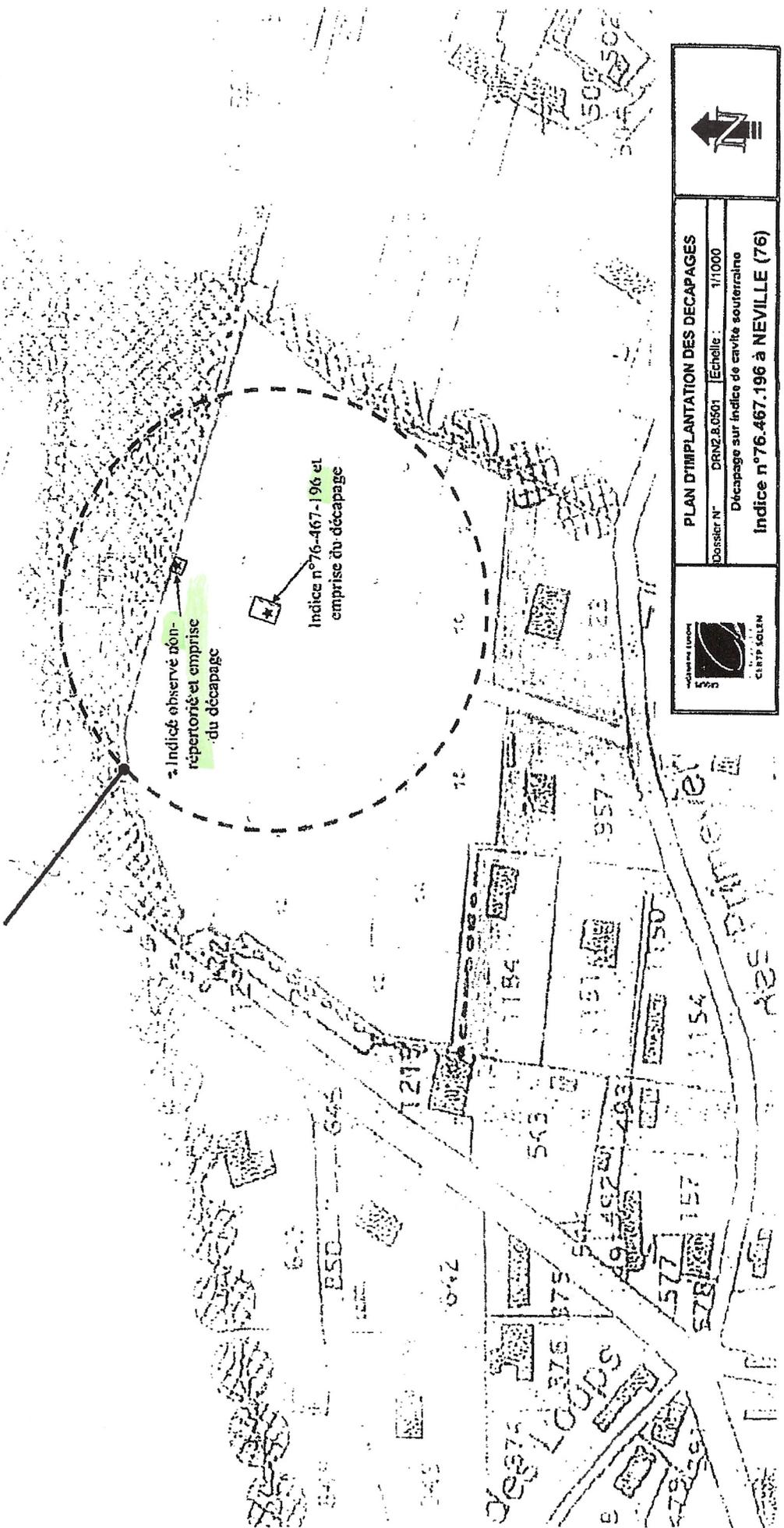
Les remblais mis en évidence lors du décapage constituent un horizon impropre à la construction de bâtiments. Dans le cas d'un projet de réalisation d'un ouvrage au droit de cette zone, une étude géotechnique spécifique abordant cette problématique sera nécessaire.

Il est à noter que l'emprise totale des remblais n'a pas été reconnue. Elle devra être définie plus précisément au moment de la réalisation des travaux de terrassement ou lors de l'étude géotechnique d'avant-projet ou de projet, afin de vérifier qu'il n'existe pas d'extension vers le Sud de cette galerie, sous les constructions projetées.



A

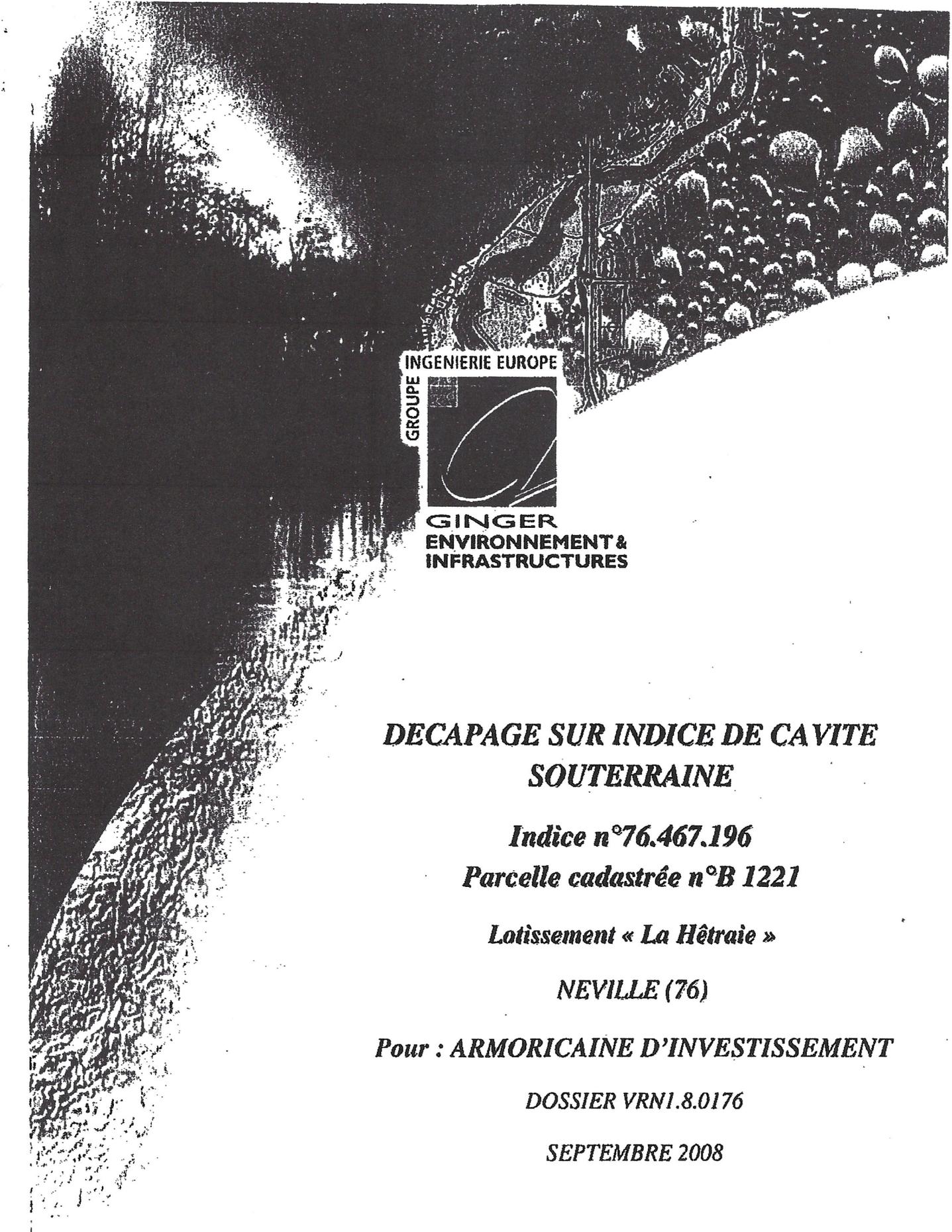
Emprise approximative  
du périmètre de sécurité



**PLAN D'IMPLANTATION DES DECAPAGES**  
 Dossier N° DRN2.B.0501 | Echelle : 1/1000  
 Décapage sur indice de cavité souterraine  
 Indice n°76.467.196 à NEVILLE (76)

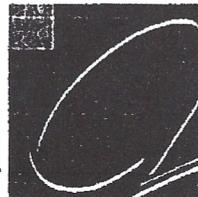






INGENIERIE EUROPE

GRUPE



**GINGER  
ENVIRONNEMENT &  
INFRASTRUCTURES**

***DECAPAGE SUR INDICE DE CAVITE  
SOUTERRAINE***

***Indice n°76.467.196***

***Parcelle cadastrée n°B 1221***

***Lotissement « La Hêtraie »***

***NEVILLE (76)***

***Pour : ARMORICAINE D'INVESTISSEMENT***

***DOSSIER VRN1.8.0176***

***SEPTEMBRE 2008***

