



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**NORMANDIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis délibéré**

**Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Neville (76) dans le cadre d'une déclaration  
de projet relative à l'extension de l'établissement de soins de  
suite et de réadaptation du Caux Littoral**

N° MRAe 2023-4899

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 20 juillet 2023, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Néville (76) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à l'extension de l'établissement de soins de suite et de réadaptation du Caux Littoral.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Édith CHATELAIS, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Christophe MINIER.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté de communes de la Côte d'Albâtre pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 20 avril 2023.

Cette saisine étant conforme aux 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, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 26 avril 2023 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

<sup>1</sup> Consultable sur internet : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4899 en date du 20 juillet 2023

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Néville (76) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à l'extension d'un établissement de soins de suite et de réadaptation

# AVIS

## 1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

## 2 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU et contexte réglementaire de l'avis

L'objectif de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Néville est de permettre l'extension de l'établissement de soins de suite et de réadaptation (SSR) du Caux Littoral, ainsi que la construction adjacente d'une résidence de services pour seniors. Le projet nécessite la suppression d'une partie d'un espace boisé classé (EBC) identifié par le PLU en vigueur dans l'emprise de la clinique existante.

La clinique du Caux Littoral, établissement de soins de suite et de réadaptation (SSR), est installée dans l'ancien château des Broussailles au sein d'un parc de 2,39 hectares (ha). L'établissement a connu plusieurs extensions depuis sa création en 1959 : la première, en 2003, a porté la capacité de l'établissement à 36 lits et la deuxième, en 2013, à 60 lits et 15 places d'hôpital de jour. Le groupe Colisée, propriétaire de la clinique, porte un nouveau projet intégrant :

- la réhabilitation de l'extension de 2003 sur environ 1 000 m<sup>2</sup> ;
- l'agrandissement des locaux de SSR sur 900 m<sup>2</sup> avec dix lits supplémentaires ;
- la création d'une résidence de services pour seniors d'une surface de planchers de 1 800 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 33 logements ;
- une réorganisation des accès et une augmentation du nombre de places de stationnement (de 12 à 53), sur une surface totale d'environ 2 820 m<sup>2</sup>.

La parcelle d'assiette de la clinique est classée dans la zone urbaine du PLU, qui permet le projet d'extension. Néanmoins, le parc boisé fait l'objet d'un classement en EBC au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation du sol compromettant son caractère boisé est interdit. Le projet de mise en compatibilité prévoit de convertir ce classement par une protection au titre de l'article L. 151-23 du même code (éléments remarquables du paysage) et d'en modifier le périmètre : la partie concernée par le projet en serait exclue, tandis qu'un autre espace du parc en bénéficierait. Ainsi, est prévue la suppression de 0,7 ha d'EBC (sur un total de 37,84 ha d'EBC à l'échelle de la commune) et la création d'une protection de 0,36 ha au titre de l'article L.151-23.

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4899 en date du 20 juillet 2023

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Néville (76) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à l'extension d'un établissement de soins de suite et de réadaptation

Le règlement écrit est modifié pour édicter les protections repérées au titre des éléments remarquables du paysage (interdiction de défrichage, sauf impératifs de fonctionnement, avec obligation d'une replantation supérieure ou égale sur le même terrain). La mise en compatibilité supprime également le périmètre de sûreté existant autour d'un indice de présence de cavité, une étude menée en 2008 ayant permis, selon le dossier, de lever les doutes relatifs à ce risque.

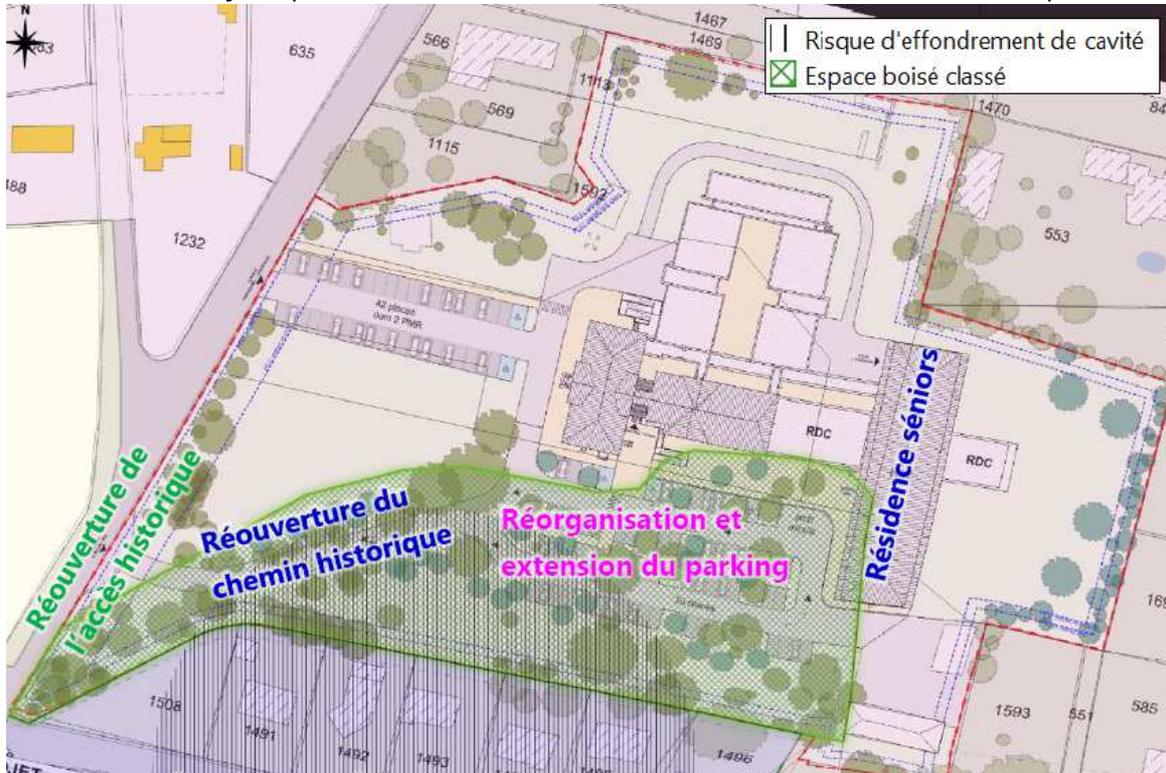


Schéma du projet et situation par rapport à la partie boisée du parc, avec les protections prévues dans le PLU en vigueur avant sa mise en compatibilité (source : dossier)

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à une évaluation environnementale systématique, conformément aux dispositions des articles R. 104-11 et R. 104-13 du code de l'urbanisme. En effet, le projet emporte les mêmes effets qu'une révision et porte sur un territoire supérieur à un millième du territoire communal.

### 3 Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU

Le dossier transmis à l'autorité environnementale contient un rapport de présentation valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, une notice de déclaration de projet, des plans et le projet de règlement modifié. Les documents présentés dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les différentes composantes concernées par le projet sont bien abordées.

Le document qui retranscrit la démarche d'évaluation environnementale menée manque de clarté dans sa structuration. Il présente simultanément l'état initial et les incidences prévisibles de la mise en compatibilité. Or, ces deux volets devraient être présentés plus distinctement. De même, le dossier ne distingue pas suffisamment ce qui relève du projet lui-même et ce qui relève de l'évolution du PLU. La plupart des mesures d'évitement et de réduction relève du projet d'extension de la clinique. En

revanche, la mesure compensatoire présentée relève du PLU (nouvelles protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

A cet égard, l'autorité environnementale rappelle la possibilité, prévue par l'article L. 122-13 du code de l'environnement, de réaliser une évaluation environnementale unique d'un projet et d'un plan ou programme lorsque les éléments relatifs à leurs incidences environnementales sont communs, et souligne tout l'intérêt qu'aurait eu une telle procédure dans le cas du présent dossier.

Le dossier manque également de clarté en ce qui concerne les surfaces initiales d'espaces boisés classés, les surfaces impactées par le projet et les surfaces protégées résiduelles :

- la notice de la déclaration de projet (« Présentation détaillée du projet », p. 14 et suivantes) fait état notamment d'une extension de la clinique d'environ 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de la construction de la résidence de services pour seniors sur environ 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, mais sans préciser si les surfaces de plancher mentionnées correspondent à des surfaces d'emprises au sol, ni indiquer la surface nécessaire pour l'extension du parking et l'aménagement du nouvel accès. D'autres informations figurent à cet égard dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité (au titre du chapitre relatif à la limitation de l'artificialisation des sols, p. 45), qui évalue à 2 820 m<sup>2</sup> la surface correspondant au projet de parking et d'accès, et à 1 470 m<sup>2</sup> la surface nécessaire aux nouveaux bâtiments, soit une emprise foncière totale du projet de 4 290 m<sup>2</sup> ;
- le tableau figurant à la page 10 du rapport indique la surface d'EBC qui sera supprimée (0,70 ha) et celle des boisements qui seront protégés au titre de l'article L. 151-13 (0,36 ha), sans préciser si la suppression des 0,70 ha d'EBC porte sur l'ensemble des EBC existants dans l'emprise de la clinique, ni s'il en subsistera après évolution du PLU, comme semble l'afficher la trame de protection résiduelle de l'extrait du règlement graphique reproduit p. 11 (dont la légende n'est pas explicitée).

***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.***

***Elle 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.***

Le point essentiel de l'évolution du PLU est la suppression de la protection d'une partie du parc boisé de la clinique du Caux Littoral, en vue de son urbanisation.

Or, le dossier ne contient pas de description claire du boisement concerné (essences présentes, état de développement des sujets) et ne permet pas de comprendre ses fonctionnalités locales pour la faune et la flore. Il ne permet pas, non plus, de comprendre les choix réalisés pour la localisation des nouvelles protections au titre de l'article L. 151-23 et ne démontre pas que les nouveaux espaces protégés revêtiront des fonctionnalités similaires à celles qui caractérisent les espaces boisés supprimés. En l'espèce, il s'agira plutôt d'un alignement d'arbres plutôt que d'un boisement.

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4899 en date du 20 juillet 2023

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Néville (76) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à l'extension d'un établissement de soins de suite et de réadaptation

***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.***

Par ailleurs, le dossier ne présente aucune recherche de solutions alternatives en ce qui concerne :

- la surface totale d'EBC supprimée au regard des emprises foncières exigées par le projet ;
- la nécessité de supprimer la protection de l'espace boisé alors que d'autres espaces non boisés et sans protection particulière sont disponibles dans le parc ;
- le choix des outils réglementaires pour les mesures ERC.

***L'autorité environnementale recommande de rechercher, conformément aux dispositions de l'article R. 104-18 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 L. 151-23 en compensation de la suppression de l'EBC.***

Le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression du périmètre de sûreté défini en lien avec la présence d'un indice de cavité souterraine correspondant à un ancien tunnel de la seconde guerre mondiale qui, d'après le rapport de présentation, se situerait en-dessous du parking existant appelé à être agrandi dans le cadre du projet. La suppression de ce périmètre est envisagée sur la base d'une étude de 2008 dont le rapport de présentation (p. 49) indique qu'elle a permis de lever l'indice de cavité.

Toutefois, l'autorité environnementale relève que l'étude de 2008 n'est pas jointe au dossier, et que le rapport indique (p. 50) que « *par précaution, une étude géotechnique pourra être réalisée par la clinique du Caux Littoral afin d'éviter tout désordre aux infrastructures [même si] aucune construction en superstructure n'est prévue ici* ». Elle estime que dans le cas où il subsisterait un doute sur le risque lié à cette ancienne cavité, le PLU modifié doit en tenir compte et prévoir une disposition permettant de lever ce doute préalablement à la réalisation du projet.

***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.***