

# PREFECTURE DE SEINE MARITIME

**DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE  
valant MISE EN COMPATIBILITE  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune déléguée de BIVILLE-SUR-MER,  
au sein de la commune de Petit-Caux  
et  
ENQUETE PARCELLAIRE**

**Projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » sur la commune  
déléguée de Biville-sur-mer.**

**Communauté de communes Falaises du Talou**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**du 13 octobre au 14 novembre 2025**

Décision du Tribunal Administratif de ROUEN en date du 15 mai 2025, n°E25000030/76

Arrêté de M. le préfet de Seine-Maritime du 23 septembre 2025



## **RAPPORT D'ENQUETE**

**Document 1/3**

*Le présent dossier comprend trois parties distinctes : le rapport d'enquête, les conclusions motivées et l'avis relatifs à la déclaration d'utilité publique et les conclusions et l'avis relatifs à l'enquête parcellaire.*

Commissaire enquêtrice : Bénédicte LAPIERRE

## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1.2 CADRE JURIDIQUE .....	5
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE .....	5
<b>2. PRESENTATION DU PROJET OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET L'ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>7</b>
2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CONTEXTE .....	7
2.2 PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ORATOIRE .....	8
<b>3. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b>	<b>10</b>
3.1 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE .....	10
3.1.1 Les enjeux et l'intérêt général du projet .....	10
3.1.2 La cohérence avec les documents supra communaux .....	10
3.1.3 Le périmètre de la DUP.....	11
3.1.4 Le coût estimatif du projet .....	11
3.2 LES ELEMENTS DU PLU A METTRE EN COMPATIBILITE .....	12
3.2.1 Le règlement graphique.....	12
3.2.2 Le document OAP de la zone 1AUe .....	12
3.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	13
3.4 EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.) .....	15
3.5 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....	15
3.6 BILAN DE LA CONCERTATION .....	16
<b>4. L'ENQUETE PARCELLAIRE .....</b>	<b>17</b>
4.1 Dossier de l'enquête parcellaire .....	17
4.2 Notification de l'enquête parcellaire .....	17
<b>5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>19</b>
5.1 MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	19
5.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice.....	19
5.1.2 Préparation de l'enquête.....	19
5.1.3 Mise à disposition du dossier d'enquête.....	20
5.1.4 Modalités de dépôt des observations du public .....	21

5.1.5	Publicité et information du public .....	21
5.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	22
5.3	BILAN DE L'ENQUETE .....	23
5.3.1	Participation du public.....	23
5.3.2	Procès-verbal de synthèse.....	23
5.3.3	Bilan général de l'enquête.....	24
<b>6.</b>	<b>ANALYSES DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU .....</b>	<b>25</b>
6.1	OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	25
6.2	OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE .....	25
<b>7.</b>	<b>TRANSMISSION DU RAPPORT .....</b>	<b>29</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>.....</b>	<b>17</b>

# 1. PRESENTATION GENERALE

## 1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La communauté de communes Falaises du Talou dispose actuellement d'une zone d'activité sur la commune de Petit-Caux, à Biville-sur-mer : la zone d'activité de l'Oratoire.

Une première extension de cette dernière est prévue dans le PLU de Biville-sur-mer, sur une surface de 3,25 ha initialement classée en zone 2AUe<sup>1</sup>. La vocation exclusivement économique et les dispositions constructives de cette extension ont été précisées dans le cadre de la modification n°4 du PLU en 2024, en reclassant la zone en 1AUe<sup>2</sup>.

Pour répondre aux besoins liés à la construction de l'EPR<sup>3</sup> à Penly, situé 2 km de Biville-sur-mer, la communauté de communes souhaite augmenter la capacité d'accueil d'entreprises de la zone d'activité de l'Oratoire et réaliser une deuxième extension dans les meilleurs délais, en ouvrant 4,16 ha de zone agricole (A) à l'urbanisation (zone 1AUe)

Pour rendre possible ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme. Aussi, la communauté de communes a-t-elle délibéré pour lancer une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Petit-Caux sur un périmètre comprenant les deux extensions.

Cette démarche est doublée d'une enquête parcellaire afin que la collectivité puisse avoir la maîtrise foncière de la zone et procéder à des expropriations si nécessaire.

Ces procédures comprennent l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur la demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée de Biville-sur-mer et d'une enquête parcellaire.

L'autorité compétente pour l'organisation d'une enquête publique portant sur une demande de déclaration d'utilité publique est le préfet, sollicité par la Communauté de communes Falaises du Talou suite à la délibération du conseil communautaire du 25 février 2025.

Sur saisine du préfet de Seine-Maritime, le tribunal administratif de Rouen par décision du 19 mai 2025 m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire cette enquête publique.

Par arrêté du 23 septembre 2025, le préfet de la Seine-Maritime a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique portant sur une demande de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Biville-sur-Mer, au sein de la commune nouvelle de Petit-Caux et une enquête parcellaire pour le projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » sur la commune déléguée de Biville-sur-Mer.

Ladite enquête publique sera désignée dans la suite de ce rapport, sous le terme « enquête ».

---

<sup>1</sup> Zone à vocation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<sup>2</sup> .

<sup>3</sup> Réacteur pressurisé européen (European Pressurized Reactor) de deuxième génération

## 1.2 CADRE JURIDIQUE

**Une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité d'un PLU** est une procédure simplifiée<sup>4</sup> permettant de faire évoluer ce document d'urbanisme. Elle **est régie par le code de l'urbanisme**, selon les dispositions des articles suivants :

- L.153-54 et 55, R.153-13, portant sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique
- L.103-2 à 7, concernant la concertation à conduire dans le cadre d'une mise en compatibilité d'un PLU soumise à évaluation environnementale.

**L'enquête publique est régie par le code de l'environnement** selon les dispositions des articles :

- L.123-1 à L.123-3 et R.123-1 à R.123-5, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique
- L.123-4 à L.123-19 et R.123-7 à R.123-21, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

**L'enquête parcellaire quant à elle est régie par le code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique selon les dispositions des articles :

- R.112-1, R.112-5 à 7, R.131-4 relatifs aux pièces du dossier d'enquête
- R.131-6 et suivants relatifs à la notification aux propriétaires et le déroulement de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le préfet de Seine-Maritime pourra adopter la déclaration d'utilité publique, qui vaudra alors approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune de Biville-sur-mer et déclarer cessible les propriétés concernées par le projet, permettant ainsi la mise en œuvre. A défaut d'accord amiable, une procédure d'expropriation, à défaut d'accord amiable.

## 1.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Pièces administratives :
  - o Délibération n°05112024-224-008 NA 2.1 du 5/11/2024 décidant d'engager la procédure de concertation préalable
  - o Délibération n°25022025-008-008 NA 2.1.3 du 25/02/2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable
  - o Délibération n°25022025-009-009 NA 2.1.3 du 25/02/2025 approuvant le recours à la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer
  - o Arrêté du préfet de Seine-Maritime du 23 septembre 2025 prescrivant l'organisation et l'ouverture de l'enquête
  - o Avis d'enquête publique
- Pièces relatives à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité
  - o DUP - Notice explicative pièce n°1 (29 pages)
  - o DUP - Plan de situation pièce n°2 (3 pages)
  - o DUP - Plan général des travaux pièce n°3 (2 pages)
  - o DUP - Caractéristiques des ouvrages pièce n°4 (12 pages)
  - o DUP - Appréciation sommaire des dépenses pièce n°5 (2 pages)
  - o MEC – Notice explicative (6 pages)
  - o MEC – Orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUe (3 pages)

---

<sup>4</sup> « procédure intégrée » selon les termes du code de l'urbanisme

- MEC – Plan de zonage (planche format A0)
  - MEC – Evaluation environnementale (28 pages)
  - DUP-MEC PLU de Biville-sur-mer - Bilan de la concertation (5 pages)
  - Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (8 pages)
  - Mémoire en réponse à l’avis de la MRAe (3 pages)
  - Procès-verbal de synthèse de la réunion d’examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (6 pages)
- Pièces relatives à l’enquête parcellaire :
- Etat parcellaire (7 pages)
  - Plan cadastral des parcelles concernées par l’extension de la ZA de l’oratoire (1 page)

En outre, un registre d’enquête était joint à ce dossier, au siège de l’enquête et lieu de permanences, la mairie déléguée de Biville-sur-mer .

#### **Commentaire de la commissaire enquêtrice sur l’ensemble du dossier :**

Le dossier comporte l’ensemble des pièces requises pour les deux procédures (DUP et enquête parcellaire).

Le dossier mis en ligne sur le site internet de la préfecture et via le registre numérique, était conforme au dossier papier.

Les documents sont de bonne qualité dans l’ensemble mise à part le plan des travaux (pièce 3) en format A4 ou en format numérique PDF sur lequel la lecture des numéros de parcelles ou des annotations est impossible. De plus, il semble que les cheminements piétonniers n’y figurent pas, bien qu’ évoqués souvent dans le dossier.

Quelques points restent à améliorer :

L’absence de numérotation des pages de trois documents majeurs est à regretter (pièce 1 Notice explicative DUP, pièce 4 Caractéristiques des ouvrages, notice explicative de la mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer).

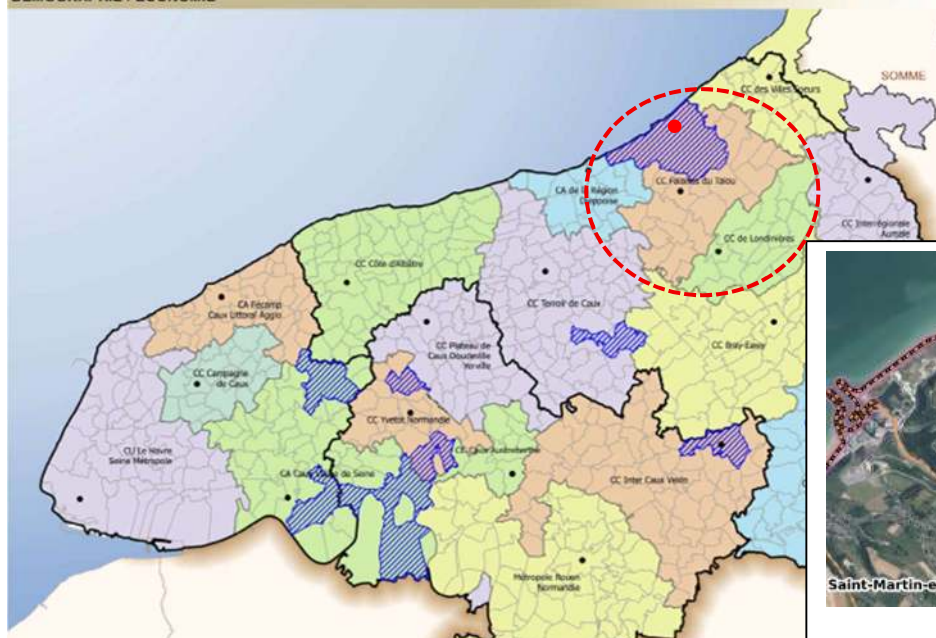
Les documents ne sont pas datés (date ou date de mise à jour), or cette information sur les documents comme ceux cités précédemment ou celui de l’évaluation environnementale permettrait de savoir si les évolutions demandées ont été intégrés ou non.

Les éléments paysagers et écologiques connexes (vergers, clos verger, ...) sont également souvent évoqués dans le dossier Une carte ou photo aérienne légendée les mentionnant, aurait facilité la compréhension du projet d’aménagement de la zone d’activité dans son environnement plus large.

## 2. PRESENTATION DU PROJET OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CONTEXTE

ORGANISATION ADMINISTRATIVE / - Organisation territoriale et intercommunalité  
DEMOGRAPHIE / ECONOMIE



Source : Géoportail

Source : Atlas de la Seine-Maritime ; Préfecture, DDTM – 2019

● Localisation du projet

La communauté de communes Falaises du Talou est composée de 24 communes, et compte une population d'environ 24 000 habitants. Située entre Dieppe et le Tréport, ce territoire rural de 324 km<sup>2</sup> se caractérise par une franche maritime (les falaises du Talou) et un plateau agricole (l'Aliermont et Petit-Caux) entaillé par les vallées de la Béthune, de l'Eaulne et de l'Yères.

Le projet objet de l'enquête se situe sur le territoire de Biville-sur-mer, commune déléguée de la commune de Petit-Caux, issue en 2016 de la fusion de 18 communes. Cette commune, représentant un quart de la superficie et un tiers de la population de communauté de communes est fortement marquée par la présence et l'activité du site nucléaire de production d'électricité de Penly.

La communauté de communes est compétente, entre autres, en matière d'urbanisme, de développement économique. Elle est actuellement en cours d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Mais dans l'attente de son approbation, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur.

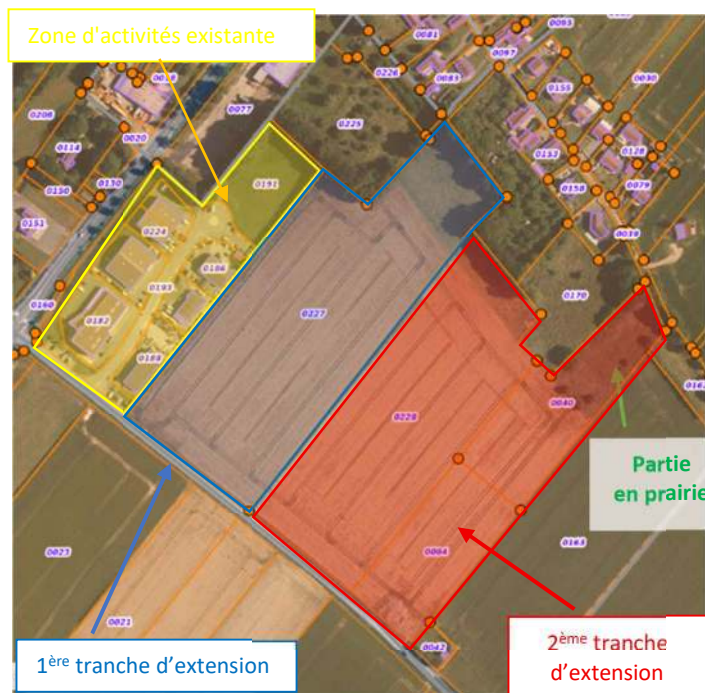
Le PLU de Biville-sur-mer approuvé le 5 décembre 2014, a fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière (modification n°4 approuvée le 30 mai 2024) concernait déjà une extension de la zone d'activité de l'Oratoire.

## 2.2 PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ORATOIRE

La stratégie de relance de la filière nucléaire par l'Etat prévoit la construction de deux réacteurs EPR2 sur le site de Penly. Cette construction et l'activité de ce nouvel outil de production électrique vont mobiliser de nombreux moyens humains et techniques que le territoire doit accueillir.

Parmi les huit zones d'activités que compte la communauté de communes Falaises du Talou, celle de l'Oratoire à Biville-sur-mer a la particularité d'être la plus proche de centre nucléaire de production électrique de Penly.

La zone d'activité de l'Oratoire est située à la sortie sud de la commune, le long de la route départementale n°925 et s'étend actuellement sur 2,2 ha découpée en 7 parcelles.



Source : Géoportail

La 1<sup>ère</sup> tranche d'extension s'étend au sud-est de la zone d'activités existante, sur une surface de 3,25 ha et prévoit la création de 8 lots. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager (n° PA 076 618 25 000) délivré le 11 juin 2025 au profit de la Communauté de communes Falaises du Talou.

La seconde extension, dans le prolongement de la précédente, concerne 3 nouvelles parcelles cadastrales d'une surface totale de 4,16 ha, à vocation agricole, occupées par des cultures, mise à part une petite surface en prairies au nord-est. Elle prévoit la création de 12 nouveaux lots.

Le projet de la zone d'activités de l'Oratoire dans sa globalité, permettra ainsi la réalisation de 20 parcelles constructibles pour des activités économiques (voire de services et/ou de restauration), sur une surface totale de 7,4 ha, avec des surfaces de lot allant de 1 449 m<sup>2</sup> à 2867 m<sup>2</sup>, et un lot de 10 000 m<sup>2</sup>.

Ces extensions touchent au nord les propriétés (maisons, jardins et vergers) de la Cour Bourgeoise. Le projet prévoit une zone tampon significative entre la zone d'activités et ces propriétés, ainsi que de nombreux aménagements paysagers et des cheminements pour les mobilités douces (le long de la route de Brunville, au sein même de la zone d'activités et vers la Cour Bourgeoise) pour rejoindre le bourg de Biville-sur-mer.

Le paysage est marqué par deux lignes haute-tension au sud, des éoliennes au nord et un oratoire, monument du patrimoine vernaculaire dans un enclos situé à la limite sud-est de l'extension, le long de la route de Brunville (voie communale C3).



Source : pièce 3 Plan général des travaux.

## 3. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 3.1 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet d'extension n'étant pas compatible avec l'occupation des sols actuellement en vigueur dans le PLU sur l'emprise de la nouvelle extension, la déclaration d'utilité publique en vue de mettre en compatibilité ce document d'urbanisme.

La présence de la centrale nucléaire est facteur de stabilité et de développement à venir, faisant de Petit-Caux l'un des principaux pôles d'emploi du territoire. La zone d'activités de l'Oratoire bénéficie d'une position stratégique en raison de sa proximité avec le centre nucléaire de production électrique de Penly et son accessibilité depuis la RD 925, axe routier majeur du secteur.

#### **3.1.1 Les enjeux et l'intérêt général du projet**

Les enjeux sur le territoire sont :

- **Le besoin de foncier pour le développement d'activités économiques**, pour répondre à la demande importante d'entreprises cherchant à s'implanter sur le territoire, dans la perspective de 8500 recrutements attendus dans les dix prochaines années et ce, alors qu'il n'y a plus de foncier disponible sur les zones d'activités de la Communauté de communes Falaises du Talou<sup>5</sup>. L'une des conséquences de ce développement sera la création d'emplois bénéfique pour la population locale.
- **La mise en valeur du cadre de vie et de la biodiversité** en intégrant dans le projet, des aménagements paysagers favorables à la biodiversité, supports pour les déplacements de mobilité douce, participant à la bonne gestion des eaux pluviales de cette nouvelle zone urbanisée.

En répondant aux enjeux locaux, le projet d'extension de la zone d'activités de l'Oratoire poursuit des objectifs d'intérêt général.

#### **3.1.2 La cohérence avec les documents supra communaux**

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Dieppois approuvé le 28 juin 2017 cible la zone d'activités de Biville-sur-mer comme « parc d'activités prioritaire pour le développement économique » et attribue une enveloppe de 10 ha pour son extension.

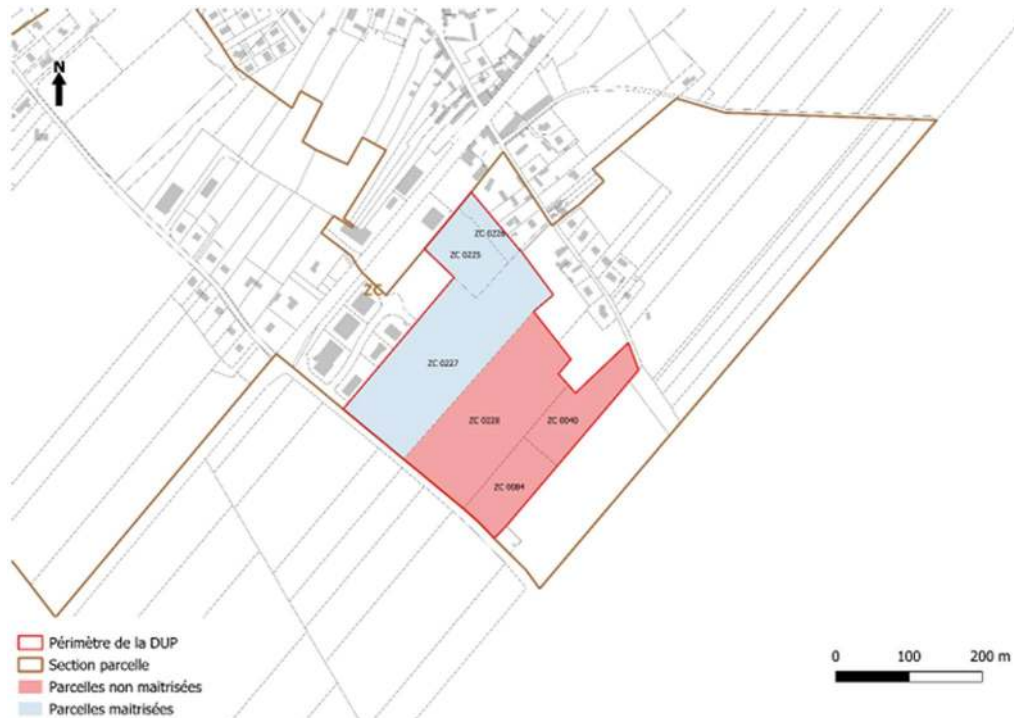
Le projet ne remet pas en cause les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Biville-sur-mer actuellement en vigueur, ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

---

<sup>5</sup> Pièce 1 Notice explicative – DUP et enjeux du projet

### **3.1.3 Le périmètre de la DUP**

Le périmètre de la DUP comprend les deux tranches d'extension de la zone d'activités.



*Source : pièce 1 Notice explicative de la DUP*

Le projet se déploie désormais sur ces deux tranches de façon complémentaire, entraînant ainsi des modifications sur le second accès à la zone d'activités depuis la route communale de Brunville, les aménagements paysagers et la circulation au sein de toute la zone d'activités de l'Oratoire.

### **3.1.4 Le coût estimatif du projet**

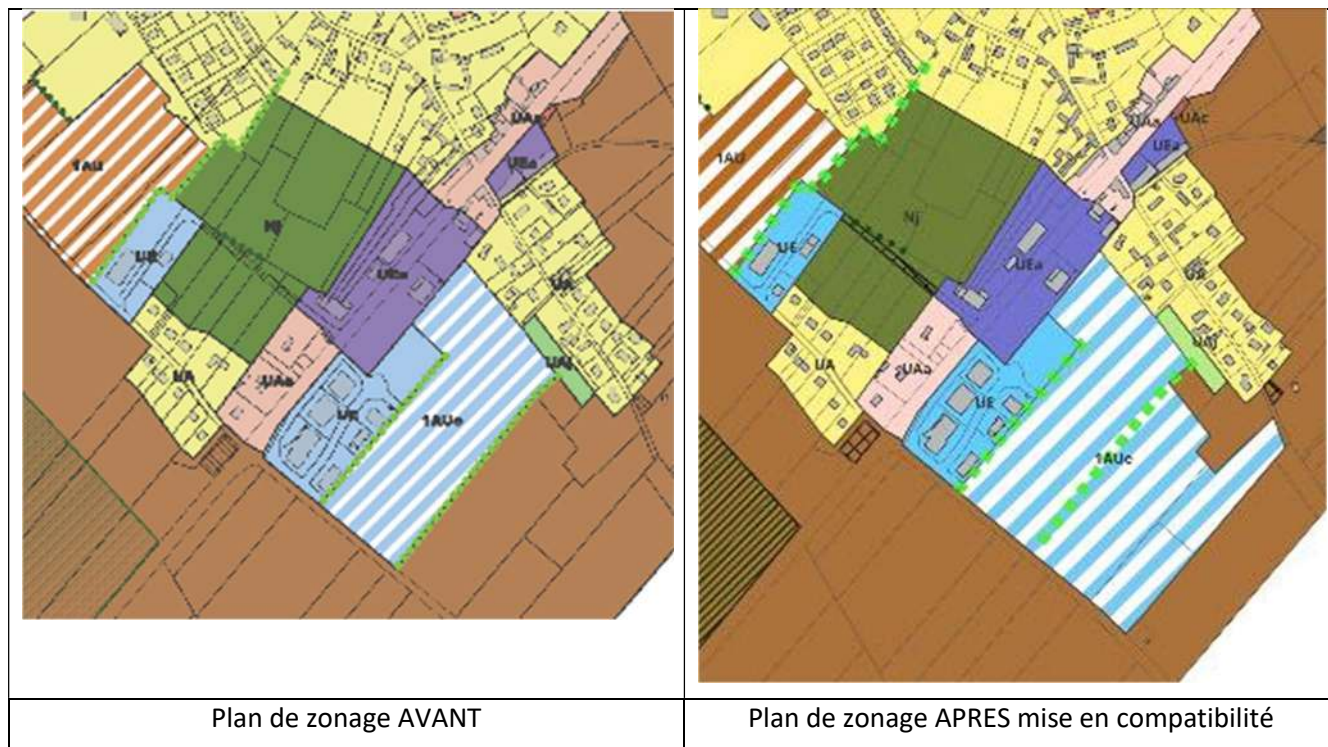
L'appréciation sommaire des dépenses estime le montant global de l'opération à 3 620 362 €, dont :

- 948 000 € pour le foncier (acquisitions, indemnités)
- 1 982 740 € de travaux
- 396 548 € d'études
- 293 074 € d'autres frais.

## 3.2 LES ELEMENTS DU PLU A METTRE EN COMPATIBILITE

La déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité devra permettre l'évolution de deux pièces du PLU, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

### 3.2.1 Le règlement graphique

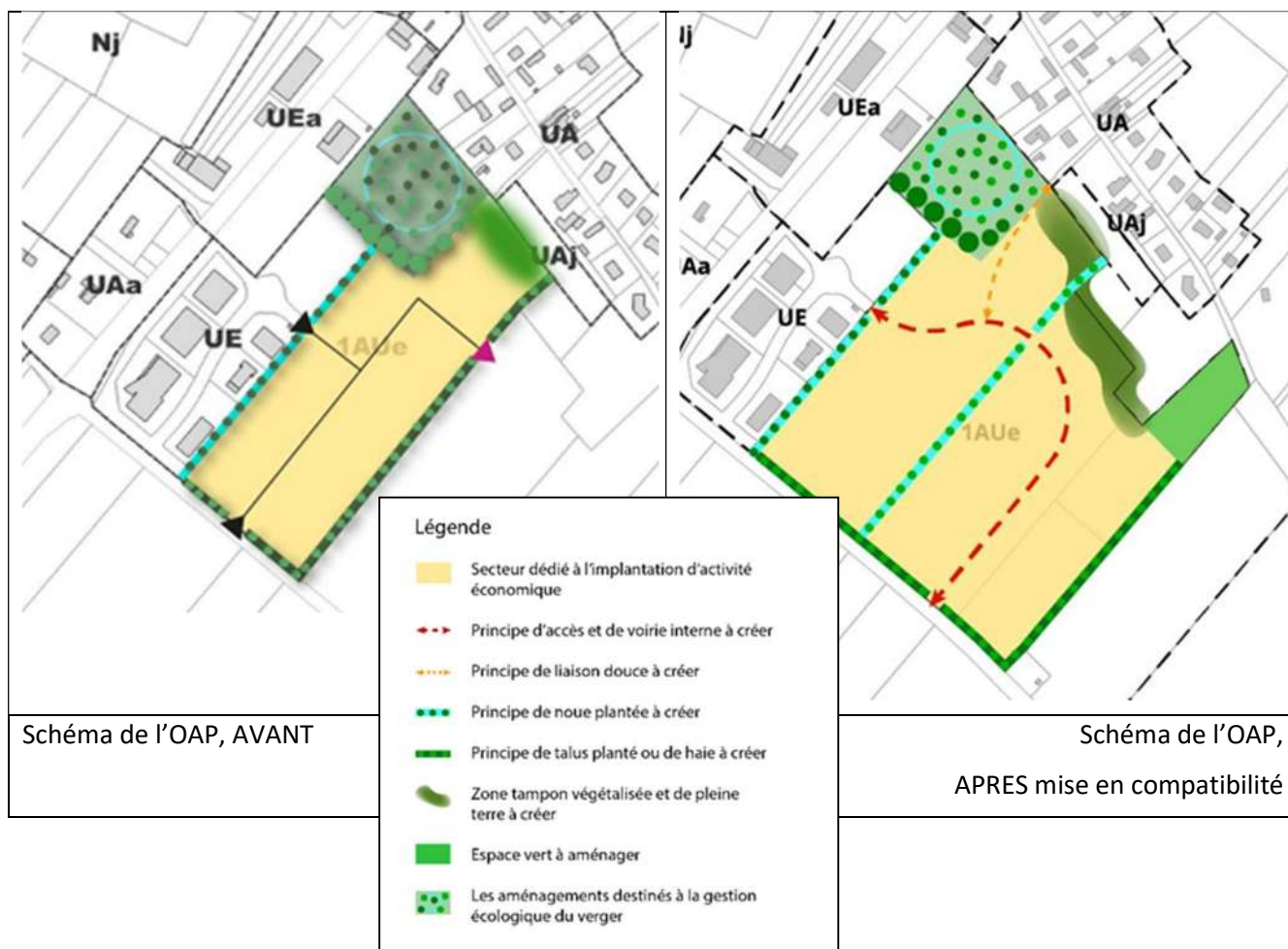


### 3.2.2 Le document OAP de la zone 1AUE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AUE reste la même dans ces grands principes : maintien et mise en valeur du verger existant au nord, aménagement d'espace vert et zone tampon végétalisée, déplacements doux, gestion des eaux pluviales.

Elle doit cependant faire l'objet de quelques ajustements liés à l'extension de cette zone, à savoir :

- la modification du périmètre de la zone 1AUE
- le déplacement de l'accès au site depuis la route de Brunville vers le sud et la modification des connexions internes
- l'agrandissement de la zone tampon reliée au verger
- l'évolution des aménagements paysagers de type « haie sur talus », en « noue + talus + haie » au sein de la zone et la création d'un nouvel aménagement paysager le long de la route communale et en limite avec la zone agricole
- l'introduction au projet de pistes cyclables et d'un cheminement piéton vers la Cour Bourgeoise
- la suppression de la gestion des eaux pluviales dans le verger au profit d'une gestion à la parcelle et le long des voiries au sein de la zone d'activités.



### 3.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Dans la mesure où le projet d'extension de la zone 1AUE prévoit la réduction d'une surface agricole de plus de 1/1000<sup>ème</sup> de la surface du territoire communal<sup>6</sup>, la mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale comme le prévoient les articles R.104-11 et 13 du code de l'urbanisme.

L'analyse des effets sur l'environnement a été réalisée en comparant les incidences attendues de la mise en compatibilité avec la situation actuelle en application du PLU en vigueur.

Les principaux enjeux du site sont :

- l'intégration paysagère des nouvelles constructions,
- la préservation des vergers et des arbres au nord-ouest de la zone, éléments de la trame verte assurant le rôle de corridor écologique et présentant des potentialités d'accueil pour la faune (insectes, mammifères, chiroptères et avifaune patrimoniale), sachant que le site ne fait l'objet d'aucune protection du type Natura 2000, ZNIEFF<sup>7</sup>,
- le maintien d'une biodiversité fonctionnelle sur le reste du site,
- la préservation des riverains vis-à-vis de nouvelles nuisances sonores et/ou olfactives,
- la sécurité de l'accès et de la circulation routière sur la route communale de Brunville.

<sup>6</sup> Territoire de Biville-sur-mer : 529 ha (source : Rapport de présentation du PLU de Biville-sur-mer) ; surface de la zone 1AUE : 7,5 ha.

<sup>7</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Par le classement en zone 1AUe d'une surface en zone A, la principale incidence de cette mise en compatibilité porte sur la consommation de surface agricole naturelle. L'imperméabilisation affecte inévitablement la biodiversité liée à cet écosystème (microfaune propre au sol), le cycle et la qualité de l'eau et le cycle du carbone. Elle ne permet plus au sol de jouer son rôle dans le stockage de carbone et la régulation du climat.

La seule mesure compensatoire du projet concerne ce volet (compensation par échange de terres ou compensation financière).

L'OAP de la nouvelle zone 1AUe comprend des mesures environnementales relatives à la gestion des eaux pluviales, à l'intégration paysagère, au renforcement des continuités écologiques de la trame verte et bleue du secteur. Le taux de 10% d'espaces libres végétalisés sur chaque parcelle est maintenu dans l'OAP de cette nouvelle zone 1AUe.

Ces mesures permettent d'éviter et de réduire les incidences du projet. Elles semblent présenter des incidences positives par rapport à l'espace agricole cultivé tel qu'il est actuellement dans la mesure où :

- Le dispositif de gestion des eaux de pluie prévoit l'infiltration au sein de la zone 1AUe et préserve désormais le verger en évitant l'abattage d'arbres (le verger étant l'exutoire initialement prévu pour les eaux pluviales dans le projet d'extension de la 1<sup>ère</sup> tranche d'extension)
- Le développement des espaces végétalisés et l'agrandissement des zones tampon renforcera la trame verte et bleue du secteur et sa qualité paysagère.

Aucune incidence négative de la mise en compatibilité n'a été mise en évidence, de manière directe ou indirecte, vis-à-vis des sites Natura 2000 les plus proches à savoir la ZCS<sup>8</sup> Littoral cauchois située à 2km du site.

Les modifications du PLU sont compatibles avec les documents supra communaux (SRADDET<sup>9</sup>, SDAGE<sup>10</sup>, PGRI<sup>11</sup>, SCoT<sup>12</sup> et PCAET<sup>13</sup>).

Les modalités de suivi de l'efficacité des mesures envisagées se déclinent de la façon suivante :

<i>Indicateur</i>	<i>Valeur cible</i>	<i>Mesure</i>
Nombre de parcelle dépassant l'imperméabilisation autorisée	1 (en nombre)	Travail de désimperméabilisation avec le propriétaire
% imperméable de la surface des parcelles	90 (en %)	Si dépassement, augmenter la surface d'espaces libre minimum
Linéaire de talus ou de haies créées dans les projets	Environ 480 (en mètre linéaire)	<i>Indicateur positif ne nécessitant pas de mesure</i>
Linéaire de noues créées dans les projets	Environ 455 (en mètre linéaire)	<i>Indicateur positif ne nécessitant pas de mesure</i>
Surface d'espaces verts aménagée	Environ 3700 (en m <sup>2</sup> )	<i>Indicateur positif ne nécessitant pas de mesure</i>

Source : Evaluation environnementale

<sup>8</sup> Zone Spéciale de Conservation

<sup>9</sup> Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Normandie, approuvé le 2 juillet 2020

<sup>10</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022

<sup>11</sup> Programme de Gestion des Risques Inondation du Bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022

<sup>12</sup> Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois, approuvé le 28 juin 2017, modifié par approbation le 8 juillet 2021

<sup>13</sup> Plan Climat Air Énergie Territorial du Pays Dieppois approuvé le 4 mars 2020

### 3.4 EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

Conformément aux dispositions de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité nécessite l'examen conjoint du projet par les services de l'Etat, les personnes publiques associées.

Une réunion d'examen conjoint a été organisée le 27 mai 2025 au siège de Communauté de communes Falaises du Talou par la DDTM de Seine-Maritime, à laquelle participaient outre la DDTM, la Communauté de communes Falaises du Talou et la commune de Petit-Caux, les personnes publiques associées suivantes :

- Pôle d'Equilibre Territorial Rural de Dieppe Pays Normand (PETR)
- Conseil départemental (CD76)
- Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI)
- Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Yères (SMBVY).

La Chambre d'agriculture était excusée.

Le procès-verbal de synthèse, pièce versée au dossier d'enquête, fait état des échanges au cours de la réunion.

Les principales demandes, formulées par la DDTM sont une meilleure justification de :

- l'utilité publique du projet (par rapport au projet d'intérêt général d'EPR2 à Penly, et la cohérence avec le SCoT Dieppois – Terroir de Caux)
- la consommation d'espaces agricoles et le recours à l'expropriation.

Des points d'attention ont été soulevés :

- la compatibilité avec le SAGE (SMBVY)
- la perturbation de la circulation au carrefour avec la RD 925 en raison de l'augmentation du trafic (CD76)
- la vigilance vis-à-vis des possibilités de construction à vocation commerciale, voire leur restriction (CCI).

**Les PPA ont émis unanimement un avis favorable à la proposition de modification de PLU de Biville-sur-mer.**

#### Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les deux demandes de la DDTM seront reprises dans le procès-verbal de synthèse des observations.

### 3.5 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Dans le cadre de l'instruction de cette procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, le préfet de Seine-Maritime a sollicité le 12 mai 2025 l'avis de la MRAE. Cette dernière a émis son avis enregistré sous n°2025-5898 le 7 août 2025.

Il est à noter que le projet d'extension à proprement parler, soumis à l'examen au cas par cas de la MRAE, a été dispensé d'évaluation environnementale<sup>14</sup>.

La MRAE fait les recommandations suivantes :

- Apporter des informations complémentaires à la notice de mise en compatibilité du PLU, ces éléments étant présents par ailleurs dans d'autres pièces du dossier,
- Compléter l'analyse des impacts de la mise en compatibilité du PLU en prenant en compte les risques technologiques, la qualité de l'air et l'énergie,

<sup>14</sup> Décision n°2024-5448 du 19 août 2024 de la MRAE

- Justifier davantage l'extension de la zone d'activités de l'Oratoire au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif d'une division par deux à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Dieppois – Terroir de Caux, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance de 2031
- Préciser l'analyse de l'impact de l'extension de la zone à urbaniser 1AUe sur les sols et les activités agricoles présentes sur le site, et définir des mesures pour l'éviter, le réduire ou, à défaut, le compenser.

Elle souligne par ailleurs la bonne prise en compte des recommandations concernant la zone tampon, précédemment émises dans l'avis relatif à la modification n°4, pour favoriser le déplacement de la faune entre le verger et l'espace agricole.

La MRAe salue également l'évolution du dispositif de gestion des eaux pluviales qui permettra de préserver le verger de toute pollution potentielle.

La communauté de communes Falaises du Talou a rédigé un mémoire en réponse, qui a été joint au dossier d'enquête.

#### Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En l'absence d'informations complémentaires dans la réponse de la Communauté de communes Falaises du Talou sur la consommation d'espaces, ce point a été repris par la commissaire enquêtrice dans le procès-verbal de synthèse des observations.

### 3.6 BILAN DE LA CONCERTATION

Dès lors que la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, une procédure de concertation préalable doit être menée, comme le prévoient les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Le conseil communautaire des Falaises du Talou par délibération n° 05112024-224-008 NA 2.1, du 5 novembre 2024 a approuvé les modalités de concertation préalable dans le cadre de cette mise en compatibilité.

Cette concertation s'est déroulée du **2 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus**, avec la mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un registre pour recueillir les observations à la mairie déléguée de Biville-sur-mer ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou à Envermeu, aux jours et heures d'ouverture habituels. Il était également possible d'adresser les observations par courrier.

**Aucune observation n'a été émise au cours de cette concertation préalable.**

Le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération n°25022025-008-008 NA 2.1.3 du conseil communautaire du 25 février 2025.

## 4. L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 4.1 Dossier de l'enquête parcellaire

Dans le but d'avoir toutes les garanties pour réaliser l'extension de la zone d'activités, la Communauté de communes Falaises du Talou souhaite se donner les moyens d'une maîtrise foncière par expropriation pour cause d'utilité publique si nécessaire. La conduite d'une enquête parcellaire en est le préalable.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- **Le plan parcellaire**

Ce dernier prend en compte les trois parcelles correspondant à l'emprise de la nouvelle extension de la zone d'activités (la collectivité a la maîtrise foncière de la surface liée à la 1<sup>ère</sup> extension).

Ce plan a été établi à partir du SIG<sup>15</sup> de la collectivité.

- **L'état parcellaire**

Sous forme de tableau, ce document indique pour chacune des trois parcelles :

- La section et le n° cadastral
- Le lieu-dit ou l'adresse
- La contenance
- La nature de l'occupation du sol
- La nature de la propriété (plein propriété ou indivision)
- L'emprise concernée par le projet
- Les propriétaires (nom prénom date de naissance et adresse).

Les trois parcelles sont intégralement comprises dans le projet, pour toute leur surface. Il n'y a pas de division.

Une parcelle est en pleine propriété et deux sont en indivision. Six propriétaires au total sont concernés par le projet.

### 4.2 Notification de l'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation, les propriétaires doivent être notifiés individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, du déroulement de l'enquête publique pour qu'ils puissent y faire valoir leur droit.

Les propriétaires ont été notifiés par un courrier du président de la Communauté de communes Falaises du Talou daté du 23 septembre, qui indique :

- l'objet de la procédure,
- les références de la parcelle cadastrale concernée,
- les dates de l'enquête



<sup>15</sup> Système d'Information Géographique

- les dates et heures de permanence de la commissaire enquêtrice à la mairie de Biville-sur-mer
- la possibilité de consulter le dossier à la communauté de communes, et d'y demander des informations complémentaires par téléphone ou par courriel.

Ce courrier ne mentionne pas toutes les possibilités de consultation du dossier ni certains termes de l'avis d'enquête, tels que :

- « les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité [...] ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels »
- « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, [...] qui peuvent réclamer des servitudes ».

L'avis d'enquête n'a pas été joint au courrier.

#### **Liste des parcelles et propriétaires concernés et suivi des notifications**

Section cadastrale	Numéro cadastral	Contenance en m <sup>2</sup>	Nature de la parcelle	Propriétaire	N° de RAR	Date de distribution
ZC	228	24 809	T	M. Didier FERMENT	1A 211 129 6249	02/10/2025
ZC	84	7 751	T	M. Jean-Pierre PEGARD	1A 211 129 6245	02/10/2025
				Mme Ghislaine HUBERT		
ZC	40	9 120	T	Mme Claudine MAILLARD	1A 211 129 6248 2	04/10/2025
				Mme Laurence LOYAUTE	1A 211 129 6247 5	02/10/2025
				M. Vincent LOYAUTE	1A 211 129 6246 8	02/10/2025

NB : Toutes les parcelles sont situées sur la commune de Biville-sur-mer, lieu-dit « Le moulin à vent ».

Comme le montre le tableau ci-dessus, une des propriétaire, Mme Ghislaine HUBERT n'a pas été notifiée personnellement. Elle est domiciliée à la même adresse que M. Jean-Pierre PEGARD, qui lui a bien été notifié.

Tous les courriers envoyés, au nombre de cinq, ont bien été distribués.

#### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Le plan parcellaire est clair et lisible, mais ne comprend aucune échelle.

Les informations figurant dans le courrier adressé aux propriétaires sont partielles quant à la mise à disposition du dossier d'enquête et les différents moyens de déposer une observation. Il ne précise pas non plus les renseignements attendus des propriétaires pour identifier leurs locataires ou toute personne pouvant faire valoir des droits sur cette propriété.

De plus, la parcelle ZC 84 est propriété de M. Jean-Pierre PEGARD, et de Mme Ghislaine HUBERT, domiciliés à la même adresse. A l'examen des avis de réception transmis par la communauté de communes, je constate que la notification a été adressé uniquement à M. PEGARD mais pas nommément à son épouse.

**Par conséquent, la notification aux propriétaires est irrégulière.**

## 5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 5.1 MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

#### 5.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision n° E25000030/76 en date du 19 mai 2025 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désignée, en application de l'article L.123-5 et suivants du code de l'environnement, en qualité de commissaire enquêtrice, « en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Biville-sur-Mer et enquête parcellaire pour le projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer ».

Par cette même décision, M. Alain BOGAERT a été désigné en qualité de suppléant.

L'autorité compétente pour organiser cette enquête est Monsieur le préfet de Seine-Maritime. Par arrêté du 23 septembre 2025, ce dernier a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 5.1.2 Préparation de l'enquête

##### ○ Rencontre avec l'autorité organisatrice de l'enquête

Divers échanges par téléphone et par courriel ont eu lieu avec M. Mohammed BENAÏSSA en charge de l'organisation de l'enquête, au Bureau de l'utilité publique et de l'environnement de la préfecture de Seine-Maritime.

Après une première prise de contact le 21 mai 2025, les échanges n'ont repris que mi-septembre, en raison de l'absence de M. BENAÏSSA.

##### ○ Rencontre avec le porteur de projet

Le **23 juin 2025**, j'ai rencontré M. Florian BANVILLE responsable du pôle aménagement du territoire à la communauté de communes Falaises du Talou, dans les locaux de cette dernière à Envermeu. Il m'a présenté le projet et nous avons fait le point sur les pièces du dossier.

Des échanges par téléphone et par courriel ont suivi pour l'organisation et le bon déroulement de l'enquête, en lien avec les services de la préfecture. M. Florian Banville est venu me voir à la permanence d'ouverture et à la permanence de clôture de l'enquête.

A l'occasion de chacune des trois permanences j'ai également pu échanger avec M. Jean-Claude HEBERT, maire de la commune déléguée de Biville-sur-mer.

### ○ Visite des lieux

Je me suis rendue sur le site de la zone d'activité de l'Oratoire ainsi que la zone résidentielle voisine de la Cavée Bourgeoise avant chacune des trois permanences. Ces visites m'ont permis de constater que :

- la dernière parcelle de la zone d'activité actuelle était désormais occupée par un nouveau bâtiment d'activités et de bureaux, propriété de la SCI de l'Oratoire
- le permis d'aménager de la 1<sup>ère</sup> tranche avait été accordé et affiché sur le site.
- la présence d'un bassin de lutte contre les inondations était situé au nord-est de la zone d'activité, en amont de la Cavée Bourgeoise ; ce dernier n'est pas mentionné dans le dossier.



*Le nouvel hôtel d'entreprises de la zone d'activités existante*



*L'entrée du site du bassin de lutte contre les inondations au bout de la Cour Bourgeoise*

### ○ Autres contacts

Suite à la visite des lieux, j'ai contacté par téléphone le Syndicat des bassins versants de l'Yères afin de l'interroger sur la présence du bassin de lutte contre les inondations que j'avais pu voir à l'occasion de mes visites sur site d'une part, et d'autre part, sur ce qui était attendu dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, par son observation « mettre en compatibilité du PLU avec le SAGE »<sup>16</sup>.

J'ai également pris contact avec M. Thomas Pinet de la DDTM, rédacteur du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint afin d'avoir des précisions sur divers points concernant les procédures d'examen au cas par cas et d'avis sur l'évaluation environnementale, et le contenu des OAP.

### **5.1.3 Mise à disposition du dossier d'enquête**

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier de l'enquête sous format papier a été tenu à disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels :

- à la mairie déléguée de Biville-sur-mer, rue de l'église, commune de Petit-Caux.
- à l'hôtel communautaire de la Communauté de communes Falaises du Talou, 46 bis rue du Général de Gaulle à Envermeu

Il était consultable et téléchargeable, pendant la durée de l'enquête :

- sur le site internet de la préfecture de Seine-Maritime ([www.seine-maritime.gouv.fr](http://www.seine-maritime.gouv.fr))
- à l'adresse suivante : <https://participation.proxiterritoires.fr/za-de-l-oratoire-biville-sur-mer>
- sur un poste informatique mis à disposition du public à la préfecture de la Seine-Maritime – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, sur rendez-vous aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

<sup>16</sup> Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mai 2025 ; Tableau de synthèse des observations p.5

#### **5.1.4 Modalités de dépôt des observations du public**

Les observations pouvaient être déposées pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante pendant toute la durée de l'enquête : <https://participation.proxiterritoires.fr/za-de-l-oratoire-biville-sur-mer>
- sur le registre papier disponible à la mairie située sur la commune déléguée de Biville-sur-Mer, rue de l'église, commune de Petit-Caux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- par courrier électronique pendant toute la durée de l'enquête à : [za-de-l-oratoire-biville-sur-mer@mail.proxiterritoires.fr](mailto:za-de-l-oratoire-biville-sur-mer@mail.proxiterritoires.fr)
- par courrier à l'annexe de la mairie située sur la commune déléguée de Biville-sur-Mer (rue de l'Église - Biville-sur-Mer, 76630 Petit-Caux) en précisant que ce dernier est adressé à "Mme la commissaire enquêtrice - projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer".

Les observations déposées sur le registre dématérialisé étaient consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet dédié.

#### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

La composition du dossier d'enquête était parfaitement identique en format papier comme sous forme numérique.

Le registre numérique était également parfaitement accessible sur toute la période de l'enquête par voie numérique comme en mairie de Biville-sur-mer.

#### **5.1.5 Publicité et information du public**

##### ○ **Par les annonces légales dans la presse**

Un 1<sup>er</sup> avis par voie de presse a été publié dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête :

- Les informations dieppoises, édition du 26 septembre 2025,
- Paris Normandie, édition du 26 septembre 2025.

Un second avis a été publié dans ces deux mêmes journaux, 8 jours après le démarrage de l'enquête :

- Les informations dieppoises, édition du 14 octobre 2025,
- Paris Normandie, édition du 14 octobre 2025.

##### ○ **Par voie d'affichage**

L'avis d'enquête sur feuille de format A3 couleur jaune a été affiché :

- au siège de l'enquête, au tableau d'affichage devant la mairie déléguée de Biville-sur-mer,
- sur le site de la zone d'activité de l'Oratoire
- au tableau d'affichage au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou à Envermeu.



Affichage à la mairie déléguée de Biville-sur-mer, siège de l'enquête



Affichage aux abords de la zone d'activités de l'Oratoire



Affichage au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou

○ **par les médias de la Communauté de communes Falaises du Talou**

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la Communauté de communes Falaises du Talou dans la rubrique « Actualités ».

L'enquête a également fait l'objet d'un encart dans le magazine de la collectivité.

Une publication sur la page Facebook de cette dernière faisait part des modifications de date (par rapport à celles annoncées dans le magazine).



**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Toutes les mesures de publicité réglementaires ont été mises en œuvre par la Communauté de communes Falaises du Talou et la commune déléguée de Biville-sur-mer.

La communauté de communes a par ailleurs complété l'information du public en utilisant ses médias ; on peut regretter cependant que l'accès à cette information par le site internet ne soit pas très intuitif.

Les mesures de publicité et d'information du public quant à la tenue de cette enquête ont été satisfaisantes.

## 5.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

○ **Période d'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 13 octobre 2025 à 9 heures au vendredi 14 novembre 2025 à 17 heures**, soit pendant 33 jours consécutifs.

○ **Permanences de la commissaire enquêtrice**

Les permanences de la commissaire enquêtrice se sont tenues à la mairie déléguée de Biville-sur-mer :

- lundi 13 octobre 2025 de 9h à 12h
- samedi 25 octobre 2025 de 9h à 12h
- vendredi 14 novembre 2025 de 14h à 17h.

- **Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est clôturée le vendredi 14 novembre 2025 à 17h00.

## 5.3 BILAN DE L'ENQUETE

### 5.3.1 Participation du public

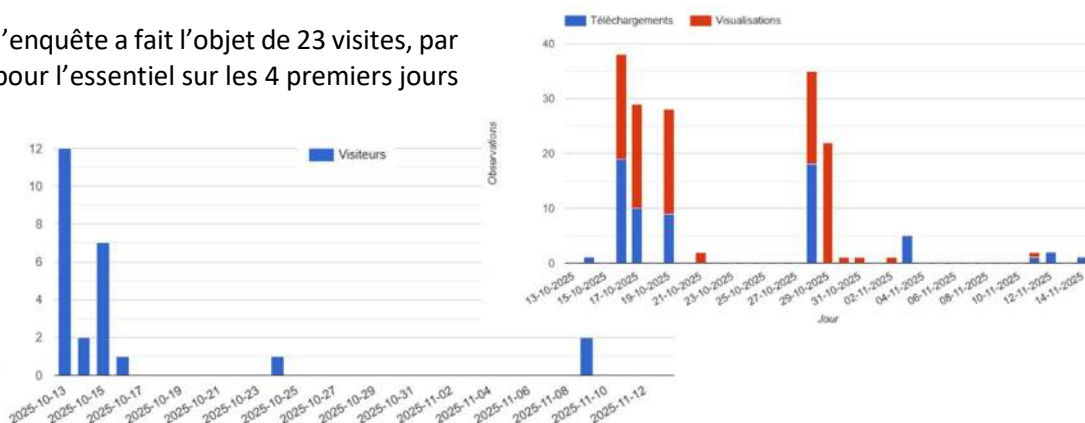
Au cours des trois permanences, je n'ai reçu qu'une seule personne, le samedi 25 octobre : M. FERMENT, propriétaire de la parcelle ZC 228, comprise dans l'emprise de l'extension.

La procédure d'enquête parcellaire étant uniquement écrite, les observations ne peuvent être reçues oralement et doivent être consignées par écrit dans le registre d'enquête en format papier ou numérique. Mais ce propriétaire souhaitant juste m'informer qu'il avait bien été destinataire du courrier lui notifiant l'enquête, n'avait pas d'observation particulière à déposer.

En dehors de ces permanences, aucune personne n'est venue consulter le dossier et/ou déposer une observation sur le registre d'enquête, à la mairie de Biville-sur-mer. De même, il n'y a eu aucune consultation du dossier au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou à Envermeu.

Le site internet dédié à l'enquête a fait l'objet de 23 visites, par 17 visiteurs différents, pour l'essentiel sur les 4 premiers jours de l'enquête.

Il y a eu une centaine de visualisations de documents et une soixantaine de téléchargements. Aucun document n'a été téléchargé de façon privilégiée.



Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

Une observation a été déposée sur le registre numérique.

Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête, à la mairie déléguée de Biville-sur-mer, ou à l'adresse mail dédiée à l'enquête.

**Il n'y a donc eu qu'une seule observation.**

### 5.3.2 Procès-verbal de synthèse

Au terme de cette enquête, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse relatant la seule observation déposée par un propriétaire concerné par l'emprise de l'extension et également propriétaire d'une parcelle contigüe à cette emprise, ainsi que mes propres observations. Ce document est annexé au présent rapport.

J'ai transmis ce procès-verbal le 18 novembre 2025 par voie électronique à M. le président de la Communauté de communes Falaises du Talou. Je l'ai remis en main propre ce même jour à M. Florian BANVILLE à qui j'ai pu expliciter mes observations.

M. le président de la Communauté de communes Falaises du Talou a répondu à ces observations dans un courrier transmis par voie électronique le 2 décembre 2025, soit dans un délai de 14 jours. Ce courrier fait référence à des annexes adressées également par voie électronique à la commissaire enquêtrice.

### **5.3.3 Bilan général de l'enquête**

Malgré le démarrage retardé ayant obligé à décaler l'enquête à l'automne, l'organisation de cette dernière a été satisfaisante.

Je remercie M. Florian BANVILLE pour sa collaboration et M. Jean-Claude HEBERT maire délégué de Biville-sur-mer pour son accueil.

Les conditions d'accueil permettaient de recevoir le public en toute confidentialité lors des permanences.

L'information annonçant la tenue de l'enquête a été conforme aux obligations réglementaires tant pour la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité que pour l'enquête parcellaire.

Une seule personne est venue à une permanence, pour se présenter en qualité de propriétaire concerné, et non dans le but de déposer une observation.

Une observation a été déposée sur le registre numérique par un autre propriétaire concerné par l'emprise de la zone 1AUe.

## 6. ANALYSES DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU

### 6.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation déposée sur le registre numérique le 15 octobre 2025 par M. Vincent LOYAUTE, propriétaire de la parcelle ZC 170, contiguë à la zone concernée par le projet d'extension. Elle est accompagnée d'un extrait de plan de zonage en pièce jointe.

Cette observation est reprise ci-après dans son intégralité.

« Pourquoi ne rendriez-vous pas votre future zone d'activité plus rectiligne en incluant la parcelle 098 ZC 170 ?

*Cela vous simplifierait les travaux en réduisant les angles liés à votre découpage actuel et nous permettrait de nous séparer de cette parcelle qui va se retrouver enclavée entre la ZAC et la zone d'habitation. Elle pourrait également vous permettre de construire des logements supplémentaires pour l'accueil de futurs employés de la centrale et ainsi vous participeriez à réduire les émissions carbone en réduisant les distances parcourues en voiture de ces employés.*

*Nous allons nous retrouver avec une parcelle difficilement exploitable, compliquée d'entretien et que nous conservons dans un espoir de la voir un jour repasser en terrain constructible pour pouvoir la vendre. Nous serons donc à l'écoute de toutes vos propositions pour cette parcelle qui retiendra, nous espérons, toute votre attention. »*

#### Réponse du porteur de projet :

Il a été décidé de ne pas intégrer dans le projet la parcelle 098 ZC 170 afin de laisser un espace libre de respiration entre la future zone d'activités et la zone pavillonnaire située rue de la Cavée Bourgeoise. De plus, le contexte zéro artificialisation nette oblige la collectivité à faire des choix dans sa consommation foncière.

#### Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La réponse du porteur de projet apporte les arguments pour justifier le périmètre de la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

### 6.2 OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

#### 1/ JUSTIFICATION DES SURFACES AGRICOLES A URBANISER

Tout d'abord, il est à noter une incohérence dans les surfaces annoncées pour la tranche 2 dans la pièce 1 – Notice explicative de la DUP : : 43 235 m<sup>2</sup> (æb) et 42 019 m<sup>2</sup> (æ d)<sup>17</sup> et ce, d'autant plus que la somme des surfaces des trois parcelles cadastrales objet de l'enquête parcellaire est de 41 680 m<sup>2</sup>.

La justification des surfaces agricoles à urbaniser a été évoquée par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint et plus largement développée dans l'avis MRAE, en rappelant l'objectif de réduction de 52 % des surfaces

<sup>17</sup> Cette surface est également reprise dans la pièce 4 – Caractéristiques des ouvrages principaux, æ3

artificialisées à horizon 2031 fixé par le SRADETT<sup>18</sup>, et en demandant de repositionner le projet d'extension de la zone d'activité de l'Oratoire dans une trajectoire d'évolution de la consommation d'espaces agricoles, à l'échelle intercommunale du SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux.

La réponse la communauté de communes, dans le mémoire joint au dossier, porte sur la justification de ZA de Biville, mais ne donne aucun élément à l'échelle intercommunale.

Le SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux est en révision depuis 2023, démarche à laquelle la Communauté de communes Falaises du Talou est associée. Les phases de diagnostic du SCoT en cours d'achèvement devraient permettre de donner quels éléments chiffrés de cette trajectoire.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en phase finale d'élaboration sur le territoire de communauté de communes Falaises doit inévitablement fait état de l'évolution des surfaces urbanisées sur le territoire de la communauté de communes.

Par conséquent, quel est le bilan des surfaces urbanisées depuis 2011 à ces deux échelles (territoire de la communauté de communes et SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux)

**Réponse du porteur de projet :**

L'incohérence sera corrigée dans les documents finaux.

Les chiffres de consommations foncières sur la période 2011/2020 sont les suivants : 494 ha à l'échelle du SCOT dont 125 ha par la communauté de communes Falaises du Talou.

Depuis 2020, la communauté de communes Falaises du Talou a consommé 18 ha de foncier, ce qui l'inscrit dans une trajectoire conforme à l'objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation. Il convient également de préciser que des échanges sont en cours avec la Région afin que le projet d'extension de la zone de l'Oratoire soit intégré aux projets d'envergure régionale. En effet, plus de 80 % des entreprises pressenties pour s'implanter sur cette zone sont directement liées au chantier de l'EPR-2, lequel est, pour sa part, reconnu comme un projet d'envergure nationale (et dont la consommation foncière relève des Projets d'envergure nationale ou européenne).

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte de ces informations complémentaires illustrant la trajectoire d'urbanisation de la communauté de communes et de la démarche engagée dans le contexte particulier de l'EPR2 sur le site de Penly, au titre des projets d'envergure national ou européenne.

**2/ ELEMENTS ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS DE LA ZONE TAMPON AU NORD-EST DE L'EXTENSION.**

A plusieurs reprises dans le dossier<sup>19</sup>, il est question de clos normand, de vergers sur la frange Nord-Est. Le plan du projet d'extension mentionne un verger, aménagé et géré par la Communauté de communes Falaises du Talou. S'agit-il du clos normand, tandis que les vergers sont ceux des propriétés privées donnant sur la Cavée Bourgeoise ? Une carte ou photo aérienne comprenant l'ensemble des éléments écologiques et paysagers du secteur, ceux du projet d'extension de la zone d'activités et ceux des parcelles voisines, permettrait de mieux appréhender cette thématique.

<sup>18</sup> Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, approuvé par arrêté préfectoral le 28 mai 2024

<sup>19</sup> pièce 4 Caractéristiques des ouvrages et Evaluation environnementale, p.12 et 24 (résumé non technique)

Par ailleurs, la MRAe mentionne que l'ensemble de la zone d'activités (deuxième extension incluse) a fait l'objet d'une étude Faune-Flore réalisée en 2022 pour la modification n°4 du PLU. Des éléments sont repris dans la pièce 1 - Notice explicative de la DUP<sup>20</sup> ainsi que dans le document de l'évaluation environnementale<sup>21</sup>, qui font état de milieux d'intérêt écologique et paysager sur la partie nord-est, abritant des espèces d'oiseaux protégées.

Quelles sont ces espèces, de quel type de protection bénéficient-elles ?

**Réponse du porteur de projet :**

Quatre espèces patrimoniales ont été contactées sur le site en période hivernale : le Goéland argenté, la Grive litorne, la Grive mauvis et le Pipit farlouse, ces espèces sont inscrites sur la liste rouge des hivernants de Haute Normandie. L'ensemble de l'étude faune flore est joint à ce PV.

D'autre part, il est à préciser que le verger situé au nord-ouest du projet (de la phase 1 de l'extension de la zone d'activité) a été racheté par la collectivité, une mare a été réalisée et l'installation des plusieurs nichoirs a été faite. Ces nichoirs permettent d'accueillir dans un cadre calme et reposant ces espèces.

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Ces éléments montrent un engagement significatif de la collectivité en faveur du maintien et du développement de la trame verte et bleue sur ce secteur, donnant une garantie supplémentaire aux orientations prises dans la mise en compatibilité du PLU.

Ils auraient mérité d'être clairement explicités dans le dossier.

La synthèse des enjeux de cette étude se trouve en annexe de ce rapport.

### **3 / LIAISONS DOUCES.**

Les pièces de DUP et l'évaluation environnementale (p.7) mentionnent des cheminements piétonniers au sein de la zone d'activités, dans la zone tampon et en direction de zone résidentielle de la Cavée bourgeoise.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) quant à lui, ne fait état que la liaison au nord avec la Cavée Bourgeoise. Ne serait-il pas opportun de reprendre l'ensemble des liaisons douces dans l'OAP ?

**Réponse du porteur de projet :**

Le projet devra être compatible et non conforme à l'OAP, l'indication des liaisons douces dans ces dernières peut être parfois soumise à interprétation du service instruction des autorisations d'urbanisme ou de pétitionnaire souhaitant faire un recours, c'est pourquoi la collectivité a souhaité faire des OAP les plus simples possibles. Le projet sera porté par la communauté de communes et gardera l'ambition d'y développer des liaisons douces, même si ces dernières ne sont pas indiquées dans l'OAP.

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte de la réponse apportée quant aux cadres réglementaire et juridique en matière d'urbanisme.

<sup>20</sup> a c) Etat initial du site et de son environnement

<sup>21</sup> p.5 et p.10 « chiroptères et avifaune patrimoniale »

#### **4/ RISQUES DE CAVITE SOUTERRAINE**

L'évaluation environnementale (p.12) met en évidence un indice de cavité au sud-ouest de la future tranche 2 de la zone d'activités. Or, le projet prévoit des lots à construire sur cette partie. L'indice de cavité a-t-il été levé ?

##### **Réponse du porteur de projet :**

Oui l'indice a été levé, une étude a été réalisée en décembre 2024 par la société Exlor-e pour lever l'indice n°54. Une attestation de levée d'indice a été signée par le maire de Petit Caux le 03/04/2025 (joint à ce PV).

##### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Je remarque que la levée de l'indice est partielle, et l'attestation mentionne un périmètre de sécurité d'un rayon de 60 mètres. Cette dernière est annexée à ce rapport.

#### **5 / MESURES DE SUIVI DE L'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET<sup>22</sup>**

Comment est envisagée concrètement la mise en œuvre des deux mesures de suivi relatives à l'imperméabilisation des parcelles ?

##### **Réponse du porteur de projet :**

Les entreprises qui souhaiteront s'installer devront respecter le règlement du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales de la communes et le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales prévus sur la zone. Le service instruction des autorisations d'urbanisme s'assurera du respect de ces trois derniers règlements qui permettent de limiter l'imperméabilisation.

La commune de Petit Caux s'assurera de la conformité des permis de construire lors de l'achèvement des travaux.

##### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte de la réponse apportée à propos de l'instruction des demandes d'urbanisme et l'exercice du pouvoir de police en matière d'urbanisme par la commune de Petit-Caux.

La valeur cible de 1, pour le « nombre de parcelles dépassant l'imperméabilisation autorisée » reste peu compréhensible et à la pertinence discutable.

De plus, je m'interroge sur la réelle mise en œuvre de travaux de désimperméabilisation ou la possibilité d'augmenter les espaces libres en cas de dépassement des surfaces imperméabilisées, quand les parcelles seront vendues à des propriétaires privés.

#### **6/ APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

L'appréciation sommaire des dépenses fait référence à l'estimation des Domaines en date du 12 septembre 2024. Quel est le montant de cette estimation pour les parcelles agricoles concernées par l'extension ?

Aucune référence n'est indiquée pour le poste « Travaux ». Comment a été appréciée cette enveloppe et comment se partage-t-elle ?

<sup>22</sup> Evaluation environnementale p.22

L'opération d'aménagement de la première tranche bénéficie d'un permis d'aménager dont les travaux sont similaires à ceux envisager pour la deuxième tranche. Quel budget prévisionnel est prévu pour cette 1<sup>ère</sup> tranche de travaux, à ce stade ?

**Réponse du porteur de projet :**

Le montant d'acquisition sera fait sur la même base que l'acquisition des terrains de la phase 1 (acquis par voie de préemption) à hauteur de 13.67€/m<sup>2</sup>.

Le montant des travaux pour les phases 1 et 2 a été estimé par notre bureau d'études maîtrise d'oeuvre.

La phase 1 s'élève à 1 201 000€ et la phase 2 à 1 358 124 €.

Ces éléments pourront être plus précisément présentés dans l'appréciation sommaire des travaux dans le document final de la procédure.

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

Bien que très élevés, les coûts annoncés pour la 2<sup>ème</sup> tranche d'extension semblent cohérents avec ceux de la 1<sup>ère</sup> tranche.

## 7. TRANSMISSION DU RAPPORT

Dans le délai légal de 30 jours, qui suit la clôture de l'enquête le 14 novembre 2025, et conformément à l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2025, je transmets un exemplaire de ce rapport et ses annexes à :

- Monsieur le préfet de Seine-Maritime
- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rouen.

Après analyse de l'ensemble des aspects du projet, je formule dans les documents ci-après :

- mes conclusions motivées et avis sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer d'une part (document 2/3)
- mes conclusions et avis sur l'enquête parcellaire d'autre part (document 3/3)

Fait à Saint-Vaast-Dieppedalle, le 9 décembre 2025



Bénédicte LAPIERRE  
Commissaire enquêtrice

# ANNEXES

**1** – Procès-verbal de synthèse des observations

**2** – Mémoire en réponse de la Communauté de communes Falaises du Talou

**3** – Extrait de l'étude Faune-Flore-Habitats dans le cadre d'un projet d'extension de la ZA de l'Oratoire sis à Petit-Caux (76) – Alize environnement :  
Synthèse des enjeux

**4** – Attestation de levée partielle de l'indice n°76098-54 situé sur la commune déléguée de Biville-sur-mer, 76 730 Petit-Caux.

# PREFECTURE DE SEINE MARITIME

**DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE  
valant MISE EN COMPATIBILITE  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune déléguée de BIVILLE-SUR-MER,  
au sein de la commune de Petit-Caux  
et  
ENQUETE PARCELLAIRE**

**Projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » sur la commune  
déléguée de Biville-sur-mer.**

**Communauté de communes Falaises du Talou**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**du 13 octobre au 14 novembre 2025**

Décision du Tribunal Administratif de ROUEN en date du 15 mai 2025, n°E25000030/76

Arrêté de M. le préfet de Seine-Maritime du 23 septembre 2025



## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Commissaire enquêtrice : Bénédicte LAPIERRE

Ce procès-verbal de synthèse rassemble 2 types d'observations :

- Observations du public recueillies durant la période d'enquête,
- Observations de la commissaire enquêtrice.

## **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'arrêté du 23 septembre 2025 du préfet de Seine-Maritime autorise l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique portant sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Biville-sur-mer au sein de la commune nouvelle de Petit-Caux et une enquête parcellaire, pour le projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » sur la commune déléguée de Biville-sur-Mer. Ce projet est porté par la Communauté de communes Falaises du Talou.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 13 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 17h00.

Les permanences de la commissaire enquêtrice se sont tenues à la mairie déléguée située à Biville-sur-mer, siège de l'enquête :

- Le lundi 13 octobre 2025 de 9H00 à 12h00
- Le samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu une personne, propriétaire concerné par l'enquête parcellaire, qui n'a déposé aucune observation.

En dehors de ces permanences, aucune personne n'est venue consulter le dossier et/ou déposer une observation au registre d'enquête, aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie déléguée de Biville-sur-mer.

Aucun courrier n'a été reçu à la mairie déléguée de Biville-sur-mer.

Durant toute la durée de l'enquête publique, le dossier était consultable sur le site de la préfecture de Seine-Maritime. Les observations pouvaient être déposées sur le registre dématérialisé ou par courriel, à l'adresse dédiée ; une observation a été déposée par voie dématérialisée.

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Une seule observation a été déposée sur le registre numérique le 15 octobre 2025 par M. Vincent LOYAUTE, propriétaire de la parcelle ZC 170, contiguë à la zone concernée par le projet d'extension. Elle est accompagnée d'un extrait de plan de zonage en pièce jointe.

Cette observation est reprise ci-après dans son intégralité.

*« Pourquoi ne rendriez-vous pas votre future zone d'activité plus rectiligne en incluant la parcelle 098ZC170 ?*

*Cela vous simplifierait les travaux en réduisant les angles liés à votre découpage actuel et nous permettrait de nous séparer de cette parcelle qui va se retrouver enclavée entre la ZAC et la zone d'habitation. Elle pourrait également vous permettre de construire des logements supplémentaires pour l'accueil de futurs employés de la centrale et ainsi vous participeriez à réduire les émissions carbone en réduisant les distances parcourues en voiture de ces employés.*

*Nous allons nous retrouver avec une parcelle difficilement exploitable, compliquée d'entretien et que nous conservons dans un espoir de la voir un jour repasser en terrain constructible pour pouvoir la vendre. Nous serons donc à l'écoute de toutes vos propositions pour cette parcelle qui retiendra, nous espérons, toute votre attention. »*

## OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### 1/ JUSTIFICATION DES SURFACES AGRICOLES A URBANISER

Tout d'abord, il est à noter une incohérence dans les surfaces annoncées pour la tranche 2 dans la pièce 1 – Notice explicative de la DUP : : 43 235 m<sup>2</sup> (x b) et 42 019 m<sup>2</sup> (x d)<sup>1</sup> et ce, d'autant plus que la somme des surfaces des trois parcelles cadastrales objet de l'enquête parcellaire est de 41 680 m<sup>2</sup>.

La justification des surfaces agricoles à urbaniser a été évoquée par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint et plus largement développée dans l'avis MRAE, en rappelant l'objectif de réduction de 52 % des surfaces artificialisées à horizon 2031 fixé par le SRADETT<sup>2</sup>, et en demandant de repositionner par le projet d'extension de la zone d'activité de l'Oratoire dans une trajectoire d'évolution de la consommation d'espaces agricoles, à l'échelle intercommunale du SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux.

La réponse la communauté de communes, dans le mémoire joint au dossier, porte sur la justification de ZA de Biville, mais ne donne aucun élément à l'échelle intercommunale.

Le SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux est en révision depuis 2023, démarche à laquelle la Communauté de communes Falaises du Talou est associée. Les phases de diagnostic du SCoT en cours d'achèvement devraient permettre de donner quels éléments chiffrés de cette trajectoire.

<sup>1</sup> Cette surface est également reprise dans la pièce 4 – Caractéristiques des ouvrages principaux, x3

<sup>2</sup> Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, approuvé par arrêté préfectoral le 28 mai 2024

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en phase finale d'élaboration sur le territoire de communauté de communes Falaises doit inévitablement fait état de l'évolution des surfaces urbanisées sur le territoire de la communauté de communes.

Par conséquent, quel est le bilan des surfaces urbanisées depuis 2011 à ces deux échelles (territoire de la communauté de communes et SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux ?

## **2/ ELEMENTS ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS DE LA ZONE TAMPON AU NORD-EST DE L'EXTENSION.**

A plusieurs reprises dans le dossier<sup>3</sup>, il est question de clos normand, de vergers sur la frange Nord-Est. Le plan du projet d'extension mentionne un verger, aménagé et géré par la Communauté de communes Falaises du Talou. S'agit-il du clos normand, tandis que les vergers sont ceux des propriétés privées donnant sur la Cavée Bourgeoise ? Une carte ou photo aérienne comprenant l'ensemble des éléments écologiques et paysagers du secteur, ceux du projet d'extension de la zone d'activités et ceux des parcelles voisines, permettrait de mieux appréhender cette thématique.

Par ailleurs, la MRAe mentionne que l'ensemble de la zone d'activités (deuxième extension incluse) a fait l'objet une étude Faune-Flore réalisée en 2022 pour la modification n°4 du PLU. Des éléments sont repris dans la pièce 1 - Notice explicative de la DUP<sup>4</sup> ainsi que dans le document de l'évaluation environnementale<sup>5</sup>, qui font état de milieux d'intérêt écologique et paysager sur la partie nord-est, abritant des espèces d'oiseaux protégées.

Quelles sont ces espèces, de quel type de protection bénéficient-elles ?

## **3 / LIAISONS DOUCES.**

Les pièces de DUP et l'évaluation environnementale (p.7) mentionnent des cheminements piétonniers au sein de la zone d'activités, dans la zone tampon et en direction de zone résidentielle de la Cavée bourgeoise.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) quant à lui, ne fait état que la liaison au nord avec la Cavée Bourgeoise. Ne serait-il pas opportun de reprendre l'ensemble des liaisons douces dans l'OAP ?

## **4/ RISQUES DE CAVITE SOUTERRAINE**

L'évaluation environnementale (p.12) met en évidence un indice de cavité au sud-ouest de la future tranche 2 de la zone d'activités. Or, le projet prévoit des lots à construire sur cette partie. L'indice de cavité a-t-il été levé ?

## **5 / MESURES DE SUIVI DE L'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET**

Comment est envisagée concrètement la mise en œuvre des deux mesures de suivi relatives à l'imperméabilisation des parcelles ?

---

<sup>3</sup> pièce 4 Caractéristiques des ouvrages et Evaluation environnementale, p.12 et 24 (résumé non technique)

<sup>4</sup> a c) Etat initial du site et de son environnement

<sup>5</sup> p.5 et p.10 « chiroptères et avifaune patrimoniale »

<sup>6</sup> Evaluation environnementale p.22

## 6/ APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

L'appréciation sommaire des dépenses fait référence à l'estimation des Domaines en date du 12 septembre 2024. Quel est le montant de cette estimation pour les parcelles agricoles concernées par l'extension ?

Aucune référence n'est indiquée pour le poste « Travaux ». Comment a été appréciée cette enveloppe et comment se partage-t-elle ?

L'opération d'aménagement de la première tranche bénéficie d'un permis d'aménager dont les travaux sont similaires à ceux envisager pour la deuxième tranche. Quel budget prévisionnel est prévu pour cette 1<sup>ère</sup> tranche de travaux, à ce stade ?

---

Le mardi 18 novembre 2025, à Envermeu,

Mme la commissaire enquêtrice

Mme Bénédicte LAPIERRE



Le responsable du pôle aménagement de la  
Communauté de communes Falaises du Talou

M. Florian BANVILLE



Madame Lapierre Bénédicte – Commissaire  
Enquêtrice

Nos réf : PP/AM/FB/  
Dossier suivi par :  
[Florian.banville@falaisesdotalou.fr](mailto:Florian.banville@falaisesdotalou.fr)

Objet : Réponse au PV de synthèse de l'Enquête publique de DUP valant MECDU à Biville sur Mer

Envermeu, le 28 novembre 2025

Madame la commissaire enquêtrice,

Suite au PV de synthèse déposé en main propre le 18/11/2025 au responsable du pôle aménagement du territoire – Florian Banville, je vous prie de trouver ci-après des éléments de réponses aux observations du public et à vos observations.

Observation de Mr Loyauté Vincent :

*« Pourquoi ne rendriez-vous pas votre future zone d'activité plus rectiligne en incluant la parcelle 098ZC170 ?*

*Cela vous simplifierait les travaux en réduisant les angles liés à votre découpage actuel et nous permettrait de nous séparer de cette parcelle qui va se retrouver enclavée entre la ZAC et la zone d'habitation. Elle pourrait également vous permettre de construire des logements supplémentaires pour l'accueil de futurs employés de la centrale et ainsi vous participeriez à réduire les émissions carbonees en réduisant les distances parcourues en voiture de ces employés.*

*Nous allons nous retrouver avec une parcelle difficilement exploitable, compliquée d'entretien et que nous conservions dans un espoir de la voir un jour repasser en terrain constructible pour pouvoir la vendre. Nous serons donc à l'écoute de toutes vos propositions pour cette parcelle qui retiendra, nous espérons, toute votre attention. »*

Réponse de la CCFT :

*Il a été décidé de ne pas intégrer dans le projet la parcelle 098 ZC 170 afin de laisser un espace libre de respiration entre la future zone d'activités et la zone pavillonnaire située rue de la Cavée Bourgeoise. De plus, le contexte zéro artificialisation nette oblige la collectivité à faire des choix dans sa consommation foncière.*

Observation de la commissaire enquêtrice n°1 : 1/ Justification des surfaces agricoles à urbaniser : quel est le bilan des surfaces urbanisées depuis 2011 à ces deux échelles (territoire de la communauté de communes et SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux ?

Réponse de la CCFT :

*L'incohérence sera corrigée dans les documents finaux.*

*Les chiffres de consommations foncières sur la période 2011/2020 sont les suivants :*

- 494 ha à l'échelle du SCOT dont 125ha par la communauté de communes Falaises du Talou.

*Depuis 2020, la communauté de communes Falaises du Talou a consommé 18 ha de foncier, ce qui l'inscrit dans une trajectoire conforme à l'objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation. Il convient également de préciser que des échanges sont en cours avec la Région afin que le projet d'extension de la zone de l'Oratoire soit intégré aux projets d'envergure régionale. En effet, plus de 80 % des entreprises pressenties pour s'implanter sur cette zone sont directement liées au chantier de l'EPR-2, lequel est, pour sa part, reconnu comme un projet d'envergure nationale (et dont la consommation foncière relève des Projets d'envergure nationale ou européenne).*

Observation de la commissaire enquêtrice n°2 : 2/ Eléments écologiques et paysagers de la zone tampon au nord-est de l'extension. Quelles sont ces espèces, de quel type de protection bénéficient-t-elles ?

Réponse de la CCFT :

*Quatre espèces patrimoniales ont été contactées sur le site en période hivernale : le Goéland argenté, la Grive litorne, la Grive mauvis et le Pipit farlouse, ces espèces sont inscrites sur la liste rouge des hivernants de Haute Normandie. L'ensemble de l'étude faune flore est joint à ce PV.*

*D'autre part, il est à préciser que le verger situé au nord-ouest du projet (de la phase 1 de l'extension de la zone d'activité) a été racheté par la collectivité, une mare a été réalisé et l'installation des plusieurs nichoirs a été fait. Ces nichoirs permettent d'accueillir dans un cadre calme et reposant ces espèces.*



Observation de la commissaire enquêtrice n°3: 3 / Liaisons douces.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quant à lui, ne fait état que la liaison au nord avec la Cavée Bourgeoise. Ne serait-il pas opportun de reprendre l'ensemble des liaisons douces dans l'OAP ?

Réponse de la CCFT:

Le projet devra être compatible et non conforme à l'OAP, l'indication des liaisons douces dans ces dernières peut être parfois soumise à interprétation du service instruction des autorisations d'urbanisme ou de pétitionnaire souhaitant faire un recours, c'est pourquoi la collectivité a souhaité faire des OAP les plus simples possibles. Le projet sera porté par la communauté de communes et gardera l'ambition d'y développer des liaisons douces, même si ces dernières ne sont pas indiquées dans l'OAP.

Observation de la commissaire enquêtrice n°4: 4/ Risques de cavité souterraine

L'évaluation environnementale (p.12) met en évidence un indice de cavité au sud-ouest de la future tranche 2 de la zone d'activités. Or, le projet prévoit des lots à construire sur cette partie. L'indice de cavité a-t-il été levé ?

Réponse de la CCFT:

Oui l'indice a été levé, une étude a été réalisée en décembre 2024 par la société Exlor-e pour lever l'indice n°54. Une attestation de levée d'indice a été signée par le maire de Petit Caux le 03/04/2025 (joint à ce PV).

Observation de la commissaire enquêtrice n°5: 5 / Mesures de suivi de l'incidence environnementale du projet: Comment est envisagée concrètement la mise en œuvre des deux mesures de suivi relatives à l'imperméabilisation des parcelles ?

Réponse de la CCFT:

Les entreprises qui souhaiteront s'installer devront respecter le règlement du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales de la commune et le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales prévus sur la zone. Le service instruction des autorisations d'urbanisme s'assurera du respect de ces trois derniers règlements qui permettent de limiter l'imperméabilisation. La commune de Petit Caux s'assurera de la conformité des permis de construire lors de l'achèvement des travaux.

Observation de la commissaire enquêtrice n°6: Appréciation sommaire des dépenses: Aucune référence n'est indiquée pour le poste « Travaux ». Comment a été appréciée cette enveloppe et comment se partage-t-elle ?

L'opération d'aménagement de la première tranche bénéficie d'un permis d'aménager dont les travaux sont similaires à ceux envisagés pour la deuxième tranche. Quel budget prévisionnel est prévu pour cette 1ère tranche de travaux, à ce stade ?

Réponse de la CCFT:

Le montant d'acquisition sera fait sur la même base que l'acquisition des terrains de la phase 1 (acquis par voie de préemption) à hauteur de 13.67€/m².

Le montant des travaux pour les phases 1 et 2 a été estimé par notre bureau d'études maîtrise d'œuvre.

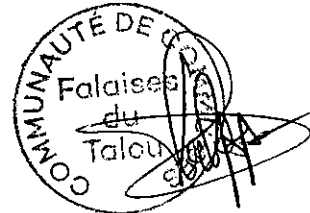
La phase 1 s'élève à 1 201 000€ et la phase 2 à 1 358 124€.

*Ces éléments pourront être plus précisément présentés dans l'appréciation sommaire des travaux dans le document final de la procédure.*

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions Je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêtrice l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Patrice PHILIPPE



## 8- SYNTHÈSE DES ENJEUX

Cinq catégories d'enjeux (niveaux de valeur écologique) ont été choisies pour cette étude. Chaque catégorie est déterminée selon des critères d'évaluation (cf. Tableau 17).

**Tableau 17 : Critères d'évaluation des enjeux du site**

Enjeux (niveaux de valeur écologique) du site	Critères d'évaluation
<b>Enjeux très forts</b>	<p>Présence d'au moins un habitat figurant à l'annexe I de la directive 92/43 CEE dite Directive « Habitats », et en état de conservation « favorable » ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce d'oiseaux nicheuse figurant à l'annexe I de la directive 79/409 CEE dite Directive « Oiseaux » ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce de chiroptère figurant à l'annexe II de la directive 92/43 CEE dite Directive « Habitats » et présence de colonie de reproduction et/ou d'hibernation ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce végétale protégée à l'échelle nationale.</p>
<b>Enjeux forts</b>	<p>Présence d'au moins un habitat figurant à l'annexe I de la directive 92/43 CEE dite Directive « Habitats », mais en état de conservation « altéré » ou « dégradé » ;</p> <p>Présence d'au moins un habitat en danger critique (CR) ou en danger (EN) à l'échelle régionale.</p> <p>Présence d'au moins une espèce d'oiseaux non nicheuse figurant à l'annexe I de la directive 79/409 CEE dite Directive « Oiseaux » ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce végétale ou animale figurant à l'annexe II de la directive 92/43 CEE dite Directive « Habitats » ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce végétale protégée à l'échelle régionale ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce animale ou végétale en danger critique (CR) ou en danger (EN) à l'échelle nationale et/ou régionale.</p>
<b>Enjeux modérés</b>	<p>Présence d'au moins un habitat vulnérable (VU) ou quasi-menacé (NT) à l'échelle régionale ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce végétale ou animale figurant à l'annexe IV de la directive 92/43 CEE dite Directive « Habitats » ;</p> <p>Présence d'au moins une espèce animale ou végétale vulnérable (VU) ou quasi-menacée (NT) à l'échelle nationale et/ou régionale.</p>
<b>Enjeux faibles</b>	<p>Présence d'habitats/flore non remarquables et non protégés ;</p> <p>Présence d'espèces animales communes, protégées (oiseaux et amphibiens notamment) mais non menacées.</p>
<b>Enjeux très faibles</b>	<p>Présence d'habitats très anthropisés sans présence d'espèce à enjeu ;</p> <p>Présence d'espèces végétales et animales communes, ni protégées ni menacées.</p>

Le tableau et la carte ci-dessous synthétisent les enjeux.

Tableau 18 : Synthèse des enjeux écologiques sur le site d'étude

	Nombre d'espèce	Enjeux écologiques	
<b>Patrimoine naturel</b>	-	Site situé en dehors de périmètres de protection et/ou d'inventaires. Site situé en dehors d'un réservoir de biodiversité et de corridors écologiques d'après le SRCE de Haute-Normandie. <b>ENJEU FAIBLE</b>	
<b>Habitats</b>	11	Absence d'habitats protégées et/ou d'intérêt patrimonial. Zones de cultures, prairie de fauche, fourrés arbustifs, alignements d'arbres, haies, vergers : <b>ENJEU FAIBLE (sensu-stricto) ; MODERE A FORT en tant qu'habitats d'espèces et fonctionnalités écologiques</b>	
<b>Espèces végétales</b>	59	Absence d'espèce protégée et/ou d'intérêt patrimonial. Majorité des espèces très communes : <b>ENJEU TRES FAIBLE</b>	
<b>Avifaune</b>	Reproduction : 38	Reproduction : 11 espèces classées dans les listes rouges nationales et/ou régionales des nicheurs : <b>ENJEU MODERE</b>	Parmi les espèces patrimoniales, certaines sont nicheuses possibles ou probables sur le site d'étude. Elles utilisent les fourrés arbustifs et les linéaires d'arbres : Chardonneret élégant, Epervier d'Europe, Gobemouche gris, Linotte mélodieuse et Verdier d'Europe  D'autres espèces sont nicheuses possibles ou probables à proximité immédiate du site d'étude : Alouette des champs, Caille des blés et Hirondelle rustique  Les autres espèces survolent le site ou l'utilisent comme territoire de chasse, zone d'alimentation : Goéland argenté, Busard des roseaux, Moineau domestique...
	Postnuptiale : 21	Postnuptiale : 16 espèces protégées 5 autres espèces non protégées : <b>ENJEU FAIBLE</b>	
	Hiver : 22	Hiver : 4 espèces classées dans la liste rouge régionale des hivernants : <b>ENJEU MODERE</b>	Parmi les espèces patrimoniales, deux espèces utilisent la partie nord du site d'étude (les fourrés, les rangées d'arbres et les pâtures) : la Grive litorne et la Grive mauvis. Le Pipit farlouse et le Goéland argenté sont susceptibles d'utiliser les parcelles agricoles pour s'alimenter.
	Prénuptiale : 35	Prénuptiale : 27 espèces protégées dont une espèce classée dans la liste rouge régionale des oiseaux de passage 8 autres espèces non protégées : <b>ENJEU FAIBLE</b>	
<b>Mammifères terrestres</b>	3	Une espèce menacée détectée sur le site, inscrite comme « Quasi-menacée » sur la liste rouge nationale (Lapin de garenne) : <b>ENJEU MODERE localement</b>	
<b>Chiroptères</b>	4	Présence du <b>Grand murin</b> inscrit à l'annexe II de la Directive « Habitats » et considéré comme « Quasi-menacé » (NT) sur la liste rouge ex-Haute Normandie : <b>ENJEU FORT</b>	
		Présence de la <b>Pipistrelle commune</b> inscrite comme « Quasi-menacé » (NT) sur la liste rouge de France : <b>ENJEU MODERE</b>	
		Présence de la <b>Pipistrelle de Nathusius</b> inscrite comme « Quasi-menacée » (NT) sur les listes rouges France et ex Haute-Normandie : <b>ENJEU MODERE</b>	
		Présence de la <b>Pipistrelle de Kuhl</b> , espèce protégée mais classée en « préoccupation mineure » (LC) sur les listes rouges de France et/ou ex-Haute Normandie : <b>ENJEU FAIBLE</b>	
<b>Amphibiens</b>	2	Juvénile de Grenouille rousse ou Grenouille agile contacté dans la prairie de fauche le 21/07/2021 Contact auditif d'un Alyte accoucheur le 15/06/2021 au nord du site d'étude	

	Nombre d'espèce	Enjeux écologiques
		Potentialités d'accueil très faibles en période de reproduction et faibles en période de dispersion <b>ENJEU FAIBLE A MODERE</b>
<b>Reptiles</b>	0	Aucune espèce détectée sur le site. Potentialités d'accueil faibles sur le site d'étude : <b>ENJEU FAIBLE</b>
<b>Lépidoptères</b>	6	Toutes les espèces sont non menacées ni protégées. Intérêt des zones prairiales (notamment la prairie de fauche) : <b>ENJEU TRES FAIBLE</b>
<b>Odonates</b>	0	Aucune espèce détectée sur le site. Potentialités d'accueil faibles (absence de milieux aquatiques) : <b>ENJEU TRES FAIBLE</b>
<b>Orthoptères</b>	3	Toutes les espèces sont non menacées ni protégées. Intérêt des zones prairiales (notamment la prairie de fauche) : <b>ENJEU TRES FAIBLE</b>



Siège : HÔTEL DE VILLE  
3, RUE DU VAL DES COMTES  
ST MARTIN EN CAMPAGNE  
76370 PETIT CAUX  
Tél. 02 35 04 19 55

**ATTESTATION DE LEVÉE PARTIELLE DE  
L'INDICE N°76098-54 SITUÉ SUR LA  
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE BIVILLE SUR  
MER 76370 PETIT-CAUX.**

Affaire suivie par : Delphine BONNEMAISON  
Pôle Technique  
Tél. 02 35 04 86 80  
Courriel : urbanisme@mairie-petit-caux.fr

Rapport :  
- Version A du 19 novembre 2024

**Objet : Levée partielle de l'indice n°76098-54 situé sur la commune déléguée de Biville sur Mer 76370 PETIT-CAUX.**

Considérant les conclusions des investigations réalisées par le bureau d'études explor-e dans son rapport version A du 19 novembre 2024 concernant la cavité n°76098-54 située sur la commune déléguée de Biville sur Mer 76370 PETIT-CAUX.

Considérant l'absence de réserve du bureau des risques et nuisances à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Seine-Maritime transmise par mail en date du 18 décembre 2024.

Je soussigné, Patrice PHILIPPE, Maire de PETIT-CAUX, conformément à l'article L 2212-2 5) du Code Général des Collectivités Territoriales, confirme :

- conserver l'indice de cavité souterraine d'origine indéterminée au niveau de l'indice 54
- adapter localement son périmètre de sécurité de 60 mètres de rayon en retrait des sondages réalisés tel qu'illustré en annexe 2 page 16 du rapport
- annexer à la fiche des indices le présent rapport d'investigation

Fait à PETIT-CAUX, le 17/01/2025

Le Maire,

Patrice PHILIPPE



Schéma 10 : Proposition de modification du périmètre de sécurité de l'indice 054

