

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



**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
de la commissaire enquêtrice sur la DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE valant MISE EN COMPATIBILITE
du PLU de Biville-sur-mer.**

Document 2/3

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

Présentation de l'enquête

Préambule

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'activités de l'Oratoire. Cette dernière, d'une surface de 2 ha va prochainement s'étendre sur une surface supplémentaire de 3,25 ha classée en zone 1AUe¹. Cependant, pour répondre aux besoins liés à la construction de l'EPR² à Penly, la communauté de communes souhaite à nouveau 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.

La concrétisation de ce projet nécessite de faire évoluer le document d'urbanisme en classant cette surface agricole en zone constructible 1AUe. Pour ce faire, la communauté de communes a délibéré le 25 février 2025 pour solliciter une 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 complétée d'une enquête parcellaire afin que la collectivité puisse avoir la maîtrise foncière de la zone des trois parcelles cadastrales comprises dans l'extension et procéder à des expropriations si nécessaire.

Ces procédures comprennent l'organisation d'une enquête publique unique pour laquelle le tribunal administratif de Rouen par décision du 19 mai 2025 m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur, sur saisine du préfet de Seine-Maritime, autorité compétente pour cette enquête.

Par arrêté du 23 septembre 2025, Monsieur le préfet de Seine-Maritime a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique du 13 octobre à 9 heures au 14 novembre 2025 à 17 heures, 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.

Le rapport d'enquête en détaille les modalités.

Bilan de la procédure d'enquête publique

La procédure a été organisée selon la législation et la réglementation, en application des dispositions du code de l'environnement, de l'urbanisme et de l'expropriation.

Les modalités d'enquête ont été définies en concertation avec M. Mohamed BENAÏSSA du Bureau de l'utilité publique et de l'environnement de la préfecture de Seine-Maritime et M. Florian BANVILLE, responsable du pôle Aménagement du territoire de la Communauté de communes Falaises du Talou.

Pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête, toutes les formalités prescrites par le préfet de Seine-Maritime dans son arrêté du 23 septembre 2025 ont été respectées :

- Affichage de l'avis d'enquête à la mairie déléguée de Biville-sur-mer siège de l'enquête et sur le site de la zone d'activités, et en complément au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou à Envermeu.
- Insertion, à deux reprises, de l'avis d'enquête dans deux journaux : Paris-Normandie et Informations dieppoises (cf. § 5.1.5 du rapport).

¹ Zone de développement à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales

² Réacteur pressurisé européen (European Pressurized Reactor) de deuxième génération

- L'information a également été diffusée dans le magazine et sur la page Facebook de la communauté de communes.

Le dossier d'enquête complet a été mis à disposition :

- ✓ en version papier à la mairie de Biville-sur-mer et au siège de la Communauté de communes Falaises du Talou à Envermeu aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- ✓ en version dématérialisée :
 - sur le site internet de la préfecture de Seine-Maritime (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.

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
- par courrier à la mairie déléguée de Biville-sur-Mer

J'ai constaté que la procédure d'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2025, sans anomalie.

Je me suis tenue à disposition du public à la mairie déléguée de Biville-sur-mer à l'occasion de **trois permanences** :

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

Bilan de l'enquête

Au cours des trois permanences, je n'ai reçu qu'une seule personne, qui n'a pas déposé d'observation.

Le dossier d'enquête n'a pas été consulté en mairie déléguée de Biville-sur-mer en dehors des permanences, ni dans les locaux de communauté de communes à Envermeu. Par contre, il a été consulté sur le site internet dédié à l'enquête.

Une seule 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.

Le 18 novembre 2025, j'ai adressé par mail et remis en main propre à M. BANVILLE, un procès-verbal relatant cette observation complétée de mes propres observations et questions.

J'ai reçu par mail le 2 décembre 2025, le courrier en réponse de M. Patrice MARTIN, président de la Communauté de communes Falaises du Talou.

Le procès-verbal de synthèse ainsi que le mémoire en réponse sont annexés au rapport d'enquête.

Je constate que l'enquête n'a mobilisé personne d'autre que les propriétaires concernés par l'emprise de l'extension.

Je considère que la Communauté de communes Falaises du Talou a apporté une réponse circonstanciée aux observations et questions complémentaires qui lui ont été posées.

CONCLUSIONS MOTIVEES

sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer

Après l'étude du dossier d'enquête, l'analyse du bilan de l'enquête publique, et après l'étude des réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations, il convient de prendre en compte les atouts et les faiblesses de la procédure afin de motiver mon avis final sur cette dernière.

Les atouts de la DUP valant mise en compatibilité du PLU

➤ **La participation à la mise en œuvre d'un projet d'envergure nationale**

Le projet d'extension de la zone d'activités de l'Oratoire a pour objectif de permettre à la commune de Petit-Caux et au territoire de la Communauté de communes Falaises du Talou, d'être en capacité d'accueillir des entreprises qui vont participer à la construction et au fonctionnement de l'EPR2 sur le site de Penly. Cette nouvelle unité de production nucléaire est considérée Projet d'intérêt général suite à la parution du décret n°2025-65 du 23 janvier 2025.

La grande proximité de Penly situé à 2 km de Biville-sur-mer est un atout majeur pour la zone d'activités de l'Oratoire. Cette dernière était d'ailleurs, déjà reconnue comme zone d'activités prioritaire par le SCoT Pays dieppois – Terroir de Caux, qui avait attribué une enveloppe de 10 ha à urbaniser sur ce secteur, en soutien au développement économique de la région.

L'extension de la zone d'activités de l'Oratoire se justifie par les nombreuses demandes déjà exprimées par les entreprises qui cherchent à s'installer à proximité de Penly, sachant que le territoire ne dispose actuellement qu'aucune possibilité d'accueil pour des activités industrielles et artisanales.

➤ **Une trajectoire d'urbanisation maîtrisée**

Même si l'application de la loi Climat et résilience, le principe de ZAN « Zéro Artificialisation nette à horizon 2050 » et l'objectif de réduction de 50 % à horizon 2030 sont en discussion au Parlement, la recherche de réduction de l'urbanisation reste de mise. A l'échelle de la communauté de communes, les chiffres fournis en réponse au procès-verbal de synthèse, montrent que le niveau d'urbanisation est 14 % par rapport à la période

2011-2020³. Il sera de 20 % en ajoutant l'extension de la zone d'activités. Ceci semble aller dans le sens d'une trajectoire de réduction, même si tous les projets d'urbanisation en cours ou à venir sur le territoire de la communauté de communes ne sont pris en compte dans ce calcul.

➤ Des mesures environnementales significatives

Que ce soit par la zone tampon prévue entre la future zone d'activités et la zone pavillonnaire de la Cour Bourgeoise, ou par les aménagements paysagers prévus dans l'extension de la zone d'activités, la dimension écologique et environnementale a été particulièrement prise en compte. Grâce à leurs fonctionnalités multiples, ces aménagements vont permettre :

- l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- la bonne gestion des eaux pluviales issues des surfaces urbanisées,
- le renforcement des continuités écologiques
- la préservation, voire le développement de la biodiversité fonctionnelle du secteur en améliorant les potentialités d'accueil de la faune et en particulier de l'avifaune patrimoniale repérée sur ce site
- la préservation de la santé et du cadre de vie des riverains vis-à-vis d'éventuelles nouvelles nuances (sonores, olfactives, ...) générées par les nouvelles activités

Par l'acquisition et la valorisation du verger jouxtant l'actuelle zone d'activités au nord, la collectivité montre son engagement sur cette thématique.

Elle traduit également ses ambitions en la matière dans le contenu de l'OAP⁴ de la zone 1AUe, correspondant à la zone d'activités de l'Oratoire.

Les faiblesses de la DUP valant mise en compatibilité du PLU

➤ La perte de surfaces agricoles

Le rôle des sols est bien connu sur le cycle de l'eau (recharge des nappes par infiltration, réduction de l'évaporation par la végétation présente). Par contre, ses fonctions sur le cycle du carbone (stockage par la végétation et dans les composants du sol lui-même), ou sur le maintien d'une biodiversité spécifique peu visible (insectes, invertébrés, micro-organismes) sont encore mal perçues et sous-estimées.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU n'aborde cette question que par le prisme agricole de perte de surface de production, en proposant une compensation par échange de terres ou compensation financière. Cela ne répond en aucun cas, à la compensation de perte nette de surface de sols à l'échelle du territoire.

Même si les mesures concrètes pour recouvrer des surfaces agricoles (ré-emploi de friches industrielles par exemple) sont complexes et coûteuses à mettre en œuvre, il est regrettable de constater que ce point n'est pas sérieusement analysé dans les mesures compensatoires du projet, notamment à l'échelle intercommunale.

³ Consommation d'espaces entre 2011 et 2020 à l'échelle de la communauté de communes : 125 ha ; surface consommée depuis 2020 : 18 ha.

⁴ Orientations d'Aménagement et de Programmation

➤ **Une échelle d'analyse du projet trop réduite**

Si les éléments de la trame verte et bleue ont été pris en compte à une échelle plus large que le site propre de l'extension de la zone d'activités, deux éléments contigus à la zone sont totalement absents du dossier :

- l'Oratoire, qui donne pourtant son nom à la zone d'activités, est un élément patrimonial et un marqueur du paysage qui donne son identité à ce secteur entre Biville-sur-mer et Brunville. Il n'est malheureusement pas mentionné dans l'analyse du patrimoine et du paysage. Or une réflexion sur le traitement des aménagements paysagers ou sur les dispositions constructives du (des) lot(s) de la zone d'activités situés à proximité, pourrait être judicieuse.
- le bassin de lutte contre les inondations, situé en amont de la Cour Bourgeoise, n'est pas du tout mentionné dans le dossier. Sa présence indique pourtant que la rue de la Cour Bourgeoise est un secteur sensible aux inondations, ce qui m'a été confirmé par M. Hébert, maire délégué de Biville-sur-mer et par le Syndicat Mixte des Bassin Versants de l'Yères. L'impact de l'urbanisation par l'extension de la zone d'activités, dans ce contexte sensible, n'a pas été abordé à proprement parler.

Il est indiqué dans la caractérisation des ouvrages principaux, que les noues d'infiltration sont dimensionnées pour une « gestion vicennale ». Toutefois, la saturation du dispositif d'assainissement des eaux pluviales ou son débordement peuvent se produire en cas d'épisodes pluvieux plus importants que la pluie vicennale. Ce point n'a pas été évoqué, alors qu'il méritera vigilance dans l'instruction des demandes d'urbanisme de l'extension.

De plus, les éléments de la trame verte extérieure à la zone d'activités sont mentionnés mais n'ont pas été clairement présentés dans le dossier, en particulier la parcelle propriété de la communauté de communes avec le verger. Cet espace aurait pu faire l'objet d'une présentation à part entière, dans la mesure où la connexion de la zone tampon avec le verger est particulièrement mise en avant dans le dossier.

Il est à regretter également qu'aucune allusion à la trame noire, ni de la trame brune ne soit faite dans l'évaluation environnementale.

AVIS

sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer

Après avoir motivé les conclusions précédemment développées, je fonde mon avis final sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Biville-sur-mer, en prenant notamment en compte les éléments suivants :

- La décision n°25022025-009-009 NA 2.1.3 du conseil communautaire du 25 février 2025 prescrivant le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique

- La décision du 19 mai 2025 du président du tribunal administratif de Rouen me désignant comme commissaire enquêtrice
- Les dispositions législatives et réglementaires encadrant les modalités d'ouverture et d'organisation des enquêtes publiques et l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2025 prescrivant l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique
- Les différentes pièces du dossier d'enquête,
- Le bilan de la concertation préalable
- Le compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées
- L'avis de la MRAe5
- Le bilan de la procédure et celui de l'enquête tels que décrits précédemment dans les présentes conclusions.
- Les observations synthétisées dans un procès-verbal du 18 novembre 2025, document annexé au rapport d'enquête de la commission.
- Le courrier en réponse de la Communauté de communes Falaises du Talou du 2 décembre 2025, également joint au rapport de la commission.
- Le rapport d'enquête du 9 décembre 2025 ainsi que les conclusions motivées développées ci-dessus,

Considérant que :

- L'extension de la zone d'activités participe à la mise en œuvre du projet d'EPR2 sur le site de Penly, projet qualifié d'envergure nationale et donc d'intérêt général,
- Les mesures environnementales prévues sont significatives et dans la continuité des actions déjà conduites par la collectivité sur ce secteur,

**je donne un AVIS FAVORABLE, sans réserve,
à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme de Biville-sur-mer.**

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



Bénédicte LAPIERRE
Commissaire enquêtrice

⁵ Mission Régionale d'Autorité environnementale