

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 ET AVIS de la commissaire enquêtrice sur l'ENQUETE PARCELLAIRE

Document 3/3

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. Cette zone d'activités de l'Oratoire de 2 ha va prochainement d'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 doublée d'une enquête parcellaire afin que la collectivité puisse avoir la maîtrise foncière de l'emprise de l'extension et procéder à des expropriations si nécessaire.

L'enquête parcellaire porte sur trois parcelles cadastrales et concerne au total six propriétaires.

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 enquêtrice, sur saisine du préfet de Seine-Maritime, autorité compétente pour cette enquête.

Par arrêté du 23 septembre 2025, 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, soit 33 jours consécutifs**, 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.

Ce document traite des conclusions et de l'avis sur l'enquête parcellaire.

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 :

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

- 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).

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

Les pièces du dossier relatives à l'enquête parcellaire sont un plan parcellaire et l'état parcellaire listant les parcelles et les propriétaires. Ces pièces étaient bien présentes dans le dossier mis à disposition du public :

- ✓ 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.

L'enquête parcellaire étant une procédure uniquement écrite, seules les observations écrites peuvent être prises en compte. Elles 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.

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.

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

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 vingtaine de fois, essentiellement au début de la période d'enquête, par 17 visiteurs différents.

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 contribution complétée de mes propres observations et questions, que je lui ai présentées.

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 parcellaire a permis de recueillir l'observation d'un propriétaire, à laquelle la Communauté de communes Falaises du Talou a apporté une réponse circonstanciée.

Dossier parcellaire et notification de l'enquête parcellaire

Les deux pièces réglementaires du dossier parcellaire étaient bien présentes dans le dossier d'enquête à savoir :

- le plan parcellaire extrait du SIG de la communauté de communes
- l'état parcellaire qui reprend la section et le numéro cadastral de la parcelle, son lieu-dit ou adresse, sa contenance, la nature de la culture, la nature de la propriété (plein propriété ou indivision), l'emprise concernée par le projet, les nom prénom date de naissance et adresse des propriétaires.

Les propriétaires ont été notifiés par un courrier du président de la Communauté de communes Falaises du Talou daté du 23 septembre, qui rappelle partiellement les termes de l'arrêté et sans avis d'enquête en pièce jointe.

Outre que les modalités de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations n'aient pas été rappelés aux propriétaires, il ne leur a pas non plus été mentionné (selon les termes de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2025) 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 ».*

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

Cependant, une des propriétaires, 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.

La notification des propriétaires n'est donc pas régulière.

CONCLUSION

Après l'étude du dossier d'enquête et l'analyse du bilan de l'enquête publique, ainsi que l'étude des réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations, je constate que :

- La procédure a été organisée conformément à la législation et la réglementation, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; qu'elle s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident.
- L'emprise prévue est conforme au projet d'extension de la zone 1AUe ; elle comprend trois parcelles cadastrales dans leur globalité et concernent au total six propriétaires.
- La notification des propriétaires n'a pas été faite de façon régulière (contenu du courrier et une propriétaire n'a pas été notifiée) ; toutefois, ce vice de procédure n'aura pas de conséquence si les acquisitions foncières se réalisent à l'amiable ; une procédure d'expropriation, si elle doit avoir lieu, nécessitera par contre, une enquête parcellaire suivant une procédure simplifiée.

Considérant que :

- L'agrandissement de la zone d'activités de l'Oratoire a déjà fait l'objet, pour la 1^{ère} tranche d'extension, de rencontres et de négociations avec les propriétaires et exploitants agricoles, également concernés par ce nouveau périmètre d'extension.
- Les propriétaires sont bien identifiés par le porteur de projet, qui privilégie les négociations amiables qui sont en cours.
- La seule observation émise lors de l'enquête par un des propriétaires, sollicitant la prise en compte d'une parcelle supplémentaire dans le périmètre, a fait l'objet d'une réponse argumentée de la part de la Communauté de communes Falaises du Talou, qui rappelle l'intérêt de maintenir une zone tampon entre la zone d'activités et le secteur habité de la Cour Bourgeoise et de rester dans l'emprise proposée.

Considérant mes conclusions motivées et mon avis sur la déclaration d'utilité publique,

je donne un AVIS FAVORABLE

**à l'emprise du projet d'extension de la zone d'activités de l'Oratoire
sur la commune déléguée de Biville-sur-mer.**

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



Bénédicte LAPIERRE

Commissaire enquêtrice