



Maître d'Ouvrage :
Communauté de Communes
Falaises du Talou
46 bis, Rue du Général de Gaulle
76630 ENVERMEU

COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU

Extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE Pièce 1 : Notice explicative

Maîtres d'œuvre

ESPACE
LIBRE

Espace Libre
27, rue de Verdun - 76240 Bonsecours
Tel : 02 35 61 00 18



Expertise Urbaine
17 rue de Pontoise – 78100 Saint-Germain en Laye
Tél : 01 81 93 84 30



2AD Environnement
34 rue du 8 mai 1945 – 76680 Saint-Saëns
Tel : 07 84 17 59 26

SOMMAIRE

1)	Etapes du déroulement de la procédure	3
a)	Contexte général	3
b)	Déroulement de la procédure d'enquête publique	5
2)	Textes réglementaires qui régissent l'enquête	9
3)	L'objet de l'enquête	10
4)	Le projet	11
a)	Objet du dossier	11
b)	Maitrise foncière et occupation	13
c)	Etat initial du site et de son environnement	14
d)	Programme et objectifs du projet	22
5)	Les raisons du choix du projet	25
a)	Dispositions d'urbanisme en vigueur	25
b)	Le périmètre de la DUP	27
c)	Un projet d'intérêt général	28
6)	Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP	29

1) Etapes du déroulement de la procédure

a) Contexte général

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4 à R. 112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, a pour objet le projet d'extension de la ZA de l'Oratoire à Biville-sur-Mer sur le territoire de la commune de Petit-Caux (76). Ce projet, lancé par la Communauté de Communes Falaise du Talou, a pour vocation l'aménagement d'une zone d'activités répondant aux besoins économiques du territoire.

L'opération qui sera réalisée pourra, selon les résultats de l'enquête publique, différer de celle présentée au présent dossier. S'il s'agit d'adaptations minimales, celles-ci se feront sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle enquête publique. En revanche, et s'il s'agit de modifications substantielles, elles pourront entraîner la suspension de l'enquête, la réalisation d'une nouvelle enquête ou celle d'une enquête complémentaire.

En vue d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet, la Communauté de Communes Falaise du Talou entend engager une procédure d'expropriation et sollicite donc le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et d'un arrêté de cessibilité.

Cette notice explicative vise à présenter publiquement les objectifs du projet d'extension de la ZA de l'Oratoire ainsi que les modalités de sa mise en œuvre.

La zone d'activité artisanale de l'Oratoire, située à Biville-sur-Mer, est occupée par huit entreprises et est actuellement en cours de finalisation. Le projet de l'extension de la ZA de l'Oratoire vise à étendre cette zone d'activité au sud-est. En raison de la différence des contextes réglementaire et foncier au sein même du projet, ce dernier est divisé en deux tranches :

- La première tranche concerne la partie au sud-est de la zone d'activités existante située en zone à urbaniser du PLU en vigueur. La modification n°4 du PLU de Biville-sur-Mer intègre la première phase du projet. Le plan de zonage et le règlement ont été modifiés en faisant passer la zone 2AU en zone 1AUe. L'objectif de cette modification était de mieux encadrer le futur aménagement de la zone notamment par la modification de l'OAP.
- La seconde tranche du projet concerne la partie située au sud-est de la première phase. Le périmètre de la phase 2 est situé en zone agricole et la commune ne maîtrise pas le foncier de cet espace. Le projet n'est donc pas compatible avec l'occupation des sols dans le PLU en vigueur. La deuxième phase nécessite donc la réalisation de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en compatibilité du document d'urbanisme pour se faire.

Au vu des incidences de l'évolution du document d'urbanisme sur l'environnement, un dossier d'évaluation environnementale a été réalisé et soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe). Le dossier est actuellement en attente d'un retour de la MRAe.

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Les modalités de concertation dans le cadre d'une évaluation environnementale sont définies par l'article L121-16 du Code de l'environnement. La concertation avait pour objectif de présenter le projet d'extension de la zone d'activité à la population, de recueillir les avis des différentes parties prenantes et de permettre au plus grand nombre de formuler des remarques et attentes vis-à-vis du projet. Elle s'est déroulée du 2 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus.

Cette concertation a conduit au recueil d'aucune remarque dans le registre de la concertation mis à disposition au siège de la Communauté de Communes Falaises du Talou et au siège de la mairie de Petit-Caux.

b) Déroulement de la procédure d'enquête publique

Avant l'enquête

La présente enquête est organisée par le Préfet de la Seine-Maritime. A sa demande, un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) est désigné, sous quinzaine, par le Tribunal Administratif à partir d'une liste d'aptitude.

La présente enquête fait l'objet d'un arrêté d'ouverture qui précise :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision ;
- Les nom et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- Le cas échéant la date et le lieu des réunions publiques d'information et d'échanges envisagées ;
- La date et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- L'existence d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale, et le lieu où ces documents peuvent être consultés.

L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité préalables, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête. Ces mesures de publicité se font sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête qui est publié dans deux journaux régionaux ou locaux ainsi que par voie d'affiche. Cet avis est publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et affiché pendant toute la durée de celle-ci. Sauf impossibilité matérielle, il est également affiché dans les mêmes conditions sur le terrain.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf si l'enquête est suspendue ou si une enquête complémentaire est organisée dans les conditions prévues aux articles L. 123-14, R. 123-22 et R. 123-23 du code de l'environnement.

Durant l'enquête

Durant l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur peut demander à la personne responsable du projet de communiquer des documents utiles à la bonne information du public, visiter des lieux concernés par le projet, auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, et organiser une réunion d'échanges et d'information avec le public.

Après l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. La copie du rapport et des conclusions est

également adressée à la Communauté de Communes et à la préfecture pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site Internet, la Préfecture publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

Les décisions prises à l'issu de l'enquête

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-Maritime. Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

L'acte prononçant la Déclaration d'Utilité Publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131 -14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire sera menée après la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire sera réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre

d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours. Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par la Communauté de Communes Falaises du Talou, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2) Textes réglementaires qui régissent l'enquête

La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Elle est également régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

- Le code de l'environnement, notamment les 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.123-16 et R.123-6 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
 - L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement ;
 - R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
 - L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.

3) L'objet de l'enquête

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à l'instruction du dossier.

Le projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer nécessite pour partie de recourir à une procédure d'expropriation.

Dès lors, il est impératif de procéder non seulement à une enquête préalable à la DUP mais encore à une enquête parcellaire préalable à la prise d'un arrêté de cessibilité qui conduira, in fine, à l'obtention d'une ordonnance d'expropriation. Les propriétaires compris dans le champ de l'enquête parcellaire seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de l'enquête.

Ainsi, le présent dossier est constitué en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la DUP.

Enfin, et conformément à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette enquête publique est régie par le Titre Ier de ce Code.

En application de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation, cette enquête publique est exclusivement régie par le chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement lorsque l'opération objet de la déclaration d'utilité publique constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement (ce dernier article vise notamment les projets devant comporter une étude d'impact).

4) Le projet

a) Objet du dossier

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé dans le cadre du projet d'extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer dans la nouvelle commune de Petit-Caux. La procédure est lancée par la Communauté de Communes Falaises du Talou (CCFT) située dans le département de la Seine-Maritime en région Normandie. Créée en 2002, le territoire de la CCFT est situé entre Dieppe et Le Tréport, en bordure de la Manche, et s'étend sur une superficie de 324 km². Il regroupe 24 communes et compte une population d'environ 24 000 habitants.

La CCFT joue un rôle essentiel dans l'aménagement et le développement équilibré de son territoire. Elle porte des compétences variées, notamment dans les domaines de l'urbanisme et du développement économique. En effet, le développement économique est l'une des compétences de la Communauté de Communes. Elle soutient ainsi l'attractivité et la vitalité de son territoire. Cette compétence se traduit par plusieurs actions concrètes visant à répondre aux besoins des entreprises, à attirer de nouvelles activités et à favoriser la création d'emplois locaux.

Dans ce contexte, la commune de Petit-Caux, plus grande commune de la communauté de communes représentant plus d'un quart de sa superficie et plus d'un tiers de sa population, occupe une place stratégique. Située sur le littoral, la commune de Petit-Caux s'étend sur 91,1 km² et compte 9 625 habitants (chiffres Insee 2021). Créée en 2016 à la suite de la fusion de 18 communes, Petit-Caux s'impose comme un pôle économique et résidentiel majeur.



Le territoire de Falaises du Talou, par sa proximité avec les grands axes routiers et ferroviaires, par son tissu économique et industriel ainsi qu'avec la liaison transmanche avec l'Angleterre, présente une localisation stratégique.

En effet, la commune de Petit-Caux est desservie et traversée par la RD 925, qui permet de rejoindre directement la ville de Dieppe, commune limitrophe.

Elle est située à 20 min du terminal TransManche Dieppe-Newhaven permettant de rejoindre l'Angleterre, à moins d'une heure de Rouen et à 2h30 de Paris.

La communauté de communes dispose d'un réseau de navette à la demande gratuit, desservant l'ensemble de son territoire.



Localisation du territoire Falaises du Talou et ses connexions

Par ailleurs, la centrale nucléaire de Penly, située sur le territoire de Petit-Caux et à proximité du périmètre du projet, est un site de production énergétique stratégique, jouant un rôle clé dans l'approvisionnement en électricité et dans le dynamisme économique local. Mise en service en 1990, la centrale de Penly est un facteur d'attractivité et un vecteur d'emploi majeur pour la commune.



Centrale nucléaire du Penly



C'est dans ce cadre que la CCFT s'est engagée dans ce projet d'extension de la zone d'activité de l'Oratoire, représentant un potentiel conséquent dans le développement économique du territoire.

b) Maitrise foncière et occupation

Aujourd'hui, une partie du foncier du périmètre de la zone d'activité est maitrisé par des propriétaires privés. Ainsi, la communauté de communes Falaises du Talou, qui ne maitrise pas le foncier de l'ensemble de la zone, souhaite acquérir ces parcelles dans le but d'agrandir la zone d'activité de l'Oratoire. Le périmètre de la DUP comprend 6 parcelles : les parcelles ZC 0225, ZC 0226, ZC 0227, ZC 0228, ZC 0084 et ZC 0040.

Les parcelles ZC 0225, ZC 0226, ZC 0227, situées en zone 1AUe du PLU en vigueur et faisant partie de la phase 1 du projet, ont été acquises par la commune. A l'inverse, les parcelles ZC 0228, ZC 0084 et ZC 0040, situées en zone A et faisant partie de la phase 2 ne sont pas maitrisées par la commune, représentant une surface de 43 235 m². Actuellement, les parcelles à acquérir sont occupées par des cultures (ZC 0228, ZC 0084) et un pré (ZC 0040).

La maîtrise foncière des terrains du projet est une condition sine qua non à la réalisation de l'opération. Ainsi, si l'acquisition par voie amiable n'est pas possible, il serait nécessaire d'acquérir des parcelles (partiellement ou dans leur entièreté) par voie d'expropriation.



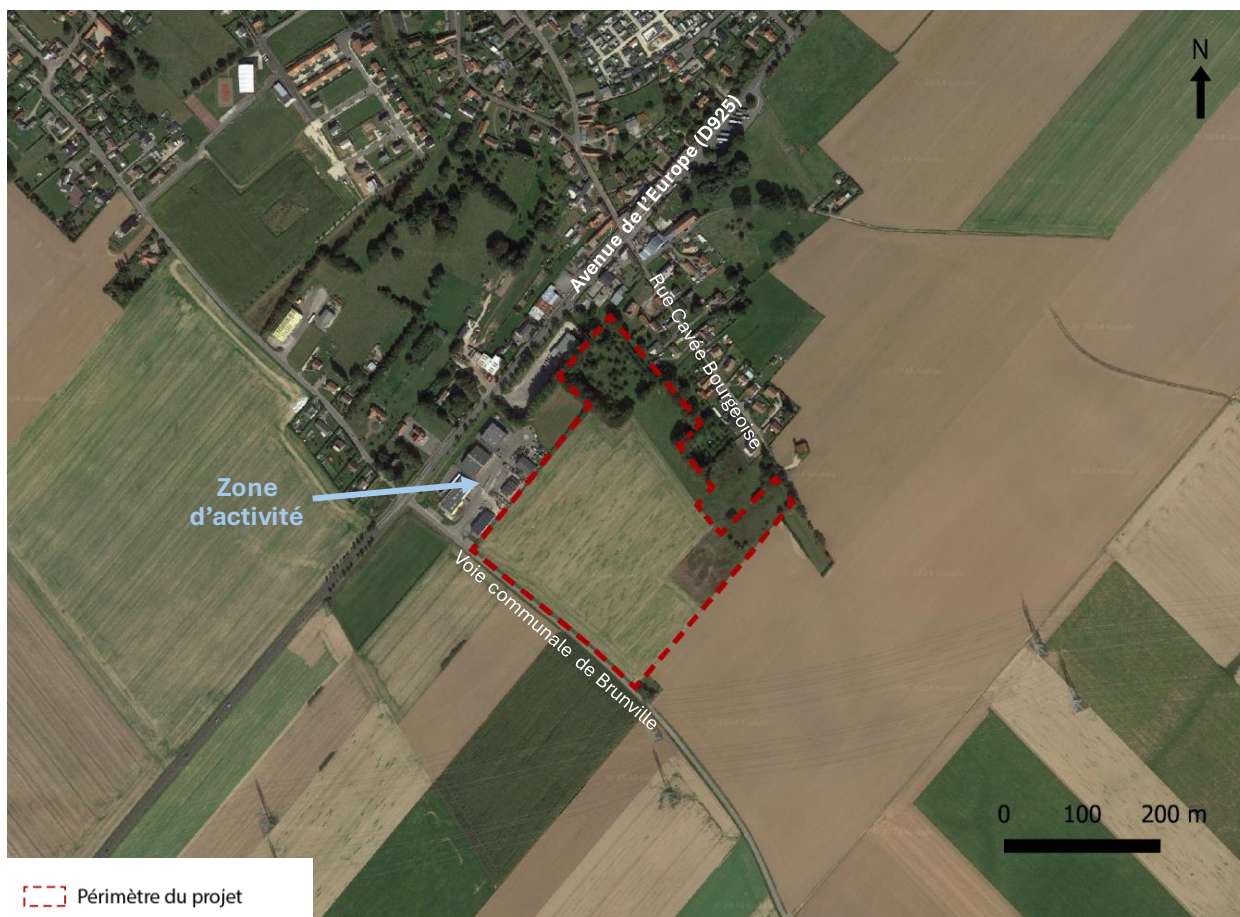
c) **Etat initial du site et de son environnement**

Localisation du projet

Le projet de l'extension de la « ZA de l'Oratoire » est un projet d'extension de la zone d'activité, située à l'entrée Sud de Biville-sur-Mer. Le périmètre de projet est localisé au sud de la zone d'activité existante, sur un site actuellement occupé par de l'agriculture intensive. On retrouve à proximité du site de nombreuses éoliennes et des lignes RTE.

Plus précisément, le périmètre du projet de la zone d'activité s'étend sur une superficie d'environ 8,4 hectares et est délimité comme suit :

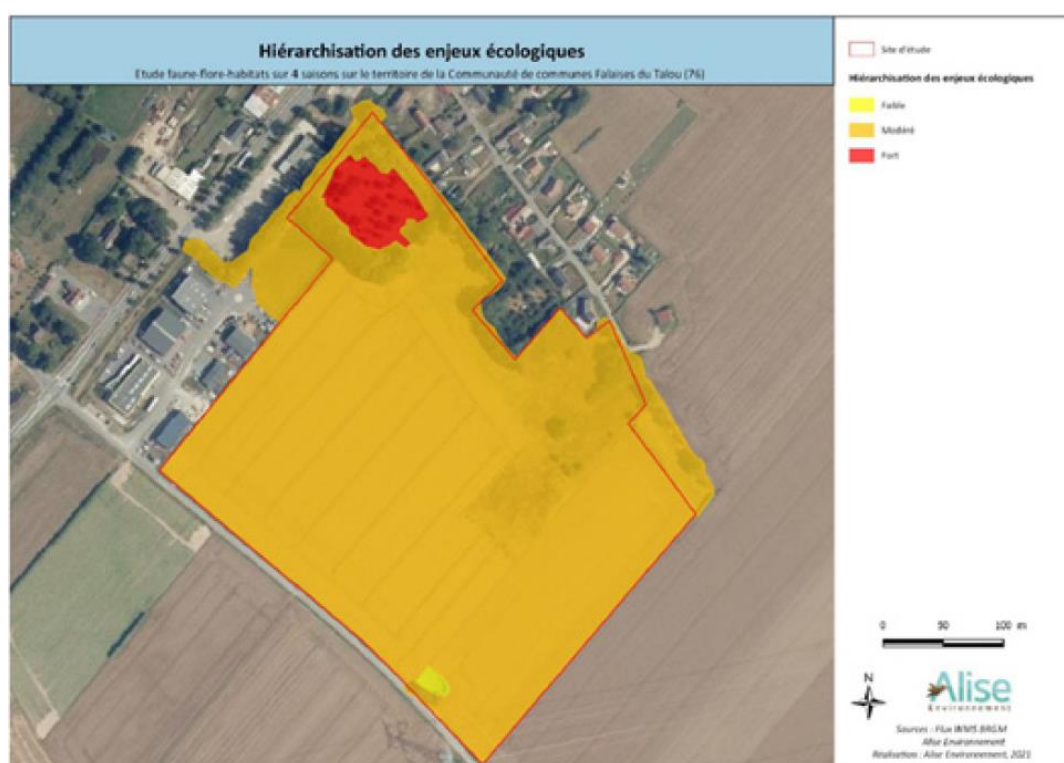
- Au Nord-Ouest, la zone d'activité en cours de finalisation
- A l'Ouest, la voie communale de Brunville, C3
- A l'Est, la rue Cavée Bourgeoise permettant de rejoindre le centre-bourg
- Au Sud et au Sud-Est, les plaines agricoles



Espaces naturels et risques

Le site du projet d'extension de la zone d'activité se situe dans un espace agricole intensif. Pour autant, le périmètre du projet n'est pas situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ni dans une Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Le périmètre n'est pas traversé par un corridor écologique et ne constitue pas un réservoir de biodiversité. Toutefois, le nord du périmètre d'étude présente un caractère écologique plus affirmé, avec une pâture arborée identifiée comme un îlot de biodiversité. Les fourrés arbustives, les alignements d'arbres et les prairies situés dans cette zone forment des éléments de la trame verte locale. Le site abrite des espèces d'oiseaux protégés.

Le site du projet abrite un verger au nord, qui représente un enjeu écologique fort. Cette problématique doit ainsi être intégrée au projet.



Hiérarchisation des enjeux écologiques - diagnostic pour l'extension de la ZA de l'Oratoire (22/02/2023)

Concernant les risques naturels, une partie du site est localisée dans une zone de faible aléa de retrait-gonflement des argiles. Par ailleurs, un indice de cavité souterraine est situé au nord et au sud-est du site, dans une zone occupée par un verger au nord. Ces zones doivent être préservées et non urbanisées. Le site ne présente donc pas de menace majeure immédiate.

Mobilité et accessibilité

Le projet bénéficie d'une accessibilité stratégique, grâce à sa localisation le long de la RD 925, un axe routier majeur qui traverse plusieurs communes de la côte et qui permet de rejoindre la ville de Dieppe. L'accès principal à la zone d'activité se situe au premier croisement à l'entrée sud de la ville, marqué par un îlot central doublé d'un passage piéton. Cet aménagement offre une bonne visibilité pour les usagers et assure une circulation fluide. La voie communale C3, située à l'Ouest de site, est l'unique voie qui dessert actuellement la zone. Elle a été élargie jusqu'à l'entrée actuelle de la zone d'activité afin d'accueillir du trafic supplémentaire.

Au cœur de la ZA Oratoire actuelle, une voie interne assure la circulation et dessert un giratoire permettant le retournement des véhicules. Ce giratoire offre également la possibilité d'une connexion au périmètre du projet, renforçant la logique d'extension de la ZA.

En outre, une connexion vers la rue Cavée Bourgeoise, située au nord du site, est également possible, ce qui permettrait de connecter directement la ZA au centre-ville.

Le projet s'inscrit également dans une perspective de multimodalité : un double-arrêt de bus est situé à proximité du carrefour entre la RD 925 et la rue Cavée Bourgeoise, offrant un accès direct aux transports en commun.



Mobilité et circulations - diagnostic pour l'extension de la ZA de l'Oratoire (22/02/2023)

Approche sociodémographique

Le contexte socio-démographique de Petit-Caux se caractérise par une augmentation constante de la population liée à un solde naturel positif, passant de 8 734 habitants en 2010 à 9 625 habitants en 2021.

Concernant la structure de la population, la population est relativement équilibrée et homogène en termes d'âge. La commune connaît néanmoins une légère tendance au vieillissement de sa population avec une baisse des 0-44 ans au profit des 45 ans ou plus depuis 2010.

Concernant le profil socioprofessionnel, il se caractérise par une représentation peu marquée des cadres et professions libérales supérieures, des artisans et des agriculteurs exploitants, et une forte représentation des retraités, représentants près d'un tiers de la population, puis des employés, ouvriers et des professions intermédiaires.

En 2021, Petit-Caux comptabilisait 3 916 ménages, un chiffre en augmentation ces dernières années à l'échelle de la commune. Il est à noter une baisse de la taille moyenne des ménages ce qui engendre une légère diminution des couples avec enfants au profit des ménages d'une personne. Malgré cette baisse, les ménages avec famille demeurent surreprésentés sur la commune (75% des ménages).

La commune concentre principalement des résidences principales et connaît une augmentation des appartements depuis les années 2000.

Approche économique

Le secteur de l'industrie concentre plus d'un tiers des emplois sur le territoire de Falaises du Talou. La présence de la centrale nucléaire de Penly à proximité est un facteur d'attractivité majeur pour les entreprises du secteur. De plus, le site de Penly a été retenu pour le lancement du projet de nouveau réacteur EPR2. Ce projet nécessitera la mobilisation de nombreux emplois sur le site.

La centrale nucléaire de Penly constitue le moteur majeur de l'économie locale, générant environ 800 emplois directs. Ce site stratégique, pilier de la production énergétique française, assure non seulement une stabilité économique pour la commune, mais attire également des entreprises prestataires et des sous-traitants spécialisés dans les métiers liés à l'énergie.

La construction de deux réacteurs EPR2 sur le site du CNPE de Penly s'inscrit dans le vaste programme de relance de la filière nucléaire lancé par l'État. Ce site stratégique va générer des opportunités significatives pour les entreprises locales et contribuera à dynamiser le bassin d'emploi, notamment dans les secteurs industriels, techniques et de services. L'extension de la ZA de l'Oratoire pourrait ainsi renforcer cette attractivité en offrant un espace dédié pour accueillir des activités économiques en lien avec la centrale et ses futurs projets, favorisant ainsi le développement et la diversification de l'économie locale.

Par ailleurs, Petit-Caux se positionne comme l'un des trois principaux pôles d'emploi du territoire, aux côtés de Saint-Nicolas-d'Allermont et Envermeu. Grâce à ses zones d'activité et à son tissu économique diversifié, la commune contribue de manière significative à l'attractivité et à la vitalité de l'emploi local.

En 2020, 160 entreprises ont été créées sur le territoire de la communauté de communes dont 124 entreprises individuelles. La communauté de communes compte de nombreux équipements dont 8 zones d'activités et 2 hôtels d'entreprises. Trois zones d'activités se situent sur Saint Nicolas d'Allermont, deux zones sur Petit-Caux et Saint-Aubin-le-Cauf et une zone à Envermeu.

La zone d'activité existante de l'Oratoire à Petit Caux est un hôtel d'entreprises et dispose de 5 cellules et de 3 bureaux.



Localisation des zones d'activité sur le territoire de Falaises du Talou

La commune de Petit-Caux s'inscrit pleinement dans l'axe stratégique "Énergie et Logistique" défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dieppois Terroir de Caux. Cet axe structure le territoire en valorisant ses atouts énergétiques et sa position géographique favorable aux activités logistiques, renforçant ainsi son rôle dans le développement économique régional.

Entre 2010 et 2015, la commune de Petit-Caux a connu une dynamique positive en matière d'emploi, marquée par une augmentation notable des opportunités professionnelles. Cette croissance s'est appuyée sur l'essor des activités économiques locales et l'attractivité des infrastructures présentes sur le territoire.

Cadre paysager

Le projet d'extension de la zone d'activité s'inscrit dans un cadre paysager typique des régions agricoles de plaine, avec des openfields ouverts et peu de végétalisation dense. Par ailleurs, quelques lisières forestières isolées ponctuent l'horizon, offrant un contraste visuel dans un cadre agricole vaste et dégagé.



Contexte paysager et urbain - diagnostic pour l'extension de la ZA de l'Oratoire (22/02/2023)

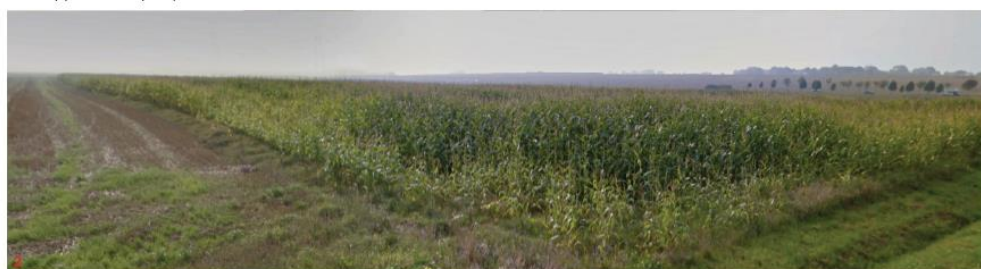
Le long de la RD 925, la zone est bordée au nord par un cordon arboré qui ceinture la parcelle agricole actuelle. Ce cordon constitue un élément structurant dans le paysage et permet la formation d'une transition visuelle entre les espaces bâtis et agricoles. A l'est du périmètre, le haut du versant est dominé par une chapelle située sous les lignes haute tension, constituant un repère visuel fort dans le paysage. Ces éléments bien visibles depuis plusieurs points d'observation, contribuent à l'identité rurale et patrimoniale du site.

La zone est fortement marquée par la production énergétique, en particulier avec les lignes à haute tension, partant de la centrale nucléaire de Penly, visibles depuis le site. Des éoliennes situées dans les champs environnants participent également à structurer le paysage du territoire.

L'implantation actuelle de la zone d'activités, à l'entrée de la ville, lui offre une forte visibilité, un atout majeur d'attractivité pour les entreprises.



La chapelle et les pin qui dominent le versant au Sud-Est



Paysage d'open fields le long de la route départementale



Cordon arboré qui ceinture la frange Nord du périmètre du projet - aujourd'hui occupé par une parcelle agricole cultivée

Paysage perçu du site - diagnostic pour l'extension de la ZA de l'Oratoire (22/02/2023)

Enjeux du projet :

Les enjeux du projet de l'extension de la zone d'activité sont les suivants :

- Répondre à la faible offre foncière

Le projet doit répondre à un besoin crucial d'extension des capacités foncières dans un contexte où l'offre est insuffisante. Le territoire fait face à une pénurie de foncier disponible limitant les possibilités de développement économique. Sur les 8 zones d'activités de la communauté de communes Falaises du Talou, 7 zones ne disposent plus de fonciers disponibles. Dans l'actuelle zone d'activité de l'Oratoire, aucun espace n'est disponible pour permettre l'installation d'une nouvelle entreprise sur cette zone.

Parallèlement, le secteur fait face à de fortes demandes de la part d'entrepreneurs souhaitant installer leur activité sur le site. Cette importante demande est une preuve de l'attractivité du site et de son potentiel et représente une opportunité pour la commune. Une part conséquente de cette demande résulte de la future construction de l'EPR. Ce chantier de très grande ampleur mobilisera des milliers de salariés et environ 8 500 recrutements locaux sont prévus sur les 10 prochaines années sur le site de Penly d'après une étude menée par EDF et la Région Normandie. Le projet d'EPR entraînant ainsi une relance économique et une demande accrue de terrains aux alentours, le site du projet de la ZA se positionne alors comme un lieu stratégique pour l'implantation de ces entreprises. L'extension de la zone d'activités de l'Oratoire sur les espaces agricoles devient ainsi une solution nécessaire pour répondre aux besoins croissants en espaces économiques.

- Favoriser la création d'emplois et la dynamisation de l'économie locale

L'extension de la zone d'activité permettrait la création d'emplois directs et indirects. En effet, l'implantation de nouvelles entreprises générera de nouveaux postes dans la zone. Ce projet renforce également la dynamisation économique du territoire, en favorisant l'implantation d'entreprises et en créant un écosystème favorable au développement économique. Cela profite à l'ensemble de la population locale en stimulant l'économie locale. Ainsi, l'incapacité de la Communauté de Communes Falaises du Talou à répondre à la demande actuelle représente un échec pour l'économie locale, notamment compte-tenu de sa proximité avec la centrale nucléaire du Penly.

- Mettre en valeur le paysage et préserver la biodiversité

Le projet doit répondre aux besoins économiques du territoire tout en adoptant une démarche respectueuse de l'environnement et du cadre de vie local. Il doit ainsi s'attacher à créer des espaces végétalisés qui renforcent la trame verte et préservent la biodiversité, en intégrant harmonieusement les aménagements dans le paysage environnant. L'attention portée aux transitions fluides entre les zones urbanisées et les espaces agricoles est un élément majeur à prendre en considération dans ce projet. Cette approche permettra de valoriser le paysage tout en répondant aux enjeux de croissance et d'attractivité du territoire.

d) Programme et objectifs du projet

Programme :

L'opération prévoit la réalisation d'une vingtaine de parcelles sur une surface totale de 74 525 m². Le projet est divisé en deux tranches, la tranche 1, d'une surface de 32 506 m² et la tranche 2, d'une surface de 42 019 m².

Ces parcelles sont destinées essentiellement à l'implantation d'activités.

L'implantation de services ou d'une programmation spécifique - type restauration - pourrait également trouver sa place au Nord, à l'interface entre le bourg, la zone d'activités et les vergers.



Plan de masse de l'opération

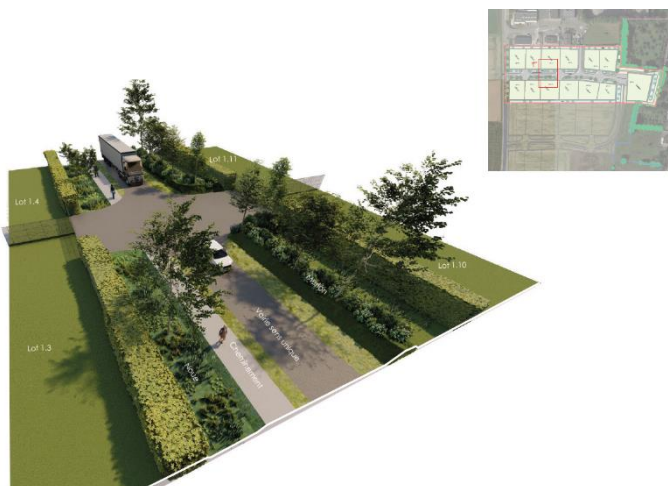
Mobilité et accessibilité :

La mobilité interne à la ZA sera structurée autour d'une voie principale permettant de relier l'entrée de la zone d'activité existante à la route communale de Brunville, située au sud. Cette voie automobile sera bordée d'un cheminement piéton. Par ailleurs, un autre cheminement doux sera aménagé à proximité du verger existant, pour connecter la zone d'activité à la rue Cavée Bourgeoise. Une liaison piétonne sera également créée à l'Est du site permettant de rejoindre le sud de la rue Cavée Bourgeoise. Ces liaisons douces permettront d'offrir une liaison pratique et sécurisée vers le bourg.

Intégration paysagère et biodiversité :

Le projet accorde une attention particulière à l'intégration paysagère et à la préservation de la biodiversité.

Le long des voies, des noues plantées permettront à la fois la gestion des eaux pluviales et le développement d'un cadre paysager harmonieux. Des massifs de plantes vivaces seront également aménagés le long des voies pour embellir les espaces de circulation.



Axonométrie de la voie de desserte (Tranche 1)



Axonométrie du merlon bocager en limite de la voie communale



Gabarit de la voie de desserte (Tranche 2)

Pour valoriser l'entrée de ville et assurer une transition visuelle entre les espaces agricoles et urbanisés, des haies bocagères et des talus seront aménagés. Ces éléments paysagers joueront un rôle clé dans la structuration du site et dans son intégration visuelle avec le paysage environnant. Ces haies et espaces arborés seront un écran végétal entre les espaces publics et les espaces privés.

Entre les différentes parcelles et à la limite de la zone d'activité existante à l'est, des merlons végétalisés seront installés, intégrant des noues pour la gestion des eaux. Ces merlons, associés à des haies et des massifs arbustifs, participeront à renforcer le cadre écologique et esthétique de la zone.

Au nord et à l'Est du site, une zone fortement végétalisée sera créée au niveau du clos boisé. Elle inclura un verger offrant une transition harmonieuse avec les habitations situées le long de la rue Cavée Bourgeoise. A l'Est, un espace vert avec une gestion en fauche tardive sera aménagé. Il permettra de renforcer la naturalité du site, de respecter le cycle de la nature et d'offrir un refuge à la faune locale en créant un environnement favorable à l'épanouissement d'une grande variété d'espèces. Cet espace permettra d'améliorer la transition visuelle entre la nouvelle zone d'activité et les plaines agricoles. Cette végétalisation renforcée contribuera ainsi à préserver le cadre de vie des habitants tout en jouant un rôle écologique significatif. Cette zone sera un véritable corridor écologique entre le verger préservé, situé au Nord du site, et la zone agricole à l'Est.

Ce programme d'aménagement, pensé pour allier développement économique et respect de l'environnement, vise à répondre aux attentes du territoire tout en intégrant durablement la zone d'activité dans son cadre naturel et urbain.

5) Les raisons du choix du projet

a) **Dispositions d'urbanisme en vigueur**

Schéma de Cohérence Territoriale :

Le SCoT du Pays Dieppois – Terroir de Caux a été approuvé le 28 juin 2017.

L'un des objectifs du SCoT est de renforcer les centralités économiques, dont fait partie Biville-sur-Mer, par la densification des services et une meilleure accessibilité. La zone du projet est d'ailleurs ciblée par le SCoT en tant que « *parc d'activités prioritaires pour le développement économique* ». Le SCoT attribue une enveloppe de 10ha pour l'extension possible de la zone d'activité de l'Oratoire. Ainsi, le projet, s'inscrivant dans la stratégie de renforcement des pôles d'activités économiques du SCoT, est en cohérence avec ce dernier.



Extrait du SCoT

Plan Local d'Urbanisme :

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biville-sur-Mer a été approuvée le 30 mai 2024.

- **Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) :**

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les objectifs portés par la commune dans son PADD. Le projet d'extension de la ZA s'aligne avec plusieurs d'entre elles :

- la pérennisation des activités économiques existantes avec l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant et la création d'une zone d'activités ;
- la création de liaisons douces inter quartiers ;
- la protection des espaces naturels remarquables avec la protection des alignements d'arbres constituant un « maillage végétal » ;

- la protection de l'environnement et du cadre de vie par la végétalisation des zones d'extension et la réalisation de ceintures végétales en limite d'espaces agricoles ;
- la prise en compte des risques avec notamment la gestion des eaux pluviales

- ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :***

L'OAP relative à la zone 1AUe concerne uniquement la phase 1 du projet de ZA de l'Oratoire dans le PLU en vigueur. Ainsi, l'OAP est modifiée afin d'intégrer la phase 2 du projet.

Loi Littoral :

Le projet d'extension de la ZA de l'Oratoire ne remet pas en cause les objectifs de la loi Littoral.

b) Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique est le suivant :



c) Un projet d'intérêt général

Le projet d'extension de la zone d'activités poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général :

- Développer l'offre foncière disponible auprès des entreprises

Le territoire de Petit-Caux n'offre aucune disponibilité foncière pour les entreprises pour s'implanter. Aussi, la seule disponibilité foncière de l'intercommunalité se situe sur la ZAC Monts et Vallées de Saint Nicolas d'Aliermont.

Concernant la zone de Biville sur Mer, l'objectif de cette extension est de répondre aux besoins du territoire en matière de développement économique. Cette zone présente un potentiel d'attractivité important auprès des entreprises : à l'heure actuelle, 18 entreprises se sont officiellement positionnées sur ce projet d'extension.

- Répondre à un besoin d'implantation au plus près de la centrale nucléaire

La relance de la filière nucléaire va se traduire par la construction d'une première paire d'EPR2 qui sera réalisée en extension de la centrale nucléaire à Penly (Petit-Caux) en Seine-Maritime. Ce projet d'EPR2 représente une réelle opportunité, notamment en termes d'emploi et de développement économique.

- Avoir une disponibilité foncière sur le territoire de Petit-Caux

Le territoire de Petit-Caux ne dispose plus de disponibilité foncière. En effet, aucun terrain de zonage économique n'est disponible pour les entreprises et le territoire de Petit-Caux ne dispose pas de friches économiques : l'extension de la Zone d'Activité de l'Oratoire devient ainsi indispensable pour le territoire.

- Végétalisation et préservation de la biodiversité

L'opération tient à prendre pleinement en considération la nécessité de préservation des espaces naturels et veut concilier au mieux cet objectif avec celui de répondre aux besoins économiques du territoire.

Le projet d'aménagement intègre des mesures visant à végétaliser le site et préserver la biodiversité. La création de talus, de haies et de noues plantées contribuera à structurer le site, favoriser la gestion des eaux pluviales et offrir des habitats pour la faune locale. Des espaces verts et des parcours de mobilités douces renforceront la trame verte et amélioreront le cadre de vie. Une interface arborée sera aménagée entre la ZA et les zones résidentielles, afin de préserver le cadre de vie des habitants tout en limitant les nuisances visuelles et sonores. Ces aménagements assurent un développement respectueux de l'environnement et de la biodiversité locale.

6) Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier de déclaration d'Utilité Publique comprendra les pièces suivantes :

Pièce n°1 : Notice explicative

Pièce n°2 : Plan de situation

Pièce n°3 : Plan général des travaux

Pièce n°4 : Caractéristiques des ouvrages principaux

Pièce n°5 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n°6 : Annexes

- Délibération : lancement et modalités de la concertation
- Délibération : Sollicitation du préfet et demande d'ouverture de l'enquête publique pour l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire
- Bilan de la concertation préalable
- Délibération : Arrêt du bilan de la concertation
- Dossier de Mise en Comptabilité du PLU
- Avis de l'autorité environnementale
- Mémoire en réponse