

▶ **PLUi approuvé le : 02/12/2025**

▶ **Modification n°1 prescrite le : 01/06/2026**

approuvée le : 22/09/2026

Pièce n°1 • Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 22/09/2026

Le Vice-président délégué aux Transitions et à la Planification

Vincent LECARPENTIER

Table des matières

I. PREAMBULE 3
1) Procédure de modification du PLUi et son champs d'application 3
2) Le choix du procédé de participation du public 3
3) Déroulement schématique de la procédure de modification 4
II. Objet et justifications de la modification n°1 du PLUi 5
1) L'objet de la modification 5
2) Les justifications à la procédure engagée 5
3) Les corrections apportées aux pièces du PLUi et éléments de justification 6
III. Les pièces du PLUi modifiées 9
IV. Les incidences sur l'environnement 9
V. Récapitulatif procédural de la modification n°1 9

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION - CAUX SEINE AGGLO
PRESIDENTE : MADAME VIRGINIE LUTROT
VICE-PRESIDENT EN CHARGE DES TRANSITIONS ET DE LA PLANIFICATION : MONSIEUR VINCENT LECARPENTIER

DOCUMENT REALISE EN REGIE PAR LE SERVICE PLANIFICATION TERRITORIALE

I. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Caux Seine agglo, a été approuvé le 2 décembre 2025. Les services de Caux Seine agglo ont repéré une erreur matérielle portant sur le zonage d'une entreprise de Petiville : CuBe.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification du PLUi et de justifier les changements apportés au document et le choix de la procédure retenue. Cette notice est destinée à être annexée à la délibération d'approbation de cette modification.

La notice sera intégrée au dossier mis à disposition du public.

1) Procédure de modification du PLUi et son champ d'application

Selon les articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLUi est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose. La révision devant être retenue quand les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont changées (à l'exception des cas listés du 2ème aux 5ème alinéas de l'article L.153-36).

Ainsi, une procédure de modification d'un PLUi peut intervenir pour modifier les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme que sont les règlements et les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

La présente modification du PLUi, portant sur la rectification d'une erreur matérielle, ne change pas les orientations définies par le PADD et donc ne nécessite pas d'engager une révision du document.

2) Le choix du procédé de participation du public

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme le projet de modification est porté à la connaissance du public selon trois procédés, au choix :

- La mise à disposition du public,
- La participation du public par voie électronique (PPVE)
- L'enquête publique.

Le projet de modification présent sera soumis à une procédure de **mise à disposition du public** conformément aux modalités de participation du public arrêtées par la délibération du 23/06/2026 de Caux Seine agglo et précisées par l'arrêté de la Présidente n° A.PTSP-01-26.

3) Déroulement schématique de la procédure de modification

Engagement de la procédure

Arrêté du Président n° A.PTSP-01-26

Constitution du projet de modification

- Corrections des pièces du PLUi et justifications des évolutions apportées au document

Notification aux PPA

- Transmission du dossier pour avis aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification

Participation du public

Porter à la connaissance du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis des personnes publiques associées pendant 1 mois

Enregistrement des observations du public

Modification éventuelle du projet

Adaptation éventuelle du projet pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public

Approbation par le conseil communautaire

Présentation du bilan de la participation du public au Conseil communautaire

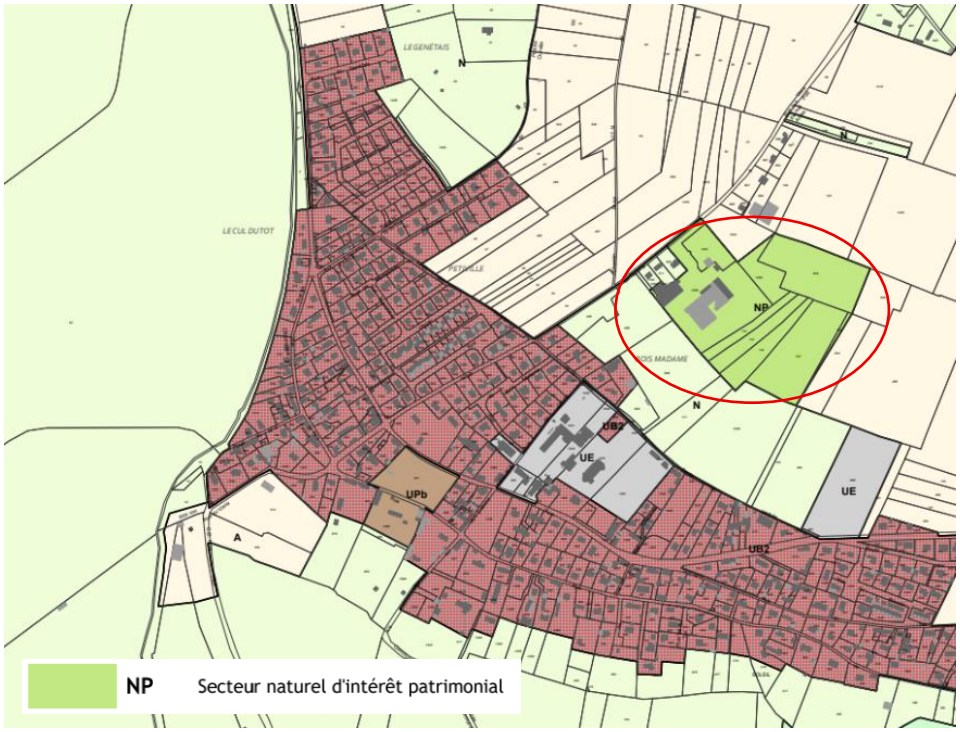
Délibération d'approbation motivée du Conseil communautaire

Publication des pièces corrigées du PLUi sur le Géoportail de l'Urbanisme

II. Objet et justifications de la modification n°1 du PLUi

1) L'objet de la modification

La modification n°1 du PLUi de Caux Seine agglo consiste uniquement à la correction du zonage de l'entreprise CuBe à Petiville, relevant d'une erreur matérielle repérée sur le règlement graphique (TOME 4.3 Planche n°1 – Plan n°51). En effet, le règlement graphique du PLUi approuvé le 2 décembre 2025 zone les parcelles de l'entreprise en secteur NP : Secteur Naturel d'intérêt patrimonial.



Extrait du plan n°51 du tome 4.3 – Planche 1 : délimitation des zones du PLUi de Caux Seine agglo approuvé le 2/12/2025

L'erreur matérielle porte sur les parcelles : 114, 115, 116, 122, 515, 842, 844, 1055, 1056, 1057 de la section B de Petiville.

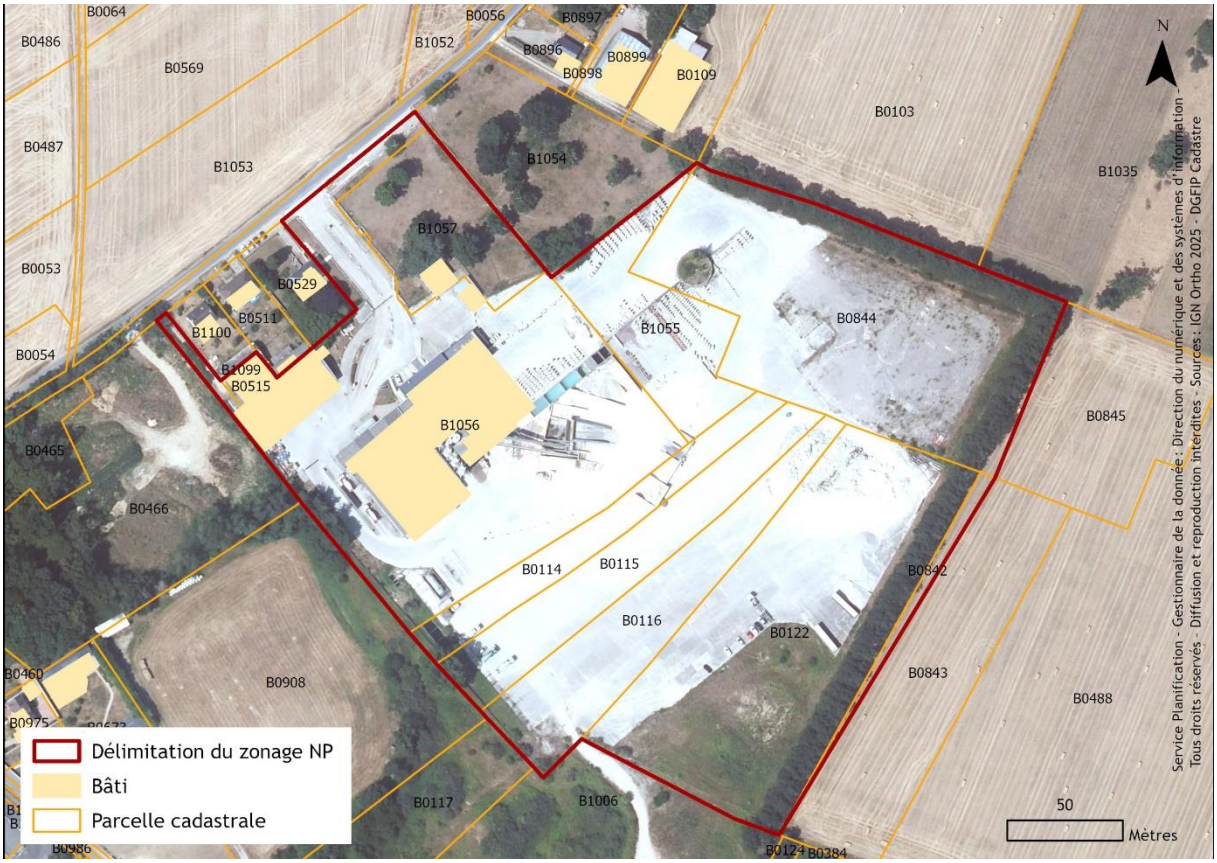
2) Les justifications à la procédure engagée

La correction du zonage de l'entreprise CuBe sur le règlement graphique du PLUi relève de la correction d'une erreur matérielle. Aucune modification n'est apportée aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi, la correction peut donc être réalisée par une procédure de modification du PLUi.

Par ailleurs, l'article L.104-3 du code de l'urbanisme prévoit que les modifications d'un PLUi ayant pour seul objet la correction d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

3) Les corrections apportées aux pièces du PLUi et éléments de justification

La présente modification du PLUi porte sur un unique objet, **la correction d'une erreur matérielle** concernant le zonage de l'entreprise Cube à Petiville. Les parcelles 114, 115, 116, 122, 515, 842, 844, 1055, 1056, 1057 de la section B de Petiville apparaissent sur le règlement graphique approuvé le 2/12/2025 avec un zonage NP (Naturel Patrimonial). Le secteur NP « correspond aux espaces naturels d'intérêt patrimonial[1] » alors que la nature de l'activité existante et l'occupation effective des sols s'apparentent davantage à une activité industrielle. En effet une large majorité du site est imperméabilisé et le bâti existant présente les caractéristiques du bâti industriel.



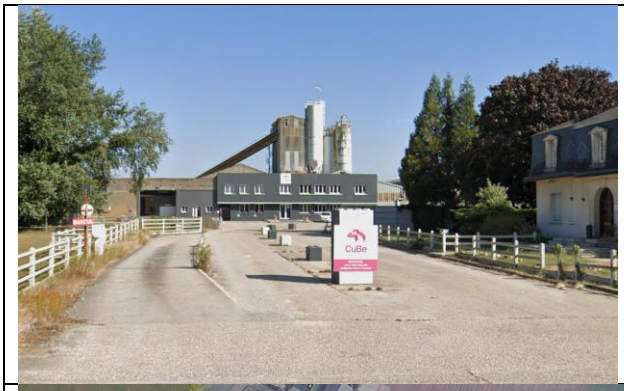
Caractérisation de l'erreur matérielle :

a) L'existence juridique de l'entreprise CUBE (extrait Kbis, créée en 2001 …)

N° SIRET 440 009 157 00015
Etablissement créé le 27/11/2001
Activité : fabrication de béton prêt à l'emploi (code NAF 23.63Z)
Source annuaire des entreprises (data.gouv.fr)

[1] Issu du règlement écrit (pièce n°3) du PLUi de Caux Seine agglo approuvé le 2/12/2025 – page 214

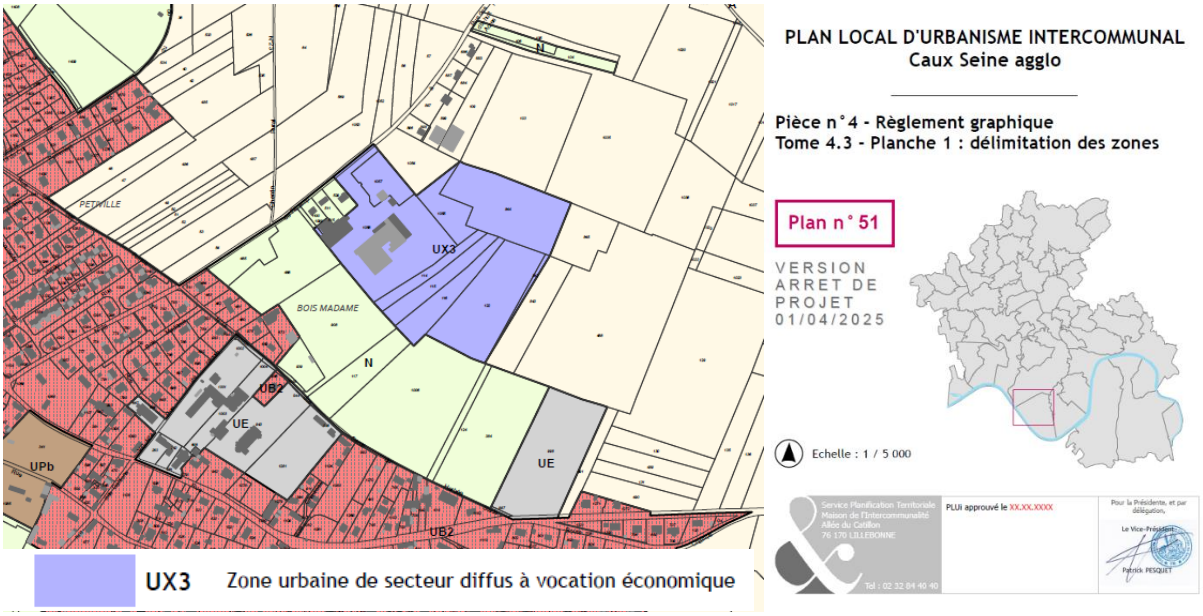
b) L'occupation du sol constatée

	***Vue vers l'entreprise CuBe depuis la rue des 18 acres*** *Source Google maps Streetview juillet 2019*
	Vue aérienne de l'entreprise actuellement *Source Google maps 2025*
	Vue aérienne de l'entreprise il y a 20 ans Source IGN remonter le temps 2000-2005

c) Le zonage à l'arrêt de projet du PLUi (UX3) était cohérence avec l'usage actuel des sols et la destination des sols souhaitée par le document pour les années à venir

Le zonage NP sur le site de l'entreprise CuBE, dans la version approuvée du PLUi relève bien d'une erreur matérielle car le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire le 1er avril 2025 et soumis à enquête publique classait bien les parcelles concernées en zone « urbaine de secteur diffus à vocation économique (UX3) » en cohérence avec la nature de l'activité existante et l'occupation des

sols effective. Il ne s'agit pas d'une erreur manifeste d'appréciation, le zonage appliqué à l'arrêt de projet était approprié. L'erreur matérielle s'est glissée lors des ultimes ajustements après enquête publique (erreur technique de manipulation du logiciel utilisé pour numériser le zonage du PLUi).



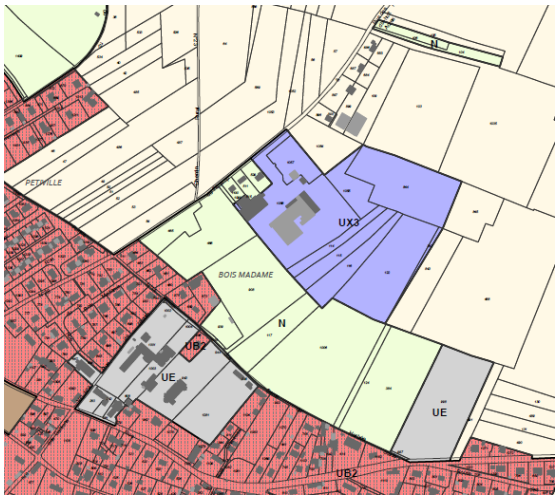
Extrait du plan n°51 du tome 4.3 – Planche 1 : délimitation des zones du PLUi de Caux Seine agglo arrêté le 1/04/2025

En dernier lieu, il convient de rappeler que lors de la phase de consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLUi arrêté, aucune remarque n'a été faite sur les parcelles concernées par la présente modification. De même lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de Caux Seine agglo, aucune observation n'a concerné ces parcelles. Il n'y avait donc aucune justification à la modification du zonage des parcelles de l'entreprise CuBe entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLUi. L'évolution du zonage sur ce secteur entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLUi relève donc d'une erreur technique.

III. Les pièces du PLUi modifiées

Lors de cette procédure de modification du PLUi de Caux Seine agglo, seul le TOME 4.3 Planche n°1 – Plan n°51 fera l'objet d'une correction.

<table>
<tr><th colspan="2">Objet de la modification</th></tr>
<tr><td colspan="2">Modification de l'intitulé de la zone</td></tr>
<tr><th>Pièce et planche du PLUi modifié</th><th>Commune</th></tr>
<tr><td>Règlement graphique TOME 4.3 Planche n°1 – Plan n°51</td><td>PETIVILLE</td></tr>
<tr><th colspan="2">Correction(s) apportée(s) dans le PLUi</th></tr>
<tr><td>Avant

</td><td>Après

</td></tr>
</table>

IV. Les incidences sur l'environnement

Le PLUi de Caux Seine agglo approuvé le 02 décembre 2025, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La modification n°1 du PLUi consistant à la correction d'une erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement. L'erreur matérielle étant intervenue postérieurement à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, l'évaluation environnementale du document intègre donc déjà la modification envisagée.

V. Récapitulatif procédural de la modification n°1

Prescription	Arrêté de la Présidente du 01/06/2026
Notification du projet	Le 04/06/2026 aux personnes publiques associées suivantes : · Le Préfet et ses services, · Le Conseil Départemental de Seine-Maritime, · Le Conseil Régional de Normandie,

	· Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande · La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Maritime, · La Chambre Régionale d'Agriculture de Normandie, · La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Maritime · Réseau Ferré de France Le 04/06/2026 aux maires des communes concernées : Maire de Petiville
	Synthèse des avis émis : 22-06-2026 - SNCF immobilier (courrier) : N'a pas d'observation 2-07-2026 – DDTM Seine Maritime (courriel) : N'a pas d'observation 7-07-2026 – Chambre d'Agriculture Seine Maritime (courrier) : Avis favorable
Mise à disposition du projet	**Du 06/07/2026 au 21/08/2026**
	Synthèse des observations recueillies : 31/07/2026 – Entreprise CuBe (courriel) : Favorable à la correction réalisée dans le cadre de cette procédure
Approbation	Délibération du Conseil communautaire en date du 22/09/2026