PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'INDEVILLERS (25314)

PIECE N°2 – NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 26/06/2026
Modification n°1 prescrite par arrêté du Maire du……
DATE ET VISA

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION

Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 avenue de la découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

Toute reproduction à des fins non autorisées par le cabinet est interdit

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION 3
DÉFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 3
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU 4
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES 5
CADRAGE PREALABLE 5
LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES 5

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

DÉFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1



La commune d'Indevillers est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/06/2026. La commune a engagé une procédure de modification du PLU afin de procéder à la correction d'une erreur matérielle affectant le plan de zonage au droit de la parcelle cadastrée ZI 71, située 8 Grande Rue.



La modification porte plus précisément sur le tracé de la limite entre la zone U, correspondant au secteur urbanisé de la commune, et la zone A, à vocation agricole. Le tracé actuellement reporté sur le document graphique traverse en effet un bâtiment existant et conduit à classer une partie de celui-ci en zone A, alors que le reste du bâtiment est situé en zone U.

En effet, le bâtiment implanté sur la parcelle ZI 71, non reporté sur le cadastre de référence, n'apparaît pas sur les documents graphiques. Cette absence de représentation a conduit, lors de la définition du zonage, à un tracé de la limite entre les zones U et A qui traverse aujourd'hui le bâtiment existant. Cette situation ne correspond pas à la réalité de l'occupation du site ni à la logique du zonage retenu pour ce secteur. Dans le cadre de la concertation menée lors de l'élaboration du PLU, il avait notamment été acté que le bâtiment existant devait être intégré au secteur urbanisé. Il était ainsi prévu « un ajustement du tracé de la zone urbaine pour prendre en compte un fond de jardin au Nord du territoire ». La présente modification prend en considération cette orientation validée lors de la concertation. Toutefois, avant l'arrêt du projet, le tracé de la zone U a été modifié et le bâtiment n'a finalement pas été correctement pris en compte dans le document graphique.

CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification retenue permet ainsi d'apporter la correction ponctuelle envisagée au document graphique du PLU. La présente procédure porte exclusivement sur la rectification d'une erreur matérielle affectant le tracé de la zone U au droit d'un bâtiment existant. Cette erreur a été décelée à l'occasion de l'instruction d'une demande de permis de construire visant à créer une extension derrière le bâtiment.

Il est précisé que la plateforme d'implantation était, dès l'époque de sa création, techniquement adaptée pour accueillir cette extension. De plus, le bâtiment ne dispose d'aucune possibilité d'extension vers l'est, cette façade constituant sa porte d'entrée. Il convient donc de rectifier le l'erreur en conséquence afin de mettre en cohérence le document graphique avec la réalité de la configuration des lieux.

Cette correction s'inscrit dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'entraîne pas de changement d'orientation du projet communal.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

AVANT/APRES MODIFICATION DELIMITATION PROJET



Avant modification



Après modification

La modification consiste à rectifier ponctuellement le tracé de la zone U au droit du bâtiment existant. Le tracé actuel traverse et coupe en deux le bâtiment, dont une partie est classée en zone A.

La correction permet ainsi d'intégrer l'intégralité du bâtiment existant ainsi que de sa plateforme en zone U, conformément à la réalité du terrain. Elle ne modifie pas la vocation générale du secteur, qui demeure résidentielle.

Surface (Ha)

ZONES	Avant modification	En %	Après modification	En %
Total Zones urbaines	**21,14 Ha**	0,93%	**21,28 Ha**	0,93%
Zone U	16,44 Ha	0,72%	**16,51 Ha**	0,72%
Zone UE	4,77 Ha	0,23%	4,77 Ha	0,21%
Total Zones à urbaniser	**0 Ha**	0%	**0 Ha**	0%
Zone AU	0 Ha	0%	0 Ha	0%
Total Zones agricoles	**934,60 Ha**	40,60%	**934,60 Ha**	40,60%
Zone A	842,86 Ha	36,60%	842,86 Ha	36,60%
Secteur Anc	91,74 Ha	3,40%	91,74 Ha	3,40%
Total Zones naturelles	**1326,85 Ha**	58,14%	**1326,85 Ha**	58,14%
Zone N	1326,68 Ha	58,13%	1326,68 Ha	58,13%
Dont secteur Nc	0,17 Ha	0,01%	0,17 Ha	0,01%
Part sur le territoire	2273,86 Ha	100%	2282,73 Ha	100%

Un tableau comparatif des superficies avant et après modification est présenté ci-après afin d'illustrer les effets de la correction. La comparaison montre de légères variations pour les zones urbaines, liées uniquement à l'ajustement du tracé de la zone U sur la parcelle concernée.

Cette correction ne crée pas de nouvelle zone constructible et ne modifie pas la vocation du secteur. Elle vise seulement à mettre le plan en cohérence avec la réalité du terrain. Elle n'a donc aucun impact sur les orientations du PADD ni sur les objectifs du PLU en matière de développement urbain et de consommation foncière.

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

CADRAGE PREALABLE

Conformément à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, les procédures de modification ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à une demande de cas par cas ou à une évaluation environnementale.

LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES

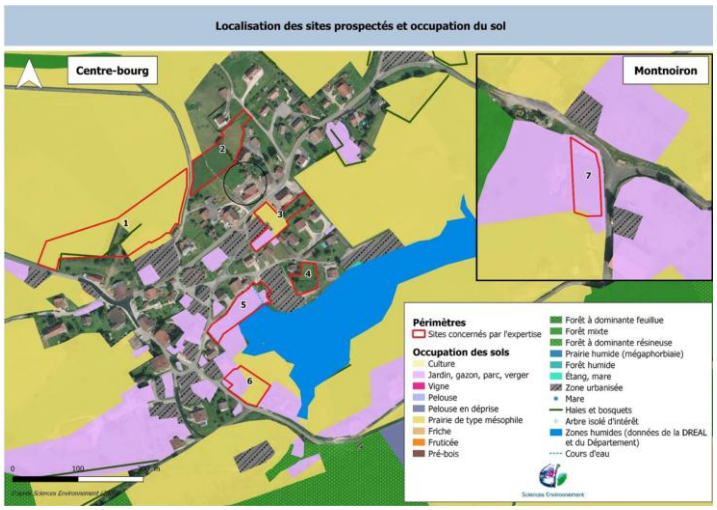


Le PLU d'Indevillers est jugé compatible avec les normes supérieures, depuis son approbation en 2026 aucune évolution n'est intervenue. La présente correction d'erreur ne remet donc pas en cause les orientations supra-communale.

La correction de l'erreur matérielle n'engendre pas de nouvelle source d'artificialisation puisqu'il s'agit de prendre en compte une surface déjà artificialisée.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose les motifs des changements adoptés. La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.



La présente modification porte exclusivement sur la correction graphique du classement d'un bâtiment existant. Elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation d'un nouvel espace et ne modifie pas les caractéristiques générales du secteur concerné.

La correction consiste uniquement à ajuster ponctuellement la limite entre la zone U et la zone A afin de faire correspondre le plan de zonage à la situation existante.

Le secteur concerné ne se trouve pas identifié comme une zone humide. La correction porte par ailleurs sur un espace déjà bâti et ne conduit pas à modifier les caractéristiques générales du site. Compte tenu de la nature et de l'emprise limitée de la correction, celle-ci n'est pas susceptible d'entraîner de nouvelles incidences significatives sur l'environnement.