



Commune de JONCHEREY

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

1. Notice de présentation

Décembre 2023



SOMMAIRE

I-	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	2
II-	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	2
III-	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATIONS	3
A-	L'adaptation du plan de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	3
1-	La modification de l'erreur matérielle.....	3
2-	Le changement de secteur de la parcelle n°6, lieu-dit 'Les Angles'	4
B-	La modification du règlement écrit : les changements relatifs à l'aspect extérieur des annexes	5
IV-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	6
1-	La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial	6
2-	Les changements apportés au PLU ne sont pas concernés par les risques et nuisances présents sur la commune	7
3-	Les autres risques naturels n'impactent par les changements envisagés par la modification simplifiée du PLU	8
V-	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	10

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La Commune de Joncherey a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 février 2020. Elle souhaite faire évoluer ce document d'urbanisme afin de rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage, de changer le classement d'une parcelle (passage de UA à UB) et de modifier une règle écrite relative à l'aspect extérieur de la toiture des annexes.

II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que « 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 [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de l'article L.153-31 du même code, les modifications apportées au contenu du PLU :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Ainsi et conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées au PLU sont menées selon une procédure simplifiée.

Cette dernière s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé en 2020.

III- CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATIONS

A- L'ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

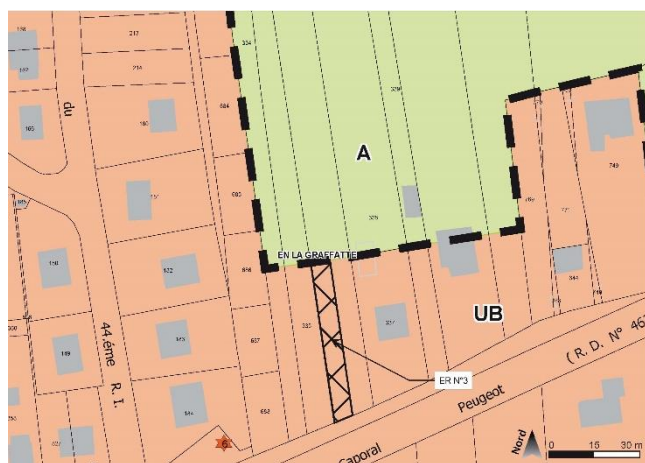
1- La modification de l'erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU, la zone urbaine (secteur UB) a été mal délimitée au niveau des parcelles n°337 et 340, au lieu-dit 'En la Graffatte', et il a été constaté que le trait de zonage coupe une maison et une piscine. Ces deux constructions se trouvent donc pour partie en zone agricole (A) et pour partie en secteur UB.

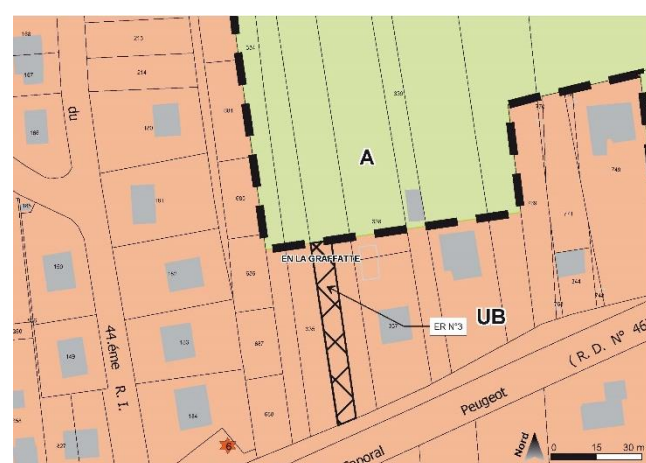
Une situation incohérente par rapport à la réalité.

Il est donc proposé d'intégrer complètement ces constructions dans le secteur UB en déplaçant le trait de zonage, comme présenté ci-dessous.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Il est à noter que cette modification entraîne par voie de conséquence un allongement de l'emplacement réservé n°3, inscrit au bénéfice de la commune sur la parcelle n°336, pour garantir l'accès à la zone agricole située à l'arrière du secteur UB. Son emprise est donc modifiée, ce qui donne lieu à une adaptation du zonage et du tableau des emplacements réservés inséré à la fin du règlement écrit en page 60.

Avant la modification

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie ou largeur
1	Extension du cimetière	Commune	3258 m ²
2	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 355 m ²
3	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 327 m ²
4	Accès pour entretien du ruisseau	Commune	5m de large 610 m ²

Après la modification

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie ou largeur
1	Extension du cimetière	Commune	3258 m ²
2	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 355 m ²
3	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 390 m²
4	Accès pour entretien du ruisseau	Commune	5m de large 610 m ²

2- Le changement de secteur de la parcelle n°6, lieu-dit 'Les Angles'

Le PLU approuvé en 2010 classe en secteur UA la parcelle n°6, lieu-dit 'Les Angles'. Située le long de la rue d'Alsace, cette parcelle est intégrée à la seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue au PLU.

A cheval sur un secteur urbain, un secteur Ne (présence d'une zone humide) et un secteur 1AU, cette OAP organise l'urbanisation future d'un espace central de la commune.

La parcelle n°6 a été incluse en secteur UA de la commune, identifié comme le centre ancien. Or la parcelle n'est pas construite et au vu du projet d'ensemble auquel elle est intégrée, il semble plus cohérent de la classer en secteur UB.

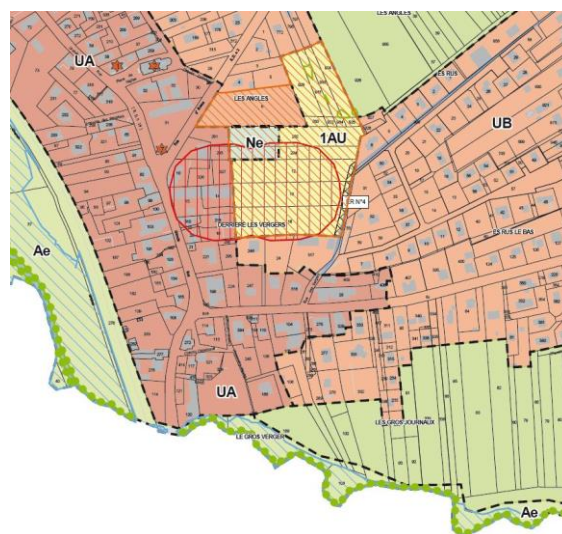
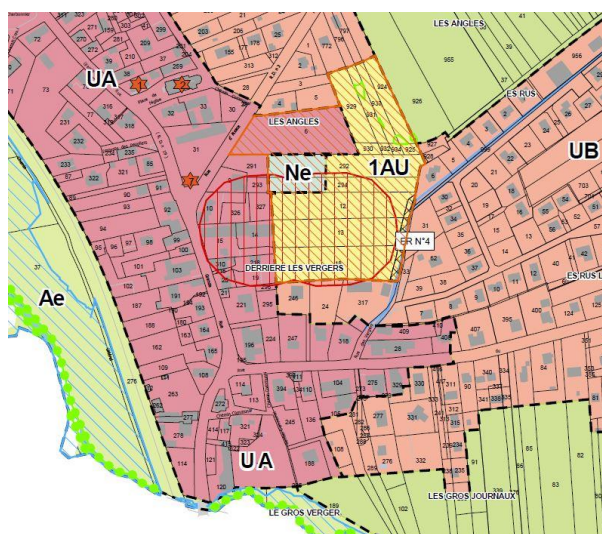
Les futurs projets respecteront ainsi le règlement de ce secteur et ce classement reste cohérent avec les dispositions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), lequel n'est absolument pas remis en cause par ce changement de zonage.

Les dispositions des OAP sont modifiées au vu de ce nouveau classement pour remplacer le secteur UA par le secteur UB.

Les cartes des pages 2 et 3 sont changées pour que la parcelle n°6 apparaisse désormais avec un zonage UB.

La pièce n°2 du dossier de modifications simplifiée est constituée de la nouvelle OAP.

La pièce n°4 comprend le nouveau zonage.



B- LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT : LES CHANGEMENTS RELATIFS À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES ANNEXES

Le règlement de Joncherey définit, en page 53 du règlement, une annexe comme étant « une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe ».

Pour les annexes, le règlement édicte, en page 54, quelques prescriptions notamment relatives à la forme de la toiture.

Les élus souhaitent apporter de la souplesse à ces prescriptions, en inscrivant que la forme de la toiture des annexes inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol n'est pas réglementée. Les changements à apporter au règlement sont présentés ci-dessous.

Règle en vigueur :

Elles¹ doivent être traitées de manière à s'harmoniser à la construction principale sise sur la parcelle en présentant un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté (couleur du nuancier page 51) soit en matériau naturel.

Les toits plats sont uniquement admis pour les carports n'excédant pas 25m².

Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² ne sont pas réglementées.

Dans tous les autres cas, les annexes présentent une toiture à 2 pans, avec une pente minimale de 30° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré).

Règle modifiée :

Elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser à la construction principale sise sur la parcelle en présentant un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté (couleur du nuancier page 51) soit en matériau naturel.

~~Les toits plats sont uniquement admis pour les carports n'excédant pas 25m².~~

~~Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² ne sont pas réglementées.~~

La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² n'est pas réglementée.

Dans tous les autres cas, les annexes présentent une toiture à 2 pans, avec une pente minimale de 30° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré).

¹ Elles pour les annexes.

Cette adaptation de la réglementation semble opportune car l'emprise au sol fixée à 10m² pour les annexes, avec une possibilité de souplesse en deçà semble trop restrictive, au vu des dossiers d'autorisations d'urbanisme déposés en mairie.

Le fait de passer à un seuil plancher de 25 m² induit la suppression de la règle précédente, qui n'autorisait les toits plats que pour les carports inférieurs à 25 m².

L'intention des élus étant de déréglementer, ces modifications sont cohérentes et permettront de diminuer le nombre des demandes d'urbanisme pour la réalisation de petites annexes.

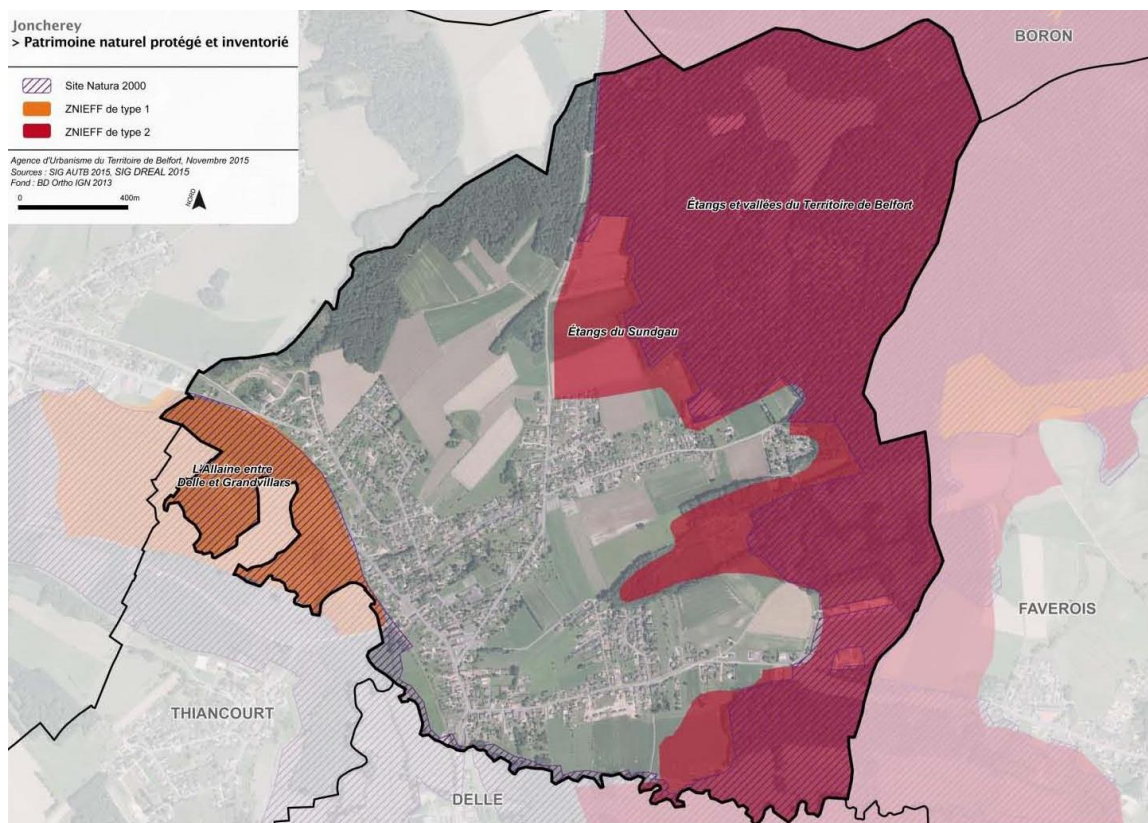
IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

1- La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial

La commune de Joncherey est concernée par le périmètre du site Natura 2000 « Étangs et vallées du Territoire de Belfort ».

Deux arrêtés, au titre de la Directive Habitat et de la directive Oiseaux, sont en vigueur sur le territoire communal de Joncherey. La Zone Spéciale de Conservation (ZSC - FR4312019 - Directive Oiseaux) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS - FR4301350 - Directive Habitats Faune / Flore) ont un périmètre identique.

Au vu de l'ampleur des modifications et de leur localisation sur le territoire de la commune, il est possible d'affirmer que le projet de modification simplifiée du PLU de Joncherey n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

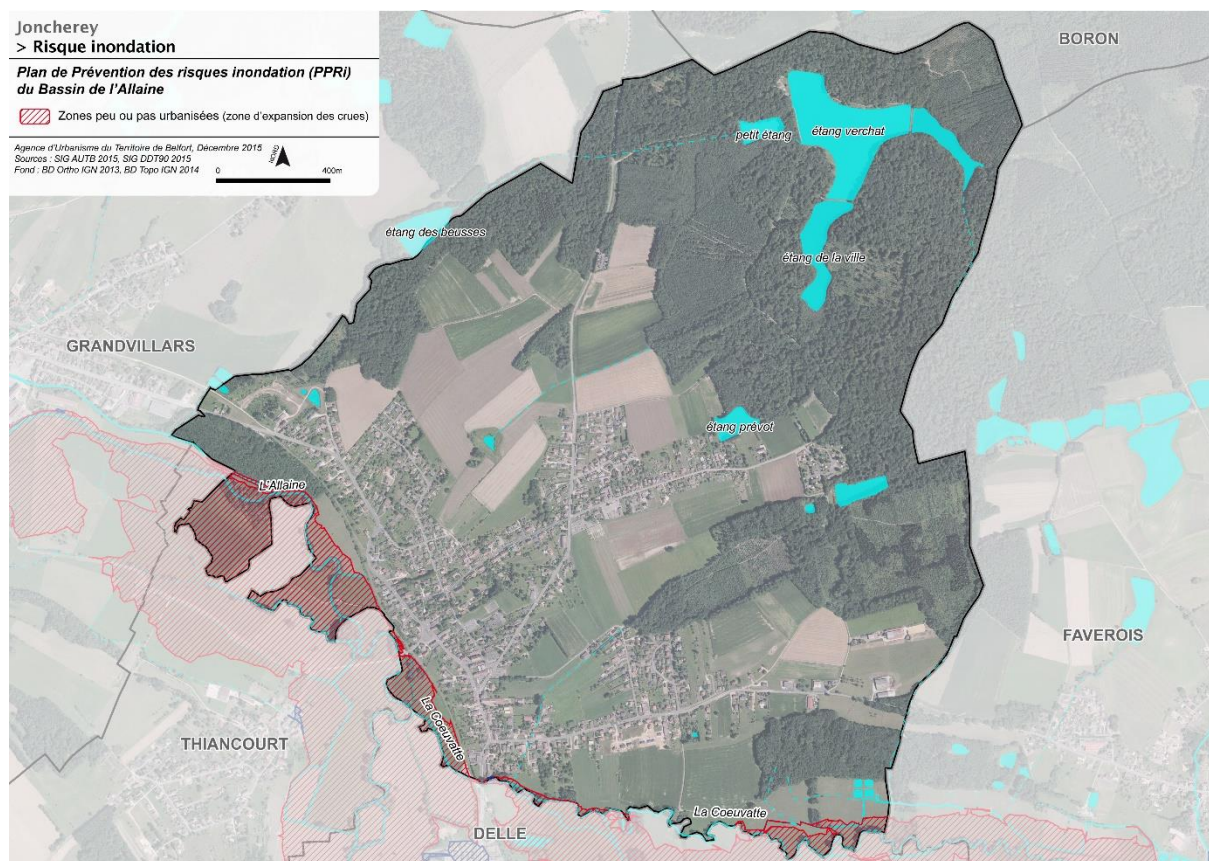


Par ailleurs, le ban communal de Joncherey comprend sur son territoire deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) de type 1 et de type 2. Cet inventaire correspond à un recensement d'espaces naturels remarquables, et n'a aucune portée réglementaire. Les ZNIEFF constituent néanmoins des outils d'aide à la décision lorsqu'il s'agit d'évaluer les enjeux liés au patrimoine naturel dans le cadre de politiques territoriales. Le territoire communal de Joncherey est compris dans la ZNIEFF de type 1 « L'Allaine entre Delle et Grandvillars » et la ZNIEFF de type 2 « Étangs du Sundgau ».

Les changements envisagés dans le cadre de la modification simplifiée ne portent pas atteinte aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) inventoriées à l'échelle de la commune de Joncherey. Le secteur concerné par l'erreur matérielle liée à la délimitation du zonage se situe en dehors des périmètres de protections réglementaires ou patrimoniales.

2- Les changements apportés au PLU ne sont pas concernés par les risques et nuisances présents sur la commune

Les deux modifications de zonage ne concernent pas des secteurs de la commune touchés par le risque inondation.

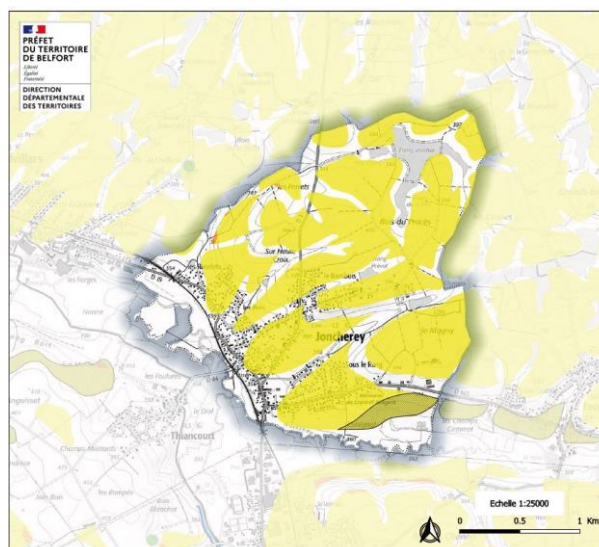


Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation est nul au regard des modifications apportées au PLU.

3- Les autres risques naturels n'impactent pas les changements envisagés par la modification simplifiée du PLU

Le PLU actuel approuvé en 2020 intègre les risques et nuisances. Leur prise en compte a permis de définir le projet de la commune tant dans ses composantes naturelles, qu'urbaines.

Ainsi, la commune de Joncherey est concernée par un faible aléa glissement de terrain.

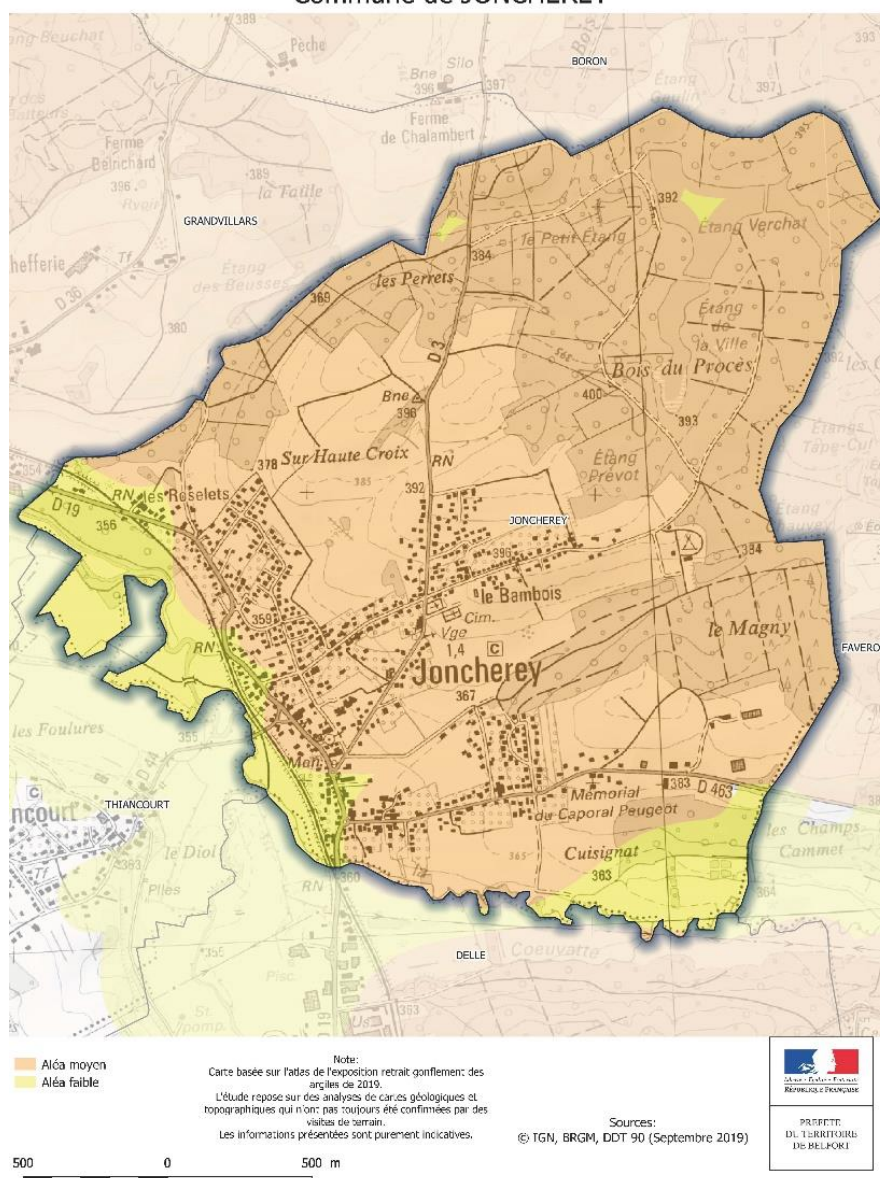


Phénomènes d'Eboulement ● Eboulement avéré — Falaise ■ Zone de potentielle chute de blocs	Phénomènes de Liquéfaction des sols ■ Zone sensible à la liquéfaction en zone de sismicité 3 ■ Zone sensible à la liquéfaction en zone de sismicité 4
Phénomènes d'Erosion de berges ● Erosion de berge avérée	Phénomènes de Glissements de terrain ■ Éboulis ● Glissement avéré (BD-MVT)
Phénomènes d'Affaissements / Effondrements ■ Zonage de forte densité d'indices ■ Zonage de moyenne densité d'indices ● Indice ponctuel (diam. 90 m)	■ Zone de faible susceptibilité aux glissements (pente < 8°) ■ Zone de moyenne susceptibilité aux glissements (8° < pente < 14°) ■ Zone de forte susceptibilité aux glissements (14° < pente < 21°) ■ Zone de très forte susceptibilité aux glissements (pente > 21°)
Date de création : Septembre 2020 Date de mise à jour : Juin 2022	Sources : Cerema Centre Est - ©IGN-SCAN25® 2021

En matière d'aléa retrait-gonflement des argiles, la commune est concernée par des zones d'aléas faible et moyen concernant

Le dossier d'auto-saisine réalisé à destination de l'autorité environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas, reprend ces éléments.

Exposition au retrait-gonflement des argiles Commune de JONCHEREY



En conclusion, les modifications apportées au PLU ne portent pas atteinte à l'environnement de manière générale.

Les secteurs concernés, classés en U risquent seulement d'être imperméabilisés mais cela était déjà le cas dans le PLU approuvé en 2020. Les changements proposés ne sont pas plus impactant qu'auparavant puisque l'artificialisation était et reste possible.

Le maintien des objectifs de densité favorise une utilisation rationnelle des terrains du secteur.

Aucune protection réglementaire ou inventaire patrimonial n'est remis en cause.

La présente procédure n'aura aucune incidence dommageable significative sur l'environnement et la santé humaine.

V- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, et L.153-40 du code de l'urbanisme.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative de Monsieur le maire de Joncherey, compétent en la matière.

Avant d'être mis à disposition, le dossier sera notifié à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un 'examen au cas par cas', comme l'exige les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

Par décision en date du , l'Autorité environnementale a décidé de

À l'issue de la mise à disposition, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public est approuvé par délibération du conseil municipal.