Commune de JONCHEREY

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

1. Notice de présentation

Juin 2025

NOTICE DE PRÉSENTATION

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

1- L'adaptation du règlement écrit 3

2- La mise à jour des destinations et sous-destinations des constructions dans le PLU 5

IV- Incidences du projet sur l'environnement 8

1- La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial 8

2- Les parcelles modifiées ne sont pas concernées par le risque inondation 9

3- Le projet n'interfère pas dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la commune de Joncherey 10

4- La zone à modifier n'est pas concernée par d'autres risques naturels 11

V- Déroulement de la procédure de modification simplifiée 14

I- Objet de la modification simplifiée

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Joncherey, approuvé le 13 février 2020.

Depuis son entrée en vigueur, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en date du 30 novembre 2023, procédure qui a conduit aux modifications suivantes :

- Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage,
- Changement de secteur (UA vers UB) pour la parcelle n°6, lieu-dit « Les Angles ».

La ville de Joncherey souhaite à nouveau apporter des modifications à son PLU en adaptant le règlement écrit.
Ainsi, elle souhaite mettre à jour les règles liées à la démolition de la partie habitable des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, eu égard à l'état de certains bâtiments et la difficulté de ne pas accorder un permis de démolir. Elle souhaite également mettre à jour les destinations et sous-destinations des constructions dans le PLU (Partie A du chapitre I des secteurs du PLU).

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 six 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

1- L'adaptation du règlement écrit

Pour rappel, un travail d'inventaire et de protection du patrimoine a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. À la suite de ce travail, plusieurs habitations, présentant un intérêt patrimonial pour la commune, ont été protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose en effet que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Dans la cadre de cette préservation, une prescription interdisant la démolition de la partie habitable des habitations repérées a été édictée.
Or, après plus de cinq ans d'application, il semble que cette règle du PLU ne soit pas adaptée. La Commune de Joncherey souhaite donc la faire évoluer pour qu'elle reflète la réalité et les problématiques rencontrées sur le terrain.

Actuellement, la détérioration de certaines bâtisses est importante et s'il n'est pas possible de démolir leur partie habitable, le risque est que ces constructions ne soient jamais réinvesties et demeurent inhabitées.
Il est donc proposé de conserver la protection des habitations mais d'assouplir la règle afin d'autoriser la démolition de la partie habitable, après obtention d'un permis de démolir.

Le règlement écrit du PLU serait modifié de la manière suivante :

Partie III - Dispositions communes à toutes les zones

Page 45 :

Article actuel :

LES BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION PROTÉGÉS (voir carte page 16 du présent règlement)

La réhabilitation ou la modification de la construction doit permettre la conservation, et l'amélioration de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

La démolition de la partie habitable des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Pour les autres composants de la construction et pour ses annexes, un permis de démolir est exigé.

Nouvel article :

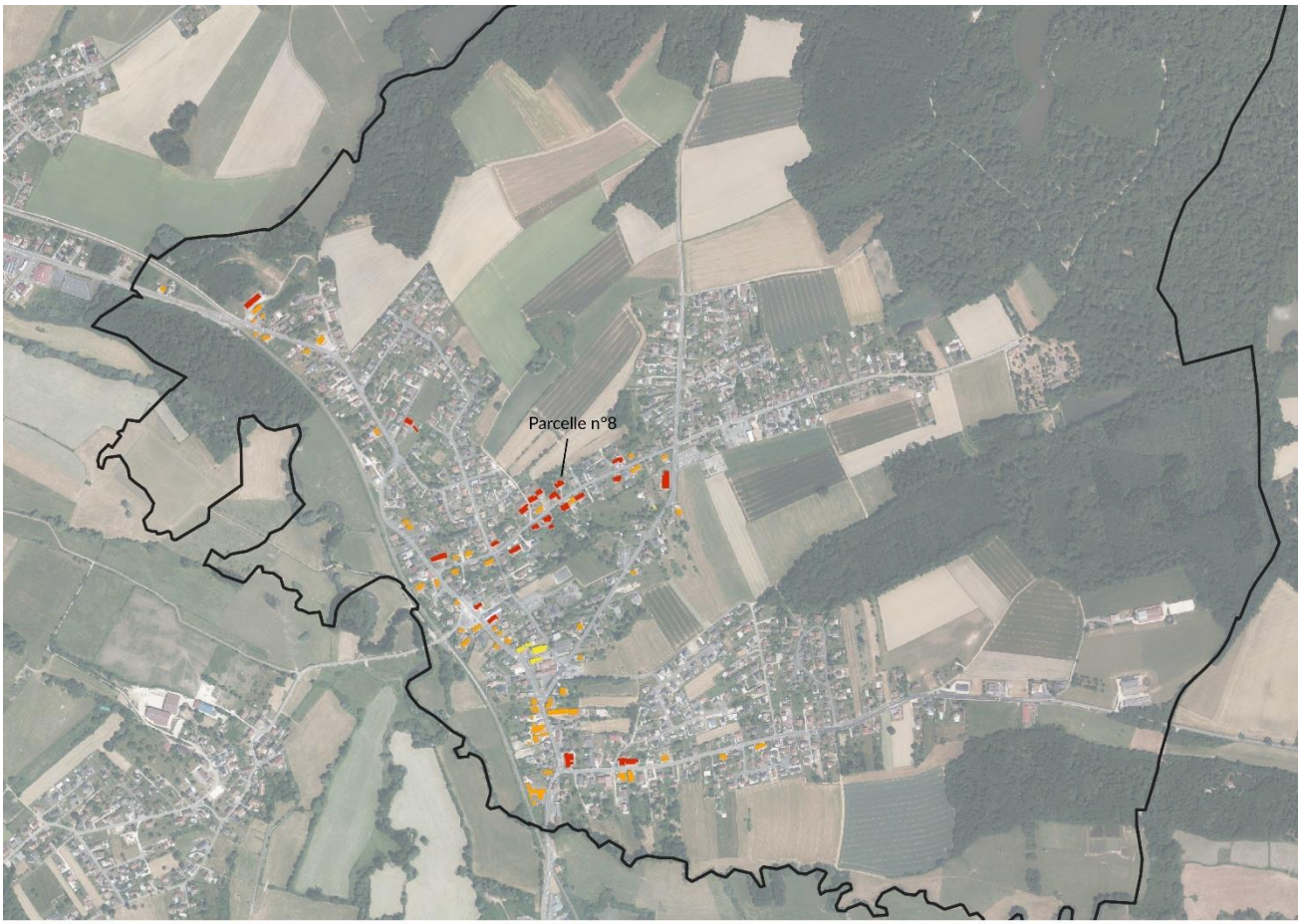
LES BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION PROTÉGÉS (voir carte page 13 du présent règlement)

La réhabilitation ou la modification de la construction doit permettre la conservation, et l'amélioration de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

Pour la démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et leurs annexes, un permis de démolir est exigé.

La précédente règle était trop restrictive et ne permettait pas la démolition des parties habitables lorsque celles-ci étaient dans des états de grand délabrement.

À titre d'exemple, il est présenté ci-dessous le cas de la parcelle n°8 (section AC) située rue de Bambois.



Commune de Joncherey
> Situation de la parcelle n°8 (secteur AC)

Bâtis concernés par la procédure

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2025.
Sources : SIG AUTB 2025.

0 500 m

2- La mise à jour des destinations et sous-destinations des constructions dans le PLU

Dans la mesure où les destinations et sous-destinations des constructions ont évoluées suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et à l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié en 2020 et 2023, il convient de les mettre à jours dans le PLU de la commune.
Cette mise à jour permet également la suppression d'une erreur matérielle en page 22 du règlement écrit, la sous-destination cinéma étant répétée deux fois.

P.14
Article actuel
DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA ET UB
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les industries.
- Les entrepôts non liés à un local commercial ou d'activités de service autorisé dans la zone.
- Les centres de congrès et d'exposition.

Nouvel article
DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA ET UB
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « entrepôt » pour ceux non liés à un local commercial ou d'activités de service autorisé dans la zone.
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

P.20
Article actuel
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UI
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles autorisées au paragraphe C.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.
- Les cinémas.

Nouvel article
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UI
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles autorisées au paragraphe C.
- La sous-destination « cinéma ».
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».
- La sous-destination « industrie ».

P.23
Article actuel
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UL
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les centres des congrès et d'exposition.

Nouvel article
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UL
Chapitre I : Destination et sous-destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

P.25
Article actuel
Titre II – Dispositions applicables à la zone à urbaniser (1AU)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les industries.
- Les cinémas.
- Les entrepôts non liés à un local commercial ou d'activités de service de la zone.
- Les centres des congrès et d'exposition.

Nouvel article
Titre II – Dispositions applicables à la zone à urbaniser (1AU)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « cinéma ».
- La sous-destination « entrepôt », pour ceux non liés à un local commercial ou d'activités de service de la zone.
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

P.31
Article actuel
Titre III – Dispositions applicables à la zone agricole (A)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- L'hébergement.
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des activités admises au paragraphe C.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf la sous-destination « bureau ».
- **En secteurs Ac et Ae, toutes les destinations sont interdites.**

Nouvel article
Titre III – Dispositions applicables à la zone agricole (A)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- La sous-destination « hébergement ».
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des activités admises au paragraphe C.
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf la sous-destination « bureau ».
- **En secteurs Ac et Ae, toutes les destinations sont interdites.**

P.35
Article actuel
Titre IV – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites
En zone N et en secteur Ne
Toutes les destinations sont interdites.

En secteur NLe

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- L'hébergement.
- Le commerce et les activités de service, à l'exclusion des hébergements hôteliers et touristiques.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Nouvel article
Titre IV – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)
[…]
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
A- Destination et sous-destination interdites
En zone N et en secteur Ne
Toutes les destinations sont interdites.

En secteur NLe

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- La sous-destination « hébergement ».
- Le commerce et les activités de service, à l'exclusion des sous-destination « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Il s'agit ici de profiter de la procédure pour procéder à une actualisation et à la rectification d'une erreur matériel.

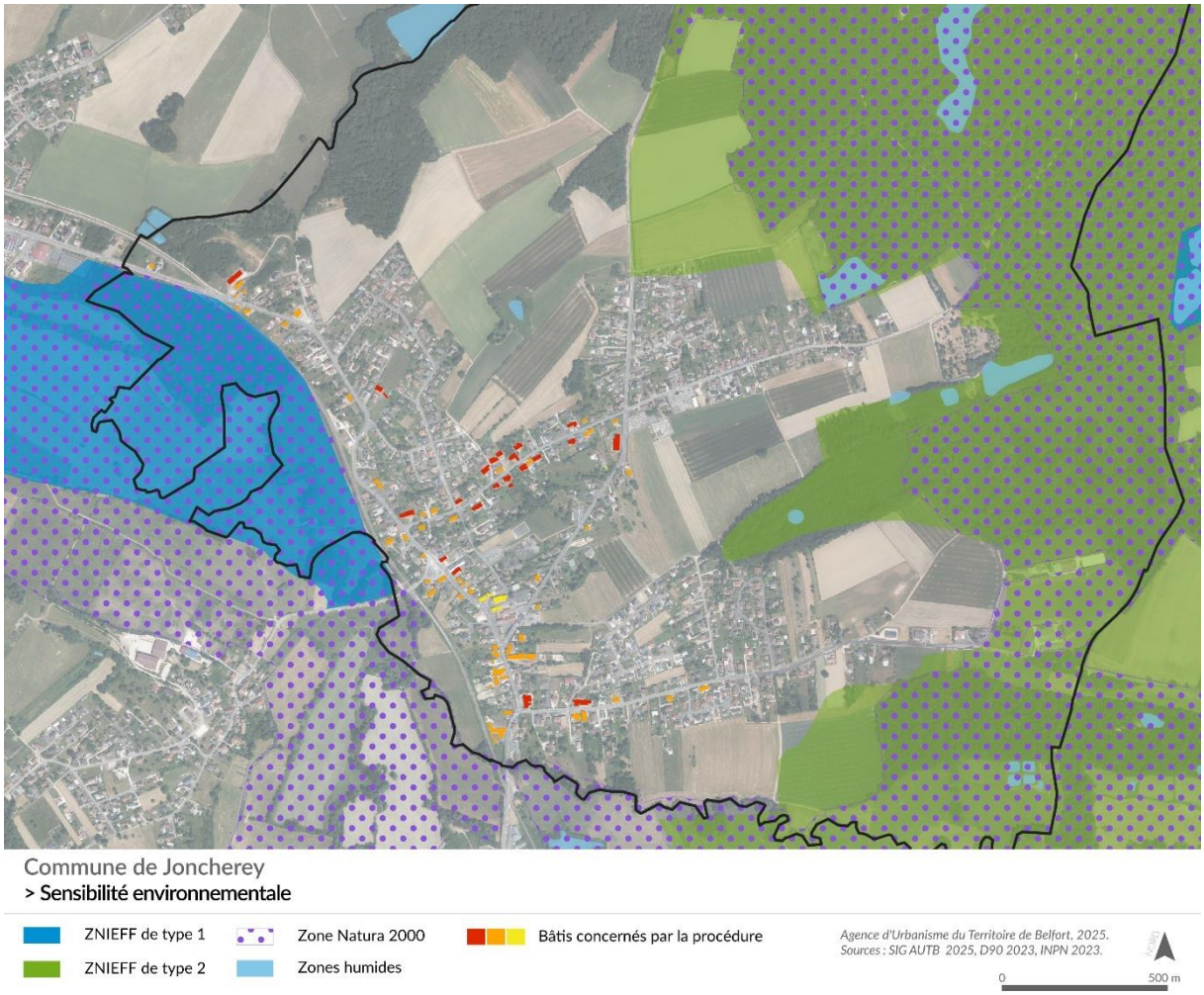
IV- Incidences du projet sur l'environnement

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

La commune de Joncherey est concernée par la zone Natura 2000 « Étangs et Vallées du Territoire de Belfort », que ce soit au titre de la Directive « Habitats, faune, flore » (92/43/CEE) ou de la Directive « Oiseaux » (79/409/CEE). Les bâtiments concernés par la procédure de modification se trouvent à l'extérieur du périmètre de la zone Natura 2000.

Au vu de la localisation des zones soumises à modification, 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 ou permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Par ailleurs, le ban communal de Joncherey comprend sur son territoire plusieurs périmètres d'inventaire, à savoir une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et une ZNIEFF de type 2.



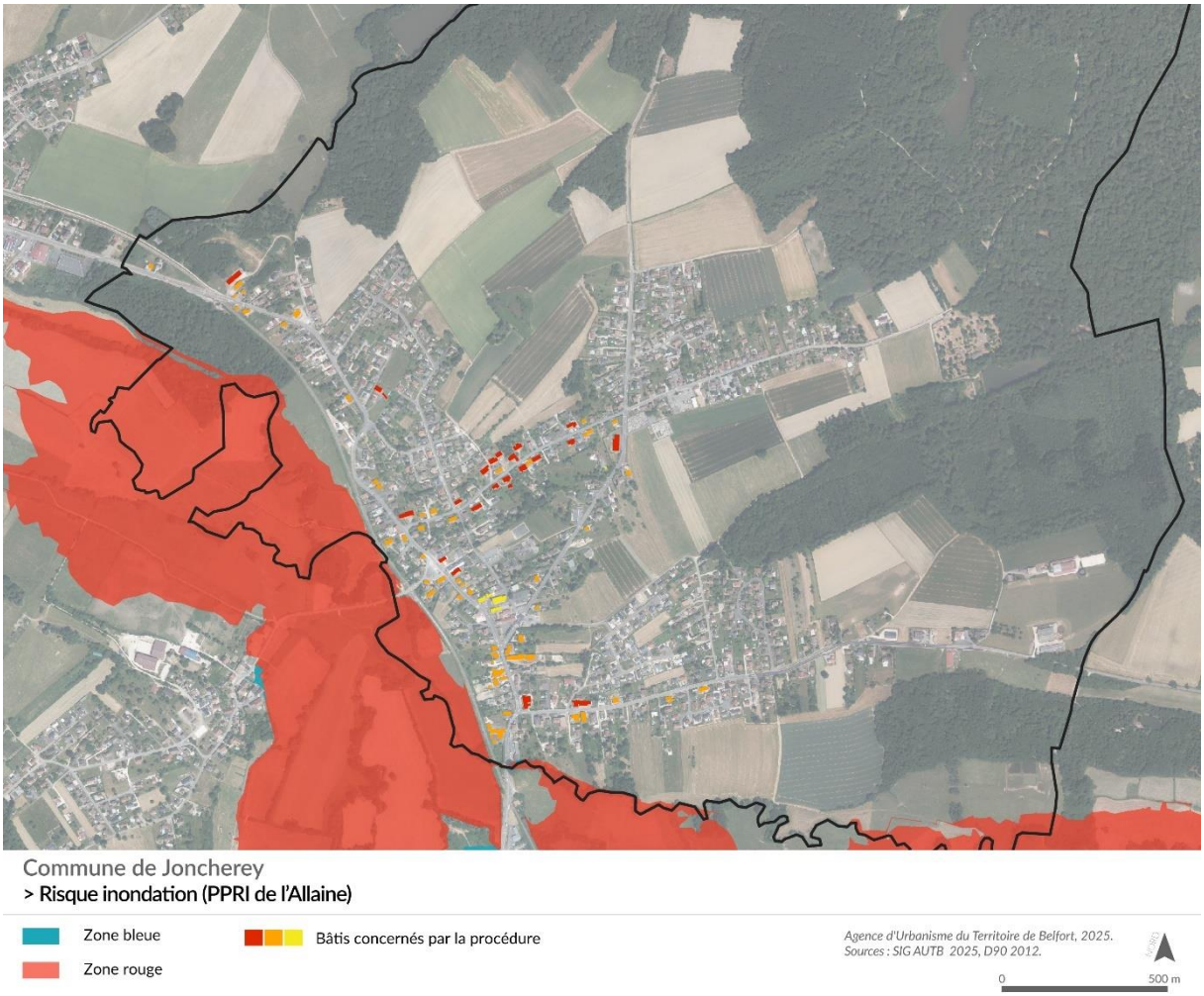
ZNIEFF recensées sur la commune de Joncherey :

Nom	Intérêts écologique
L'Allaine entre Delle et Grandvillars	Prairies humides. Poissons actinoptérygiens, oiseaux et plantes terrestres (najas minor).
Étangs du Sundgau	Tapis de châtaignes d'eau, prairies humides, bois d'Aulnes marécageux et roselières. Poissons actinoptérygiens, amphibiens, insectes, mammifères et oiseaux. Plantes terrestres, embryophytes et cormophytes.

Ces ZNIEFF sont éloignées des « sites identifiés par la carte p.15 du règlement », objets de la présente procédure. Il n'existe pas d'autre espace protégé réglementairement sur le ban communal. Le projet envisagé dans le cadre de la modification simplifiée ne porte pas atteinte aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) inventoriées à l'échelle de la ville de Joncherey.

2- Les parcelles modifiées ne sont pas concernées par le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Allaine, validé en 2002, délimite les zones inondables liées aux débordements de la rivière. Ces zones sont classées selon l'importance du risque qu'elles encourent (Zone bleue et zone rouge) et elles sont soumises au règlement du PPRI.



Les parcelles pouvant être soumises à modification se situent toutes à l'extérieur de la zone inondable définie par le PPRI.

Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation est considéré comme nul, le secteur de la modification ne se situant pas en zone inondable.

3- Le projet n'interfère pas dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la commune de Joncherey

Les modifications de zonage envisagées dans cette procédure n'impactent pas les continuums écologiques. Il n'y a pas de répercussions pour les réservoirs de biodiversité.

Concernant l'impact sur les zones humides, les parcelles concernées par la présente modification n'ont pas été identifiées comme humides lors des expertises menées dans le cadre de la révision du PLU en février 2020.

L'absence d'impact relatif à ces milieux peut donc être ici affirmée.

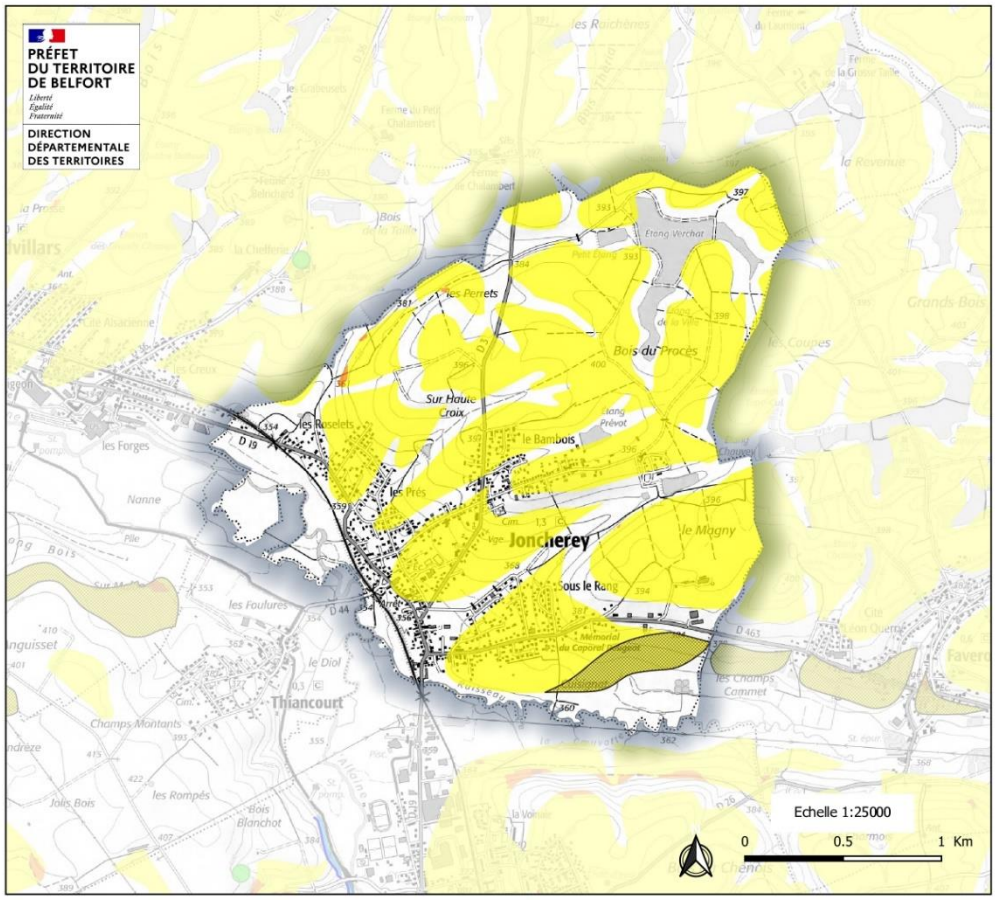
4- La zone à modifier n'est pas concernée par d'autres risques naturels

Risques mouvement de terrain

La commune de Joncherey est concernée par des aléas glissement de terrain. Une partie de la zone à modifier se situe en zone de faible susceptibilité aux glissements. Les changements proposés ne sont pas plus impactant qu'auparavant.

Atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort

Commune de Joncherey



Phénomènes d'Eboulement
- Eboulement avéré
- Falaise
- Zone de potentielle chute de blocs

Phénomènes d'Erosion de berges
- Erosion de berge avérée

Phénomènes d'Affaissements / Effondrements
- Zonage de forte densité d'indices
- Zonage de moyenne densité d'indices
- Indice pontuel (diam. 90 m)

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 de Glissements de terrain
- Éboulis
- Glissement avéré (BD-MVT)
- 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°)

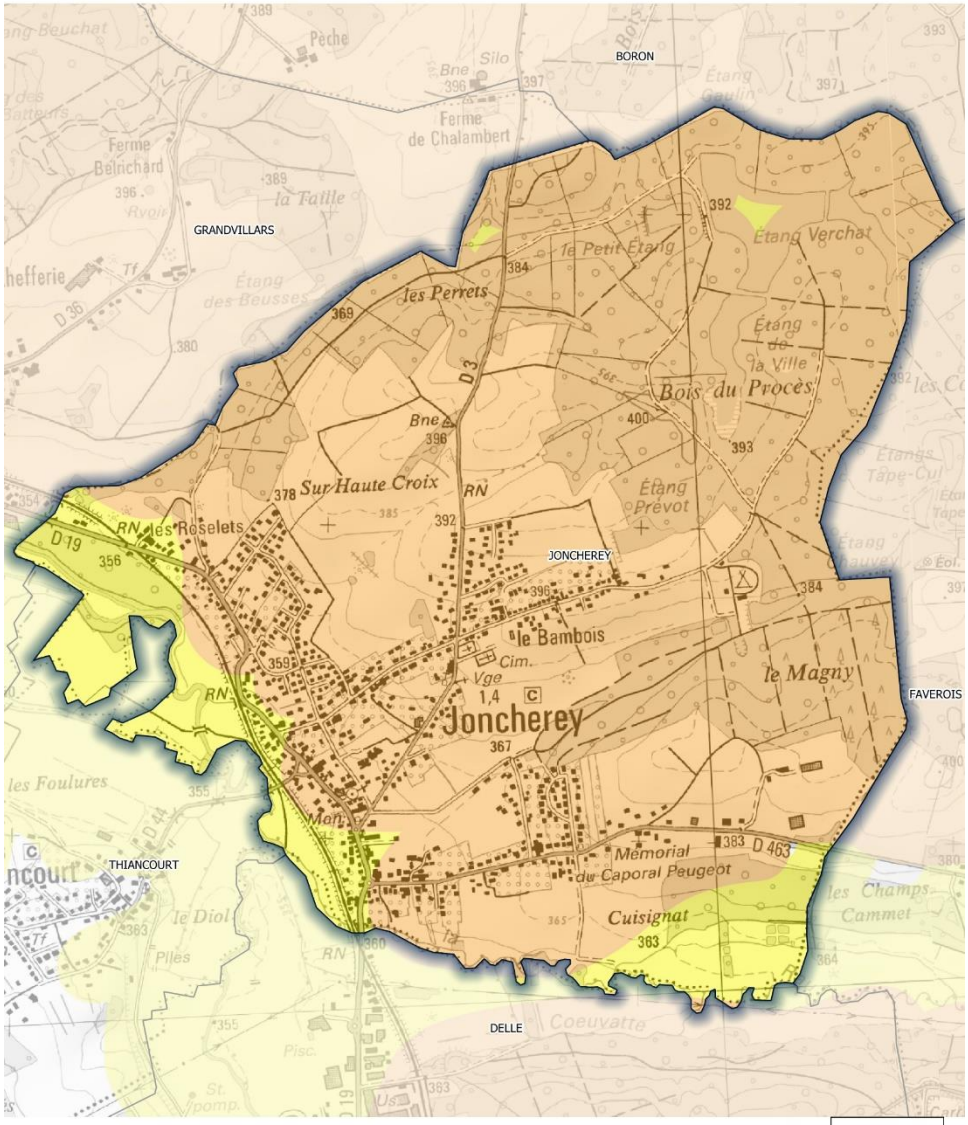
Date de création : Septembre 2020
Date de mise à jour: Juin 2022

Sources : Cerema Centre Est - ©IGN-SCAN25® 2021

Risque retrait gonflement des sols argileux

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la commune est exposée sur près de l'intégralité de son territoire à des aléas faibles et moyens. Aussi, la procédure ne devrait pas entraîner de risques supérieurs à ceux déjà existants.

Exposition au retrait-gonflement des argiles
Commune de JONCHEREY



Risque sismique

L'intégralité de la commune de Joncherey se situe en zone d'aléa moyen (niveau de sismicité 4 sur 5). La procédure n'induit pas de risques supérieurs à ceux existants. Si des projets voient le jour à la suite d'une démolition, ils prendront en compte le risque sismique, notamment au niveau des normes de construction.

Consommation d'espaces agricoles

La procédure de modification simplifiée n'impacte pas les zones agricoles déterminées par le PLU de 2020, puisque les parcelles concernées par la procédure étaient déjà classées en secteur urbain, donc avec une vocation constructible.
Il s'agit d'une 'sorte de régularisation', qui met en concordance le PLU avec la réalité de terrain.
Ainsi, on peut en déduire que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas remis en cause par la présente procédure.

Incidences sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

- La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

L'alimentation de Joncherey est assurée par les forages de Faverois, qui desservent également Faverois, Delle et Lebetain. L'eau captée est issue de la nappe profonde du Sundgau qui permet d'alimenter environ 8000 personnes dans le Sud du territoire. La capacité en eau potable de la commune est de toute façon suffisante.

- L'infiltration des eaux pluviales est recherchée en priorité. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé.
  Dans les secteurs objets de la modification simplifiée, les eaux de pluie s'infiltrent à la parcelle et le règlement prend en compte cette gestion.

- La commune de Joncherey est dotée de réseaux unitaire ou séparatif (distinction des eaux usées et pluviales).

La longueur du réseau des eaux usées est d'environ 9,5 kms.
La majeure partie de la commune de Joncherey est zonée en assainissement collectif.
Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Grandvillars de capacité de 20 000 équivalents habitants.
Conformément au zonage d'assainissement, les secteurs concernés par la modification du PLU sont raccordés à l'assainissement collectif.

Les incidences de la modification sont nulles sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.

Incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti

Joncherey dispose d'un monument historique lié au monument du Caporal Peugeot, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1998.
Les secteurs concernés par la procédure ne sont pas inclus dans le nouveau périmètre délimité des abords (PDA) défini en parallèle de la procédure d'élaboration du PLU.
Par ailleurs, la modification du PLU ne permettra pas d'accueillir de nouvelles constructions et ne devrait donc pas modifier le paysage.

Les incidences de la modification, sur le paysage et le patrimoine bâti, sont donc considérées comme faibles.

En conclusion, la modification apportée au PLU ne porte pas atteinte à l'environnement de manière générale, notamment au regard de la carte des sensibilités environnementales intégrée en page 4. Le changement proposé n'est pas plus impactant qu'auparavant. Aucune protection réglementaire ou inventaire patrimonial n'est remis en cause.

La présente procédure n'aura par ailleurs 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….

À l'issue de la mise à disposition, le 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.