

Tribunal administratif de Besançon
Commune de Joncherey

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
et
au projet d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords autour du monument du Caporal
Peugeot sur la commune de Joncherey

Consultation Publique

Du 21 octobre au 22 novembre (interrompue le 7 novembre 2019)
Du 9 décembre au 27 décembre 2019

RAPPORT

Etabli par Madame Sylviane Fouré, en remplacement de Monsieur Bernard Madelènat, demeurant 4 rue Rebel 90 850 Essert, Commissaire Enquêteur désigné par décision N° E19000090/25 en date du 7 novembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon

SOMMAIRE

1	GENERALITES	4
1.1	Préambule	4
1.2	Présentation et finalités du projet PLU de Joncherey et PDA du monument du Caporal Peugeot	5
1.3	Le cadre juridique de l'enquête	7
1.4	Le cadre de l'enquête	8
1.4.1	Contexte démographique et urbanistique	8
1.4.2	L'organisation territoriale	10
1.4.3	Fonctionnement territorial	12
1.5	La capacité de densification des terrains et la mutation des espaces bâtis	13
1.6	Contexte environnemental	16
1.6.1	Le contexte géo climatique et géomorphologique	16
1.6.2	Les ressources naturelles	16
1.6.3	La gestion des risques et des nuisances	19
1.6.4	Les milieux naturels et la fonction écologique	21
1.7	L'évaluation environnementale	23
1.8	Le Plan Local d'Urbanisme de Joncherey	23
1.8.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	23
1.8.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	25
1.8.3	Le règlement, les zones, les dispositions communes à toutes les zones et les emplacements réservés	27
1.8.4	Les servitudes d'utilité publique	31
1.8.5	Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de l'Allaine	32
1.8.6	Les périmètres et contraintes	32
1.8.7	La compatibilité du PLU de Joncherey	32
1.8.8	L'Autorité environnementale	32
1.9	Le Périmètre Délimité des Abords autour du Monument du Caporal Peugeot	33
1.10	Conclusion partielle	34
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	36
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	36
2.2	Composition du dossier d'enquête	36
2.3	Reconnaissance des lieux et contacts préalables	38
2.4	Modalités de l'enquête publique	39
2.5	Mesures de publicité	39
2.6	Permanences du Commissaire enquêteur	39
2.7	Déroulement de l'enquête	40
2.8	Réunion publique	40
2.9	Conclusion partielle	41

3	RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	42
3.1	Formalités de clôture	42
3.2	Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	42
3.3	Avis des Personnes Publiques Associées	42
3.4	Synthèse et analyse des observations et propositions du public	43
3.5	Observations du public	43
3.6	Conclusion partielle	53

ANNEXES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

1 GENERALITES

1.1 Préambule

Le village de Joncherey (1329 habitants - INSEE RP 2016), situé sur le versant sud des dernières collines du Sundgau, au pied de la vallée de l'Allaine est une commune du Territoire de Belfort, voisine de Delle, 4^{ème} ville de l'Aire Urbaine, et proche des communes de Montbéliard (22 kms), Belfort (25 kms) et de la frontière Suisse (6 kms).

Joncherey fait partie du canton de Delle et depuis 2013, de la Communauté de Communes du Sud Territoire (CCST / 27 communes pour environ 25 703 habitants).

En adhérant à l'intercommunalité, Joncherey a confié à la CCST, les compétences obligatoires, optionnelles ou librement consenties en matière de :

- Eau (Traitement, Adduction, Distribution)
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Assainissement collectif, non collectif, eaux pluviales
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
- Tourisme
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Aménagement rural
- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- NTIC (Internet, câble...)
-

La commune de Joncherey conserve toutes les prérogatives attribuées aux collectivités locales par les textes traitant de l'urbanisme. Elle n'a aucunement délégué ses droits ou confié ses devoirs ; en conséquence, elle jouit d'une pleine compétence en la matière.

L'organisation territoriale de la commune a été soumise à un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 29 juin 1992 ; afin de répondre à des besoins de développement du village, il a fait l'objet d'une modification en mars 2001.

Depuis le 27 mars 2017, ce dernier est caduc et, par conséquence, la commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme.

1.2 Présentation et finalités du projet PLU de Joncherey et PDA du monument du Caporal Peugeot

Par arrêté n° 2019 -57 – D du 15 novembre 2019, Monsieur Alexandre, Maire de Joncherey, a prescrit du 9 décembre au 27 décembre 2019, l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet :

- ***Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joncherey***
- ***Le projet d'institution du Périmètre Délimité des Abords autour du monument du Caporal Peugeot (extension de l'objet de l'enquête publique sollicitée par Monsieur le Maire de Joncherey, le 12 novembre 2019)***

Simultanément, la Communauté de Communes Sud Territoire, a prescrit la révision du zonage d'assainissement de la commune de Joncherey.

Au préalable, Monsieur Alexandre avait prescrit, par arrêté municipal n° 2019 - 45 – D du 24 septembre 2019, l'enquête publique préalable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joncherey, du 21 octobre au 22 novembre 2019 ; enquête interrompue le 7 novembre 2019 (Monsieur Madelénat, Commissaire Enquêteur désigné, empêché pour raison de santé).

Nota : Le présent rapport, conclusions motivées et avis relate l'ensemble de l'enquête publique (y compris la partie d'enquête assurée par Monsieur Madelénat, du 21 octobre au 7 novembre 2019).

Le projet Plan Local d'Urbanisme de Joncherey

Afin de redonner à Joncherey une attractivité urbaine et consolider la position stratégique de la commune au sud du département, de maîtriser l'aménagement du territoire communal et de son environnement, associés à des obligations réglementaires, le Conseil Municipal de Joncherey a décidé, par délibération le 26 septembre 2014, de procéder à l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU), conformément aux nouvelles exigences du Grenelle de l'Environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010) et de la loi ALUR du 24 mars 2014.

En application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et s'est organisée comme suit :

- Moyens d'information utilisés :
 - Affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation de la population, pendant toute la durée des études nécessaires
 - Publication des informations concernant le PLU dans la presse locale du 22 avril 2015 (création d'une commission communale PLU), du 23 mai 2017 (Joncherey, le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration), du 23 novembre 2017 (le zonage présenté aux Joncherois) et un article relatant le débat sur le PADD, le 17 septembre 2018 ainsi que l'annonce des réunions publiques de concertation avec la population

- Mise à disposition des documents relatifs à l'avancée des travaux d'élaboration du PLU (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, CR du débat sur le PADD) par le biais du site internet : joncherey.fr rubrique urbanisme / élaboration du PLU
- Mise à disposition (constamment mises à jour) des différentes pièces du PLU sur internet, à partir du lien suivant : www.autb.fr/plu/joncherey-html
- Distribution de documents papier transmis à l'ensemble des habitants via les bulletins municipaux (mai – septembre 2016, mai – septembre 2017, janvier – septembre)
- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
 - Mise en place de 2 réunions publiques annoncées par la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres, le journal municipal et la pose d'affiches sur les panneaux administratifs et, par voie de presse ; lors de chaque réunion, un document récapitulatif et synthétisant l'état d'avancement de l'élaboration du PLU, a été projeté et présenté par le bureau d'études de l'AUTB et, inséré ensuite dans les documents mis à disposition du public
 - Une réunion publique d'information et de débat, le 11 mai 2017 sur le diagnostic communal et les premières orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Une réunion publique de présentation générale du projet, des orientations définitives du PADD, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le 16 novembre 2017
 - La mise à disposition du public, d'un registre de remarques et de doléances
 - Monsieur le Maire s'est tenu à disposition des concitoyens pour échanger sur le PLU de Joncherey (visite notamment des propriétaires du secteur classé N au centre urbain et de Monsieur Yoder, exploitant agricole dont la cessation d'activités est prévue dans 2 à 3 ans)

Le Conseil Municipal a débattu en date du 14 septembre 2018 sur le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) et, le 26 avril 2019 a donné un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument du Caporal Peugeot.

Ensuite le Conseil Municipal a délibéré le 17 mai 2019 sur le bilan de la concertation et a voté l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées.

Le Périmètre Délimité des Abords du monument du Caporal Peugeot

La commune de Joncherey dispose d'un monument historique : le monument du Caporal Peugeot, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1998, dont l'actuel périmètre de protection fixé par le code du patrimoine est de 500m.

Les évolutions législatives permettent de définir un Périmètre Délimité des Abords moins important que la protection actuelle de 500m ; l'architecte des Bâtiments de France a proposé la modification du périmètre de protection du monument, proposition soumise à l'enquête publique.

La présente enquête publique unique concerne le projet Plan Local d'Urbanisme de Joncherey et, le projet d'institution du Périmètre Délimité des Abords autour du monument Peugeot.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête est diligentée en application :

- Du code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-19 et R.153-8
- Du code du patrimoine et notamment l'article L.621 - 31
- Du code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et, R.123-9 et suivants
- Du code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2224 – 10
- De l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
- Du décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes
- De la délibération n° 2014 – 069 en date du 26 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation et les objectifs de la procédure engagée
- Du débat en conseil municipal en date du 14 septembre 2018 portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- De la délibération en date du 26 avril 2019 appliquant par anticipation la nouvelle nomenclature du règlement (articles R.151 – 1 à R.151 – 55 du code de l'urbanisme)
- De la délibération n° 2019 – 04 – 12 de la commune de Joncherey en date du 26 avril 2019 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)
- De la délibération n° 2019 – 05 – 15 en date du 17 mai arrêtant le projet PLU
- Des avis des Personnes Publiques Associées consultées
- De la décision n° 19000090 / 25 en date du 7 novembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Besançon interrompant l'enquête n° 19000090 / 25 et désignant Madame Sylviane Foure, en qualité de Commissaire Enquêteur, en remplacement de Monsieur Bernard Madelenat
- De la décision en date du 12 novembre 2019 par laquelle le Président du Tribunal administratif étend la mission de Madame Fouré au projet d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du monument du Caporal Peugeot

1.4 Le cadre de l'enquête

Joncherey est une commune "modeste" du Sud Territoire adossée contre le grand massif forestier annulaire du Grand Bois et du Bambois, regorgeant de nombreux étangs disposés sur les communes de Joncherey, Faverois et Suarce.

Le village est situé au carrefour des routes desservant le Sundgau et, bâti sur l'itinéraire historique rejoignant la Suisse via la route D19 et la voie ferrée, toutes deux suivant le corridor naturel de l'Allaine. Autour de l'espace urbanisé, implanté plutôt en partie Sud du territoire communal, se développe un ensemble d'espaces agro-naturels ouverts ; au nord s'étend un massif forestier au sein duquel est localisé le grand étang du Verchat.

Le territoire communal de Joncherey couvre une superficie totale de 532 hectares, répartie entre zone urbanisée / artificialisée (92 hectares), d'espaces à vocation agricole (177 hectares) et zone forestière (237 hectares) et zone "eau".

1.4.1 Contexte démographique et urbanistique

Une population stable mais vieillissante

L'évolution démographique de Joncherey est marquée par 3 phases : une très forte croissance (+2,6% par an) de 1946 à 1982, puis un léger accroissement (+0,2% par an) de 1982 à 2010, suivi d'une stabilisation depuis 2010, Joncherey compte aujourd'hui 1329 habitants (4^{ème} commune en termes de population de la CCST). Le solde migratoire est toujours positif sur la commune.

Cette population est globalement âgée (30% de 75 ans et +) et vieillit de plus en plus avec l'arrivée à la retraite des populations nombreuses du baby-boom. Néanmoins, l'arrivée de nouvelles familles dans les lotissements pavillonnaires récents a permis de stabiliser les moins de 15 ans à 17% de la population.

Cette évolution socio démographique interpelle sur le besoin d'adapter la nouvelle offre de logement qui devra répondre à la fois aux besoins des anciens et à l'arrivée des populations nouvelles plus jeunes.

Joncherey suit la tendance générale et abrite des ménages plus nombreux mais de taille plus restreinte, en raison de l'allongement de la durée de vie, de l'augmentation des divorces ainsi que du célibat ; l'évolution des ménages conditionne les besoins en matière d'habitat.

De plus, la zone Belfort-Montbéliard est l'une des plus touchée par le chômage. La crise a fortement impacté le marché du travail local jusqu'en 2013 (12,6 %) alors que le taux de chômage a depuis baissé (9,9 % au 4^{ème} trimestre 2017). La situation est particulièrement sensible au sein de la CCST puisque le territoire a perdu de nombreux emplois, principalement dans le secteur industriel.

Le Conseil Municipal de Joncherey a retenu un accroissement démographique de +0,9% / an (+195 habitants), soit une population de 1 500 habitants à l'horizon 2030.

Le parc de logements existants

En 2015, Joncherey possédait 607 logements (551 résidences principales – 21 résidences secondaires ou occasionnelles – 35 logements vacants).

Plus de 90% sont des maisons individuelles de grande taille (4 pièces et plus) occupées par leurs propriétaires. Dans la nouvelle offre, l'individuel s'impose et est plus facile à produire et à vendre alors que l'habitat collectif souffre : sur un rythme d'environ 7 logements produits/an entre 2000 et 2017 (constructions neuves et logements dans le bâti existant), 116 sont individuels pour 4 collectifs.

La forte croissance démographique d'après-guerre a généré en partie un parc important de logements anciens : 55% datent de la période 1949-1981 (36% dans la CCST et le département). Depuis 1999, la forte hausse des logements vacants datant d'avant 1968, se retrouvant dans le département, est à 5% dans la commune alors qu'elle est à 9% dans les autres villes de la CCST.

La commune de Joncherey ne dispose d'aucun logement social.

En terme d'opérations immobilières et foncières, 2 lotissements ont été réalisés sur la commune ("La Prairie des Joncs" et "le Clos du Verger") de 74 parcelles ont été livrés en 2013 et 2014. Depuis 2015, 51 logements ont été livrés ou en cours de construction dont seulement 6 depuis janvier 2018.

Les besoins en logements et en foncier à l'horizon 2030

La population est stable et devrait amorcer une hausse due à l'arrivée de nouveaux habitants des 2 lotissements récents. La commune peut aspirer à une croissance de son parc de logements à l'horizon 2030 grâce à sa situation privilégiée, à proximité des fonctions supérieures du nord Franche Comté : la gare TGV de la Jonxion, de l'hôpital médian, de sites d'enseignement supérieur et de la Suisse.

D'ici 2030, les besoins en logements neufs à produire, pour desserrer la population, compenser la réduction de la taille des ménages induite par la moindre natalité, le vieillissement de la population et les décohabitations, répondre à l'évolution démographique et, renouveler le parc en remplaçant les logements détruits ou ayant changé d'affectation sont estimés à 68 logements soit 6 logements par an.

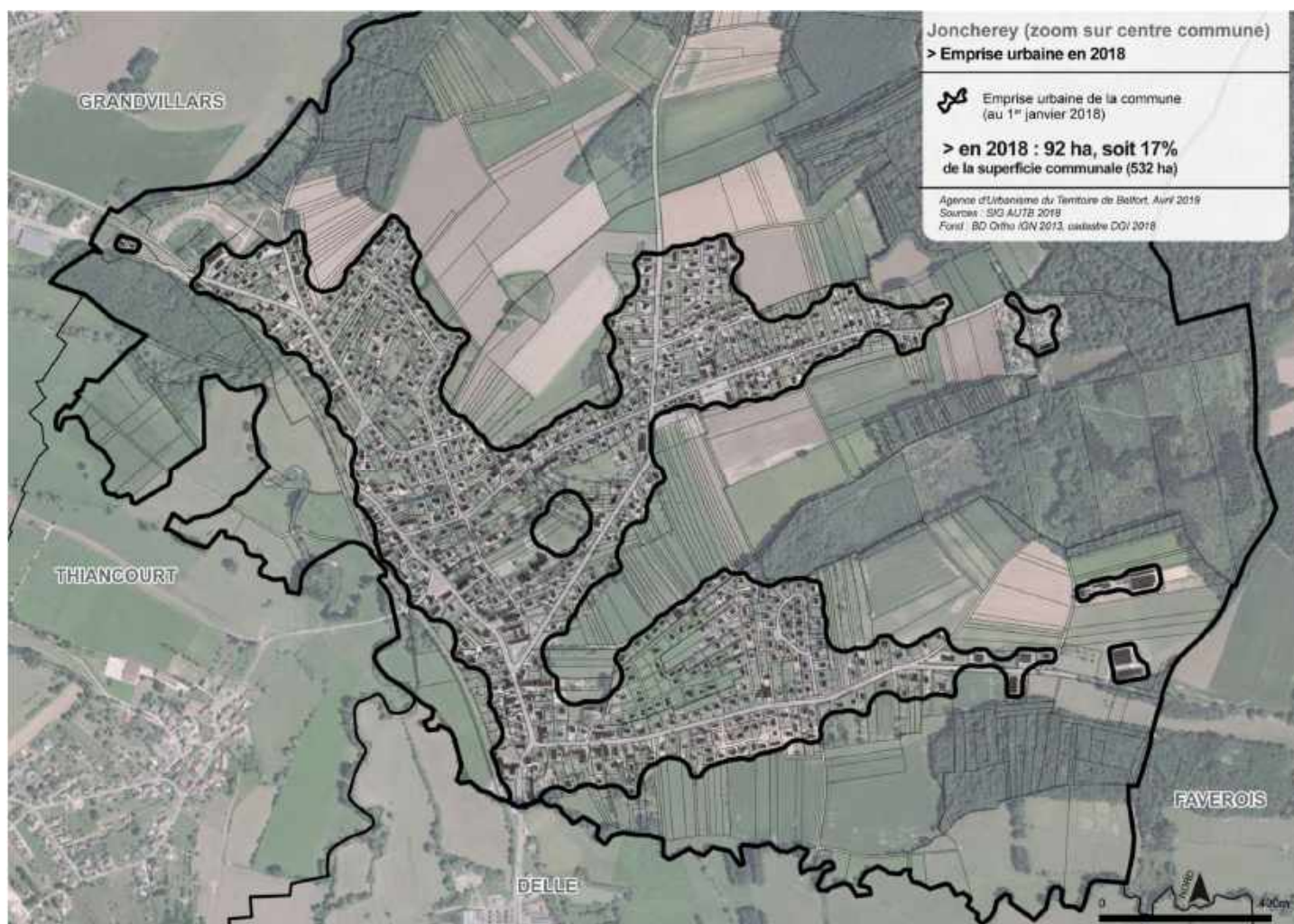
En terme de typologie d'habitat, le choix des Elus s'est porté sur, davantage de logements groupés / collectifs : 80% d'individuels et 20% d'individuels groupés et/ou collectifs.

A la fois ambitieux et raisonné par la prise en compte de l'attractivité de la commune, le Conseil Municipal a retenu des besoins en foncier de 4,9 ha et une densification de l'habitat portée de 12 à 14 logements par ha.

1.4.2 L'organisation territoriale

Une artificialisation essentiellement orientée vers l'habitat

La tache urbaine de la commune s'est développée principalement d'abord le long de la RD19, puis le long de la D3 et D463 plus récemment avec une orientation marquée à l'Ouest vers Delle - Thiancourt. Elle représente 92 ha soit un taux d'urbanisation de 17%. Lors de la décennie 2008-2017, cette urbanisation est le fait principal d'extensions urbaines (8,1 ha d'espaces agro-naturels et forestiers) liées à des opérations foncières significatives en zone d'urbanisation future soit les 2 lotissements de 74 lots. Seulement 20% s'est faite sur l'emprise urbaine existante.

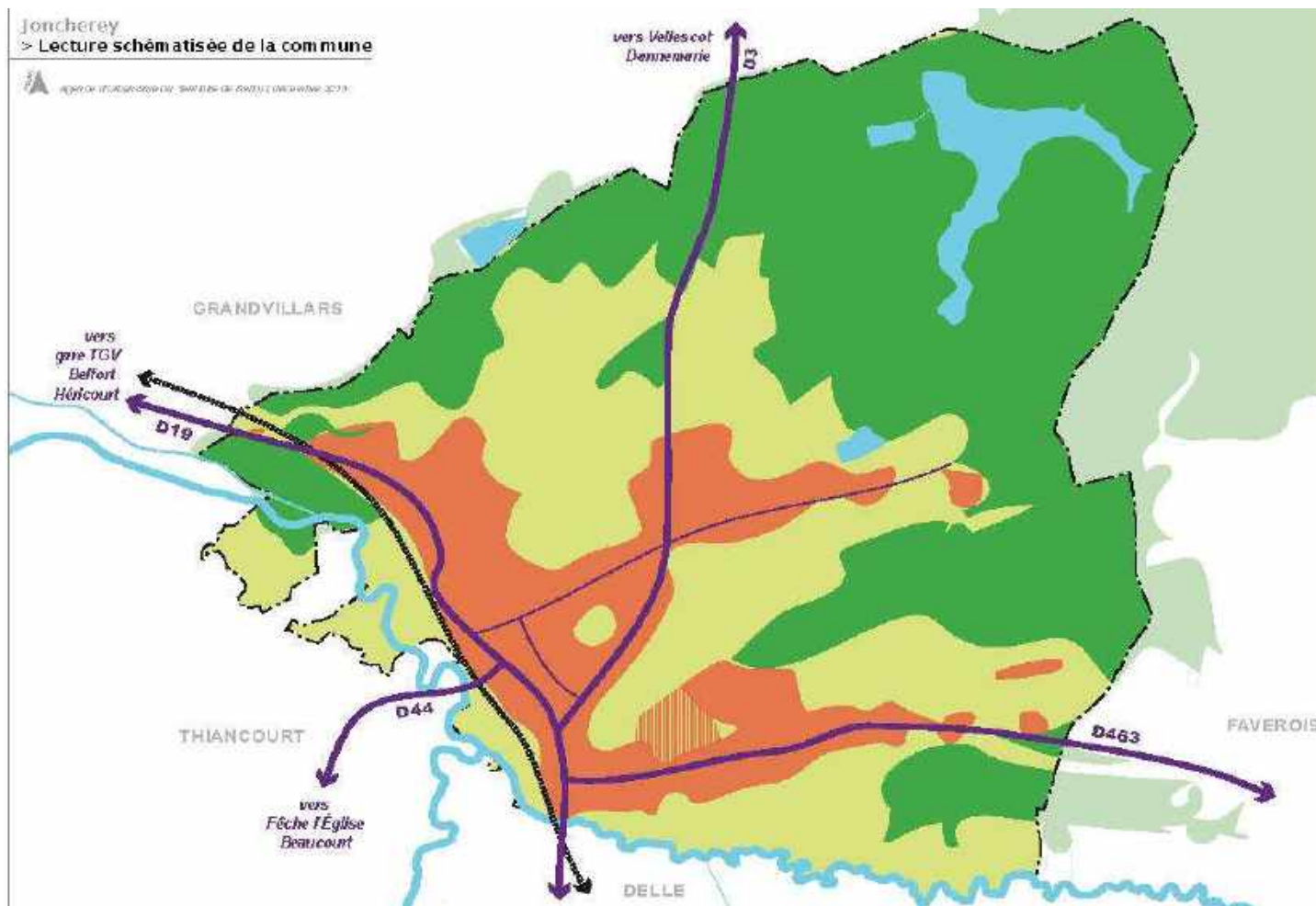


Les paysages de la commune

La commune est située au carrefour des routes desservant le Sundgau et la Suisse; adossée au massif forestier du Grand Bois et du Bambois regorgeant d'étangs, elle suit le corridor naturel de l'Allaine et s'est urbanisée au Nord.

Les 3 grandes catégories paysagères sont : le fond de vallée de l'Allaine, les espaces ouverts au cœur du territoire et les massifs boisés au Nord. Le Sud du territoire développe des espaces agro-naturels ouverts alors que le Nord est couvert de massifs forestiers avec l'étang Verchat.

Un relief vallonné agrémenté la commune, avec des lisières plus ou moins marquées et quelques rideaux végétaux filtrant le paysage; il permet par endroits certaines vues intéressantes sur le Sud-Ouest et la plaine de l'Allaine. Chaque entrée du territoire est soulignée par un effet boisé du paysage.



Le bâti existant et son patrimoine urbain

D'une très grande variété de style, la majorité des bâtiments est à vocation résidentielle. De plus, les maisons de la commune appellent la plus grande diversité voire la liberté et une certaine incohérence quant aux clôtures et aux couleurs des façades.

Les bâtiments anciens concernent une vingtaine d'anciennes fermes et une quarantaine d'autres bâtiments à l'architecture traditionnelle (style franc-comtois, maison ouvrière, ...) tels que la mairie, l'église, le monument aux morts, la vierge, la chapelle, la tuilerie et le monument du Caporal Peugeot dont le périmètre de protection devrait être diminué (objet de la présente enquête).

A de rares exceptions près, tous les bâtiments ont une hauteur équivalente à un étage et combles au-dessus d'un rez-de-chaussée surélevé. La hauteur bâtie n'est donc pas un critère déterminant à Joncherey. Quelques éléments d'architecture intéressants tels que la qualité d'une clôture, de ferronnerie de balcon, de garde-corps d'un perron, etc., participent à valoriser les bâtiments, même si ces derniers ne présentent pas d'intérêt patrimonial dans leur ensemble. Autant d'éléments qu'il convient de préserver autant que possible.

1.4.3 Fonctionnement territorial

Le réseau viaire de la commune

Il est constitué de 4 routes départementales : RD19 classée catégorie 4, D3, D463 et D44 qui desservent aisément les villes et villages voisins. Il est complété par un ensemble de rues et ruelles desservant les différents quartiers ainsi que 4 zones de stationnement au cœur du village avec des taux d'occupation de 30 à plus de 50%.

L'important trafic routier concentré sur la RD 19, entre 6 707 et 7 995 véhicules/jour, engendre des nuisances sonores et des accidents ; la RD 19 est classée en catégorie 4 (une zone de 30m de part et d'autre est affectée par le bruit). 4 poches de stationnement se distinguent sur la commune.

Les dessertes en transports alternatifs

- La voie ferrée Belfort-Delle, ouverte à nouveau depuis fin 2018, permet de rejoindre rapidement la gare TGV de Meroux, Belfort et la Suisse
- 2 lignes de bus desservent la commune et sont complétées par des transports scolaires spécifiques vers des établissements d'enseignement secondaire : les quartiers Nord-Est sont plus éloignés des arrêts
- Des sentiers et promenades existent dans la commune; la principale randonnée est celle du Verchat (8km).

L'activité économique sur la commune

En 2015, on recensait 125 emplois dans la commune pour 5474 dans la CCST ; les principales sources d'emploi locales sont Belfort, Montbéliard et la Suisse.

Le tissu économique est dominé par des petits établissements et se trouve, en majorité au sein du bâti (profession libérale, auto-entrepreneur, artisan).

- L'activité agricole : La commune appartient à la région agricole du Sundgau - zone rurale Est identifiée par le SCoT du Territoire de Belfort. Seules 3 exploitations agricoles sont présentes sur Joncherey : une exploitation de polyculture - élevage laitier classée ICPE, une exploitation de polyculture – élevage laitier relevant du RSD (arrêt prévu dans les 3 ans, proposition de son secteur à l'urbanisation) et un centre équestre. 177 hectares d'espaces agricoles sont recensés sur la commune, soit 33% du territoire communal

- L'activité sylvicole : Les espaces boisés sont recensés principalement sur les franges Nord et Est du territoire communal ; ils représentent une surface de 237 hectares soit 45% de la commune. Les principaux boisements sont de nature publique soumis au régime forestier et gérés par l'ONF. La forêt publique assure la production de bois d'œuvre, d'industrie et d'énergie. Aucune exploitation sylvicole n'existe sur la commune.

En 2015, la population active, en hausse depuis 1999, était constituée de 64% d'employés et ouvriers, 25% de professions intermédiaires, de 6% de cadres et 5% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

- Les équipements et les services à la population : la commune profite pleinement de la proximité de Delle et Grandvillars, ainsi que de l'espace médian et Montbéliard à 15 min. Localement, c'est une offre de proximité immédiate avec l'accueil de la petite enfance (19 assistantes maternelles), une école maternelle et primaire, le secondaire étant au collège Jules Ferry à Delle. Malgré la proximité de Delle et Grandvillars, la commune dispose d'une offre santé (médecin, ophtalmologue) .Des commerces de proximité et des équipements de sports et loisirs ainsi que les équipements et services administratifs suivants : mairie, CCAS, cimetière, église sont présents sur la commune.
- Les réseaux d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et le ramassage des déchets ménagers participent au niveau d'équipement de la commune.

Joncherey bénéficie du réseau internet via ADSL, le répartiteur téléphonique et une antenne WifiMax sont situés à Delle.

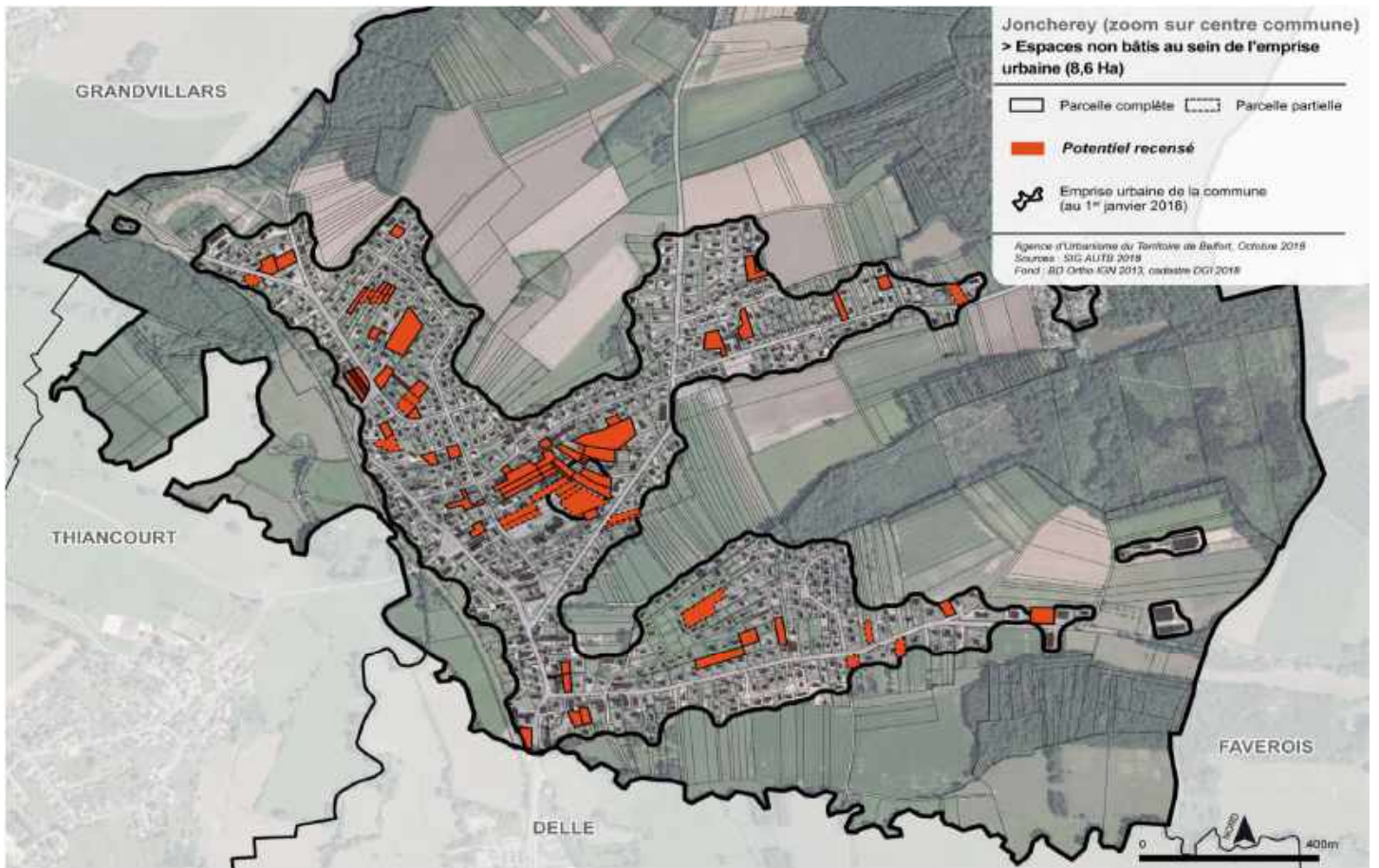
Avec le camping municipal, le parc résidentiel des "Cabanes du Verchat " et les associations existantes, la commune possède une richesse et un atout touristique allant bien au-delà de son territoire.

1.5 La capacité de densification des terrains et la mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune de Joncherey ont été analysées comme suit :

Analyse de la capacité de densification des terrains libres

À partir du cadastre, dans un premier temps, les parcelles libres de toute construction ont été repérées soit totalement soit partiellement (mini 500m²et recul de 10m pour l'aisance). Puis, d'autres critères ont été apportés afin d'apprécier au plus juste les capacités à bâtir des terrains tels le périmètre de protection, l'accessibilité, la topographie, la zone prévue AU et la zone humide, les VRD existants, ...

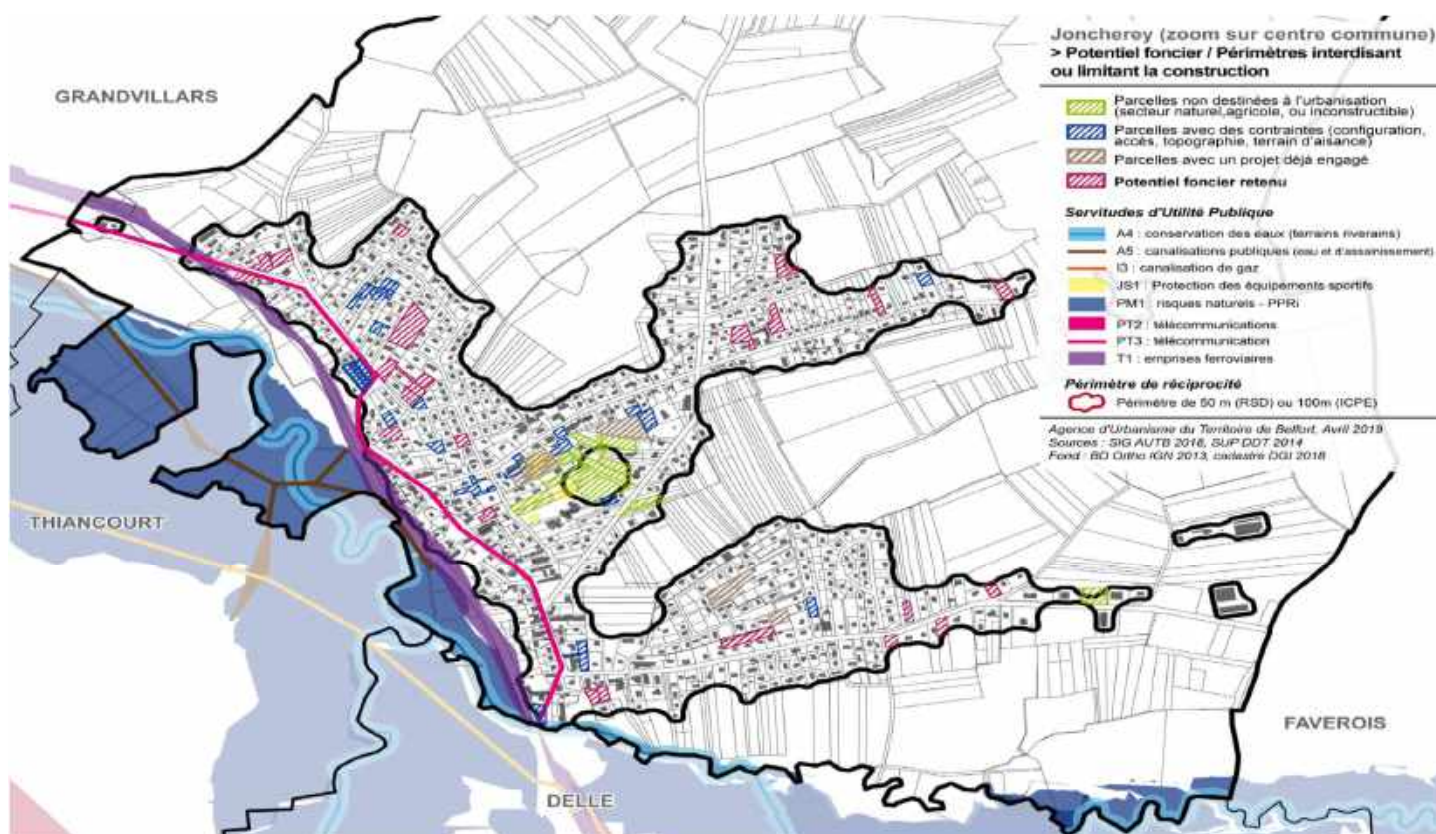


Cette analyse a révélée :

- 8,6ha de parcelles libres
- 5,6ha de parcelles n'ayant pas le niveau de constructibilité attendu selon les critères retenus.

Soit 3ha d'espaces potentiellement urbanisables dans l'emprise urbaine de la commune.

Le Conseil Municipal, au vu du nombre de parcelles, du nombre important de leurs propriétaires et de leur configuration, a retenu 30% de rétention foncière et, un potentiel foncier constructible de Jonchery, de 2,1ha (conservé après rétention foncière).



La mutation du bâti

Les bâtis vacants (non occupés) et ceux sur lesquels un projet de réflexion est en cours ont été considérés.

Seuls 2 bâtiments liés à une exploitation agricole pourraient d'ici 5 ans être transformés ou disparaître au profit de la création de logements.

La faible vacance de logements à Joncherey (5%) est constituée de logements privés anciens disséminés dans toute l'emprise urbaine. Il est difficile d'agir sur ceux-ci et ils ne viennent pas en déduction des besoins à terme du PLU compte tenu de l'incertitude de leur réhabilitation. Cette dernière s'avère complexe pour de nombreuses difficultés : succession qui s'éternise, attachement à la construction familiale, aspects architecturaux et structuraux, impossibilité technique, aspects économiques, conservation en attente de moyens, spéculation et rétention immobilière.

En raison des entraves à la rénovation immobilière, le potentiel de mutation du bâti de la commune est très faible. Néanmoins, suite à l'approbation du PLU, le Conseil Municipal souhaite mettre en place un droit de préemption urbain leur permettant d'acquérir un bien privé et de le transformer en logements.

1.6 Contexte environnemental

1.6.1 Le contexte géo climatique et géomorphologique

La zone urbaine est installée sur le versant Sud des dernières collines du Sundgau au pied de l'Allaine entre 350 et 400m d'altitude. Les vallonnements permettent des vues lointaines sur le Jura et une exposition à l'ensoleillement des constructions très favorable.

Marquée par un climat semi-continental, sa situation entre les Vosges et le Jura en fait une zone de pénétration des vents et des perturbations : les vents dominants s'orientent selon un axe Ouest-Sud-Ouest/ Est-Nord-Est et les précipitations importantes en hiver connaissent des variations saisonnières peu marquées, faibles au printemps, été et hiver. Cependant les orages d'été peuvent générer de grandes quantités d'eau.

Les sols typiques du Sundgau, loess et loesslehms, dépôts très fins d'origine éolienne, sont disposés sur les cailloutis du Sundgau d'origine rhénane. Ils forment des terrains épais et imperméables dus à l'épaisse couche de limons argileux, d'où la présence de nombreux étangs dans la région et le développement possible d'un caractère d'hydromorphie.

La commune est traversée par L'Allaine et la Coeuvalte alimentée par les exutoires intermittents de nombreux étangs dont le plus connu est l'étang Verchat. Dans les vallées et les ruisseaux, les sols sont constitués d'alluvions récentes (graviers perméables) recouvertes de limons. L'importance du réseau hydrographique, lié aux sols et aux espaces urbanisés et anthropisés, expose la commune aux inondations.

Conclusion :

- Une topographie vallonnée et orientée principalement Sud-Ouest
- Des sols composés de loess et loesslehms très peu perméables et des vallons alluviaux perméables
- Un important réseau hydrographique en limite communale et des étangs de grande superficie
- Une orientation très favorable à la qualité de vie dans les logements, à condition de le prendre en compte dans l'aménagement urbain et l'orientation des constructions
- Une forte sensibilité de la commune à la présence de l'eau de surface et dans les sols.

1.6.2 Les ressources naturelles

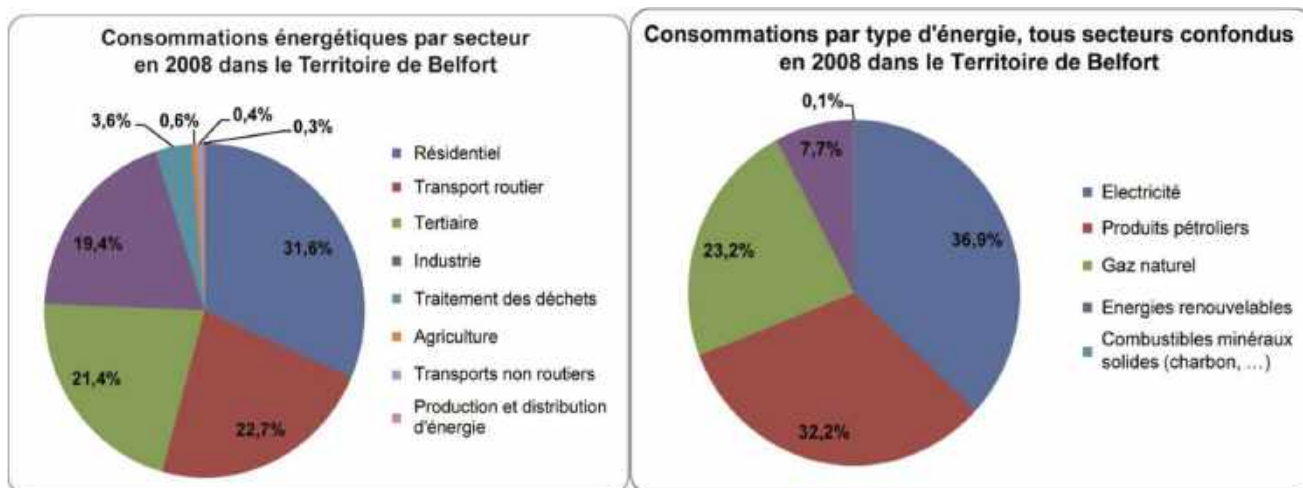
Le territoire communal est constitué de 237ha d'espaces forestiers et boisements, 177ha d'espaces ouverts agricoles et de 21ha d'espaces d'eau.

Les espaces forestiers : soumis en majorité au régime forestier, peu fragmentés, ils ont une production privée et publique de bois d'œuvre, d'industrie et d'énergie mais aussi des fonctions environnementales (corridor écologique, habitats de la faune et de la flore, qualité de l'eau) et sociales (cadre de vie et loisirs).

Les solutions mises en œuvre concernent :

- Le réseau séparatif
- Des cuves de rétention pour les épisodes orageux avec une restitution lente (20l/s/ha) vers le milieu
- La reprise du zonage d'assainissement suite à la présentation du projet de PLU, dont les enquêtes publiques sont menées conjointement.

Les consommations énergétiques



Au niveau départemental, la consommation énergétique importante s'explique par les besoins en chauffage liés au climat, les besoins en transport routier, le tertiaire et l'industrie regroupant 40% des besoins. En local, le résidentiel et le transport routier génèrent plus de 80% des gaz à effet de serre.

En regard de la répartition de cette consommation par type d'énergie, les constructions et la réhabilitation du bâti sont un levier majeur pour diminuer celle-ci. La production régionale de 12% de ses besoins en fait une région à dépendance forte. L'investissement en énergies renouvelables est prioritaire. La commune figure parmi les zones favorables au développement de l'éolien dans le SRCAE du 8 octobre 2012.

Les ressources du sous-sol

Lors de l'examen du Schéma Départemental des Carrières, aucun gisement minéral de qualité n'a été identifié sur la commune.

Conclusion :

- 85% du territoire communal est couvert d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Une zone agricole dynamique qui doit composer avec un caractère de sol à tendance humide : des cultures sur les collines et des prairies dans les vallées,
- Des massifs forestiers peu fragmentés,

- Des travaux programmés sur le réseau d'eau potable pour lutter contre sa vétusté et ses fuites,
- Développer le séparatif et les solutions de rétention des eaux pluviales à la source pour réduire fortement la surcharge hydraulique de la STEP de Grandvillars,
- Les émissions de GES et les consommations d'énergie sont principalement dues au résidentiel,
- Le maintien du dynamisme agricole et des unités forestières,
- Le renforcement des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales,
- Le développement des actions de sensibilisation pour réduire la consommation énergétique.

1.6.3 La gestion des risques et des nuisances

La qualité de l'air

L'agence ATMO Franche Comté surveille la qualité de l'air de notre région. Les résultats observés montrent la présence :

- Elevée de particules fines dues aux oxydes d'azote et aux poussières (PM10) générées par les transports routiers, le chauffage et les activités industrielles ainsi que de l'ozone résultant de la transformation des oxydes d'azote par l'ensoleillement
- D'allergènes tels les pollens qu'il faudra surveiller lors de travaux d'aménagement.

Le SRCAE de Franche-Comté définit les orientations et objectifs généraux relatifs à la maîtrise et à l'amélioration de ce domaine. De plus, le Plan de Protection de l'Air (PPA) local définit des mesures complémentaires à ce dernier telles que l'interdiction de brûlage des déchets verts et la réduction de la vitesse sur les voies structurantes.

Le traitement des déchets ménagers et les décharges

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers va dans le sens de la limitation du tonnage, de la maîtrise des coûts de traitement et de l'économie de matières par le tri et le recyclage.

La CCST organise la gestion de la collecte et du traitement des déchets. Par la mise en place d'une redevance incitative, elle mobilise tous les ménages de son territoire à accroître le tri. Les déchetteries de Fêche l'église, de Florimont et des bennes à déchets verts dont une à Joncherey, réparties sur son territoire, complètent le dispositif. Une ancienne décharge se situe en forêt au « Magny ».

Les périmètres de réciprocité

2 exploitations agricoles sont concernées : une impliquant un périmètre de 50 m et une autre de 100 m, classées en ICPE.

Les nuisances sonores

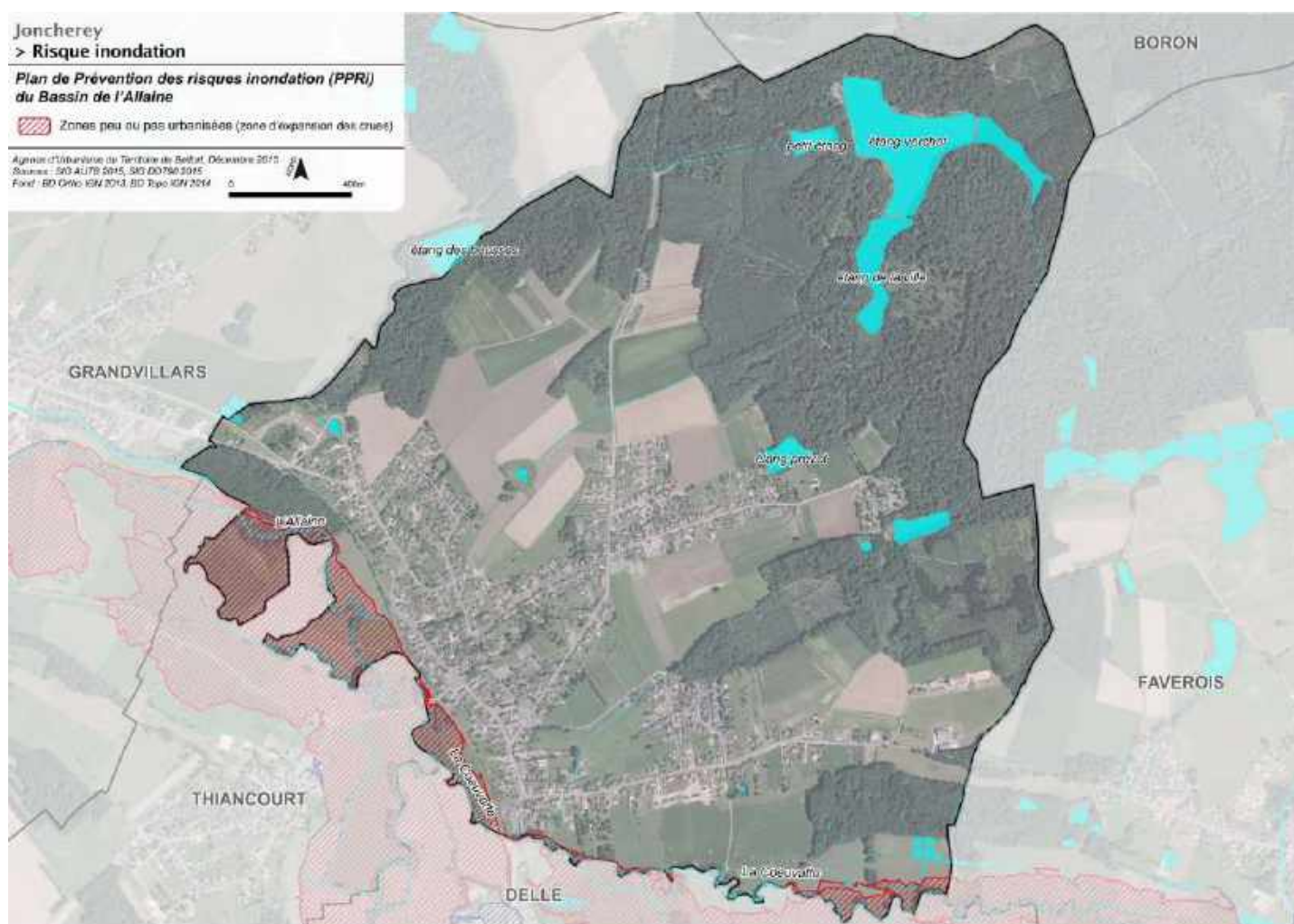
A la suite de la révision du classement des infrastructures routières par l'arrêté préfectoral du 16 mai 2017, seule la RD 19 est classée en catégorie 4 avec une zone de 30 m de part et d'autre de la voie. Ce dernier définit aussi l'isolation acoustique des bâtiments aux abords de cette zone.

La pollution des sols

Les activités industrielles et agricoles du département, les transports routiers et le chauffage génèrent des pollutions anthropiques qui affectent les sols, le sous-sol et les eaux souterraines. Celles de la commune, présentant ce risque de pollution, sont recensées sur la fiche Basias.

Les risques naturels et technologiques

La commune est essentiellement concernée par les risques d'inondation de l'Allaine et de la Coeuvalte, pris en compte et maîtrisés par le PPRI communal en conformité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.



Suite aux récents phénomènes climatiques, un nouveau risque est apparu : le gonflement et la rétractation des argiles. La commune est concernée par 2 types d'aléas : faibles pour les secteurs d'alluvions et moyens pour ceux composés de loess et d'argiles. Pour ces derniers, des recommandations d'aménagement sont définies.

Un risque de glissement de terrain au "Cuisignat" et un risque de liquéfaction des sols dans les vallées existent.

La commune est classée en zone d'aléa sismique moyen (4/5) et n'est pas concernée par les risques industriels en particulier par la conduite de gaz venant de Delle vers Grandvillars.

1.6.4 Les milieux naturels et la fonction écologique

Le ban communal de la commune de Joncherey s'articule autour de 6 grands types de milieux :

- Les milieux aquatiques et humides qui représentent environ 67 hectares soit 12 % du ban communal, comprenant les cours d'eau (rivière de l'Allaine et ruisseau de la Coeuvatte), les forêts humides, les ripisylves, les prairies humides et mégaphorbiaies et les eaux stagnantes (étangs)
- Les milieux forestiers (forêts caducifoliées, landes et fruticées) constituent la composante majeure du ban communal, avec environ 209 hectares soit 38% de la superficie communale
- Les milieux arbustifs (haies, bosquets, alignements d'arbres) occupent des superficies limitées et ne représentent que 3 % de recouvrement
- Les milieux ouverts sont définis par les milieux prairiaux et vergers qui représentent (16 %) du ban communal
- Les cultures et espaces cultivés recouvrent environ 17% du territoire avec 90ha de superficie
- L'emprise urbaine et les territoires artificialisés couvrent environ 14% de la commune.

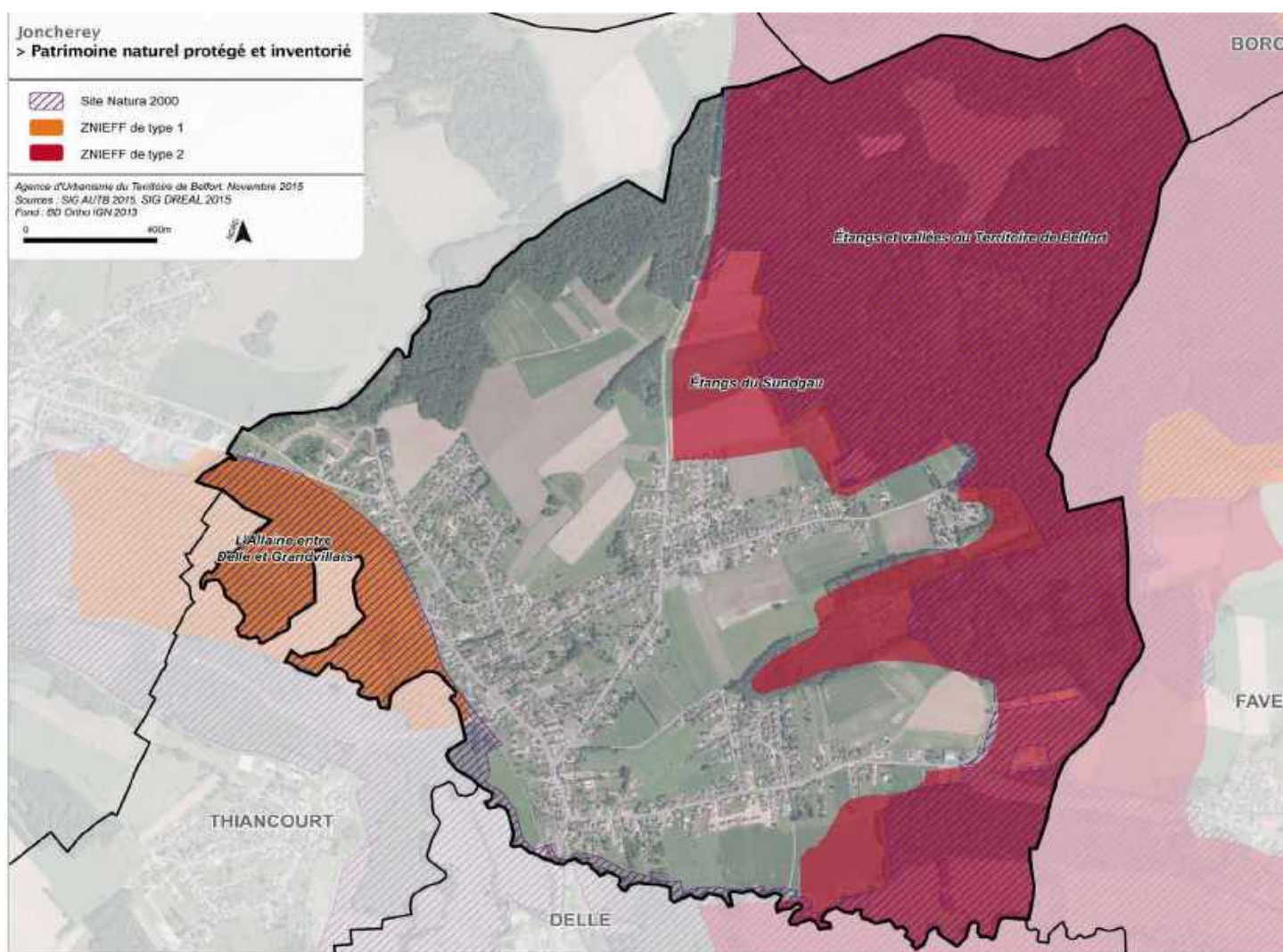
Les actions de la Trame Verte et Bleue préconisées dans le cadre du SCOT sur la commune de Joncherey se caractérisent par :

- Le franchissement des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales :
 - La réduction des risques de collisions routières de la RD19 avec la faune.
- La préservation ou restauration d'éléments boisés :
 - La conservation des haies (Cuisignat le haut),
 - La plantation de haies (Les grandes planches),
 - Le maintien du continuum forestier sur toute la commune.
- Le maintien d'espaces ouverts en herbe :
 - La conservation des prairies humides bordant l'Allaine
- Les eaux courantes :
 - L'amélioration, la restauration de la libre circulation des espèces aquatiques et des berges de l'Allaine.

Conclusion :

La commune de Joncherey a déjà bien intégré la législation relative à l'environnement au travers des différents dispositifs existants et s'est engagée à prendre en compte les objectifs suivants et les enjeux environnementaux identifiés dans son projet afin :

- D'assurer la connectivité entre les massifs forestiers et les réservoirs de la biodiversité,
- D'assurer une capacité de déplacement des espèces à travers le territoire,
- De maintenir les continuités avec les trames forestières limitrophes,
- De conserver le réseau de prairies humides ou mésophiles,
- D'accompagner la TVB en lit majeur de l'Allaine,
- De conserver les réseaux de populations et d'habitats en situation critique.



1.7 L'évaluation environnementale

Globalement, le projet n'a pas d'incidence notable sur les milieux naturels et sur les paysages. Les divers éléments de la Trame verte et bleue bénéficient d'une protection par les zonages N ou A et certains éléments naturels de la Trame verte sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, allant ainsi dans le sens des préconisations du SRCE de Franche-Comté.

Aucune incidence sur les habitats et les espèces de la ZPS et de la ZSC « Étangs et Vallées du Territoire de Belfort » n'est à prévoir. Les zonages Ne et Ae sont plus restrictifs et s'appliquent aux terres touchées par le périmètre Natura 2000.

Les risques d'inondation sont pris en compte dans le projet de PLU et aucune zone d'extension ou à urbaniser n'est concernée par une zone humide. Enfin, la protection de la majeure partie des cours d'eau et de leurs abords en secteur Ne va dans le sens d'une amélioration de la qualité de la ressource en eau.

Le bilan environnemental est équilibré et les incidences listées précédemment sont contrebalancées par les mesures du projet de PLU.

1.8 Le Plan Local d'Urbanisme de Joncherey

1.8.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable conduisent à une part d'aménagement dont les principales mesures sont de plusieurs ordres et s'articulent autour de trois axes majeurs :

Maîtriser le développement résidentiel en

- Profitant de la proximité de la Suisse et des infrastructures de transports pour accueillir de nouveaux habitants / attractivité économique de travailleurs frontaliers pour la Suisse, présence de la halte TER – ligne Belfort Delle et à proximité de la gare TGV, maintien des services en faveur des familles / dans le but d'atteindre une progression de population de 195 habitants d'ici 2030, soit 1500 habitants
- Définissant les besoins fonciers cohérents avec les évolutions de la structure des ménages et avec l'identité du village / nécessité d'urbaniser le centre du village et de réaliser des opérations nouvelles en construction neuve ou réhabilitation, projet de " maison des aînés " / pour satisfaire un besoin de 68 logements (4,9hectares estimés) d'ici 2030
- Identifiant les terrains constructibles dans l'emprise urbaine / potentiel disponible de 2,1ha
- Définissant un nouveau lieu pour accueillir un projet de développement significatif / projet d'un quartier regroupant la " maison des aînés " et offre de parcelles vouées à l'accession à la propriété ou au locatif (jeune population) / mixité sociale et intergénérationnelle
- Diversifiant l'offre en logements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants / nouvelles formes d'habitats (alternative à la maison individuelle) / offre en faveur des familles et développement du parc locatif voire social et, de l'habitat groupé

- Modérant la consommation foncière avec des objectifs chiffrés de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain / densification du cœur du village et limitation de l'extension du village

Conforter l'activité économique en

- Renforçant l'économie locale dans le centre / réouverture de locaux commerciaux le long de la RD 19, implantation de nouveaux commerces
- Confortant la zone artisanale / pérennisation des activités existantes, installation d'autres entreprises artisanales possible
- Préservant et tirant profit des équipements à vocation touristique (camping, Cabanes des Grands Reflets) / retombées économiques pour les commerces locaux, projet d'extension du camping
- Maintenant un bon niveau d'accès aux communications numériques / raccordement à la fibre optique, desserte en très haut débit assurée
- Garantissant la pérennité des exploitations agricoles / préservation des espaces agricoles, développement et diversification des activités agricoles

Protéger et valoriser le cadre de vie, facteur d'attractivité en

- Affirmant l'identité communale / valorisation du cœur du village (accessibilité, axes de vue préservés, mise en valeur du patrimoine local, sauvegarde de l'ambiance historique – centre, espaces publics)
- Trouvant un équilibre entre préservation du patrimoine et qualité urbaine par la réduction du périmètre de protection de 500 m autour du monument du Caporal Peugeot / modification du PDA (objet de la présente enquête publique)
- Prenant en compte la contrainte naturelle du territoire liée aux inondations / urbanisation hors des zones à risque, préservation des sites à grande valeur patrimoniale
- Préservant les continuités écologiques / maintien du continuum forestier, plantation de haies, classement en zone N, inscription d'une trame de protection
- Protégeant les espaces naturels à haute valeur environnementale (site Natura 2000, ZNIEFF de type 2 à l'Est, ZNIEFF de type 1 à l'Ouest, zones humides) / classement en zone N, travaux d'entretien et conservation des haies, noues et fossés

Dans la perspective de la réorganisation des territoires, Joncherey, au travers de son PLU, contribue au développement de l'intercommunalité du Sud du Territoire de Belfort en confortant son rôle touristique et en demeurant attractive pour les jeunes ménages et les personnes âgées. En limitant l'étalement urbain et en préservant les espaces naturels et agricoles, la commune concentre ses actions sur le bâti tout en préservant son patrimoine architectural et paysager.

1.8.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Conseil Municipal a prévu des actions et des Opérations d'Aménagement et de Programmation pour maîtriser dans les grandes lignes, les futures aménagements et favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

- Principes généraux d'aménagement

Les OAP du PLU de la commune concernent plusieurs secteurs du plan de zonage :

- Secteur UA, ancien village
- Secteur 1AU dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme
- Ne, caractérisé en tant que zone humide, au "Derrière des vergers".

Une prise en compte suffisante des caractéristiques liées aux voiries, à la création de liaisons douces et à la présence des différents réseaux permet de maîtriser les futurs aménagements échelonnés dans le temps, dans le but de favoriser un urbanisme durable et moins consommateur du foncier.

La densité moyenne attendue à terme dans ces OAP approche les 14 logements / ha.

Les voiries et les espaces verts et/ou publics prévus doivent être réalisés concomitamment aux opérations d'urbanisation.

De plus, des prescriptions relatives à l'implantation ((orientation sud, distance entre habitations, forme urbaine,) et au confort thermique des constructions ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales sont exposées.

- Principes d'aménagement pour un quartier à dominante résidentielle

- Description du site

Situé au centre de la commune, le secteur d'OAP, portant sur un espace de 0,8ha en zone UA et de 2,1ha en zone 1AU se localise en prolongement du lotissement du "Clos des vergers" (58 lots) en cours de réalisation.

La parcelle n°6, occupée partiellement par un parking de 18 places et par des bennes de tri sélectif, au Nord jouxte des propriétés non clôturées engazonnées à proximité immédiate de prairies. A l'Est, quelques arbres fruitiers sont présents sur une vaste prairie de fauche.

La zone 1AU se présente sous 2 secteurs séparés par le chemin des écoliers déjà aménagé :

- Au Nord, lieu-dit "Les Angles" (4 parcelles)
- Au Sud, lieu-dit "Derrière les Vergers" (5 parcelles) occupées partiellement par une exploitation agricole encore en activités mais dont la cessation d'activités est envisagée d'ici 2 à 3 ans sans possibilité de reprise. En accord avec le propriétaire actuel, les Elus ont considéré l'opportunité de ce secteur en zone à urbaniser à terme. La proximité des équipements publics et du centre du village ainsi que la difficile exploitation de ces terres en font un lieu stratégique de développement du village sans nuire à la préservation de l'agriculture.

- Intentions urbaines

2 projets sont retenus :

- Un projet en faveur des personnes âgées : "La maison des Aînés" sur la parcelle n°6 (propriété de la commune), 6 logements soit sous forme de petits collectifs, soit de maisons jumelées. Les aires de stationnement actuelles sont suffisantes et seul un espace collectif ou parc reste à aménager (bancs, aire de jeux d'enfants) permettant un échange intergénérationnel au centre du village
- Un projet d'urbanisme cohérent du pavillon au logement intermédiaire : le projet proposé avec une densité moyenne de 14 logements / ha et réalisé dans le cadre d'un ensemble.

La partie Nord de 4 720m², avec 7 logements, ne devrait s'urbaniser qu'après la réalisation de la parcelle n°6 et celle relative aux VRD (voiries et réseaux divers).

L'urbanisation de la partie Sud de 15 880m², avec 24 logements, n'interviendra qu'après cessation d'activités de l'exploitation agricole concernée.

Cette zone AU permet d'accueillir un habitat pavillonnaire et, des habitats plus groupés ou de petits collectifs. La construction en limite séparative, autorisée dans certains cas, favorisera une meilleure organisation et orientation cardinale des espaces de jardins.

- Armature paysagère et sensibilités environnementales

Le secteur de l'OAP n'est concerné ni par le périmètre du site Natura 2000 ou ZNIEFF ni par les zones inondables.

Les zones humides sont prises en compte dans la définition des zones constructibles. Le secteur de l'OAP a fait l'objet de 2 expertises pédologiques et botaniques : les résultats montrent de petits secteurs de zones humides reportés sur le schéma de l'OAP et sur le plan de zonage. Le secteur le plus impacté est classé en Ne ; les autres secteurs sont repérés par des trames, conformes à l'article L151-3 du CU avec une disposition d'inconstructibilité.

Le secteur de l'OAP est situé à l'écart des voies départementales avec une entrée par la rue d'Alsace et ne nécessite pas la création d'un espace tampon. Liés ou pas aux liaisons douces prévues, des espaces collectifs paysagers peuvent être aménagés de types arbres ou square en complément de l'existant. Un Emplacement Réservé (ER) est défini le long de la rue des vergers afin d'assurer l'entretien d'un fossé tout en conservant le petit linéaire boisé existant ; des arbres seront plantés dans les espaces collectifs.

Les clôtures seront de qualité afin d'apporter une image cohérente et accueillante de la zone.

- Organisation viaire

La parcelle n°6 est accessible depuis la rue d'Alsace et par le chemin des écoliers déjà aménagé. Ce dernier desservant aussi "Les Angles" a permis d'inclure les 4 parcelles concernées dans la zone 1AU. A terme, ce secteur 1AU pourrait être desservi par un accès direct depuis la Grande rue par une servitude de passage ou à l'acquisition de terrain. Cependant au Sud, le passage trop exigü par la rue des vergers ne permet pas l'accès au futur quartier.

Les accès au secteur sont reliés par des dessertes orientées Nord-Sud en majorité avec du parking et des retournements. Deux liaisons douces sont prévues : une reliant l'impasse à la voirie interne et l'autre pour rejoindre la rue des vergers.

Le parking déjà existant en entrée de zone sera complété par des places créées sur chaque parcelle privée et dans des endroits spécifiques à préciser à terme.

Le secteur se trouve à proximité de l'arrêt de bus "Joncherey" de la ligne N°25 du réseau suburbain Optymo " Delle-Gare TGV ".

- Les réseaux

Le secteur est desservi en alimentation d'eau depuis la Grande rue et la rue d'Alsace. Un bouclage de celui-ci avec le "Clos des Vergers" doit permettre d'optimiser le fonctionnement et la sécurité incendie dont deux poteaux sont déjà très proches.

L'assainissement du secteur 1AU se fait en mode collectif séparatif : 1 réseau au nord via la rue d'Alsace et 2 réseaux au sud via rue d'Alsace ou des Vergers.

La zone est desservie en électricité avec une capacité suffisante.

1.8.3 Le règlement, les zones, les dispositions communes à toutes les zones et les emplacements réservés

1.8.3.1 Le règlement et les zones

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Joncherey s'appuie sur les orientations générales que la commune s'est fixée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, orientations qui ont fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal, le 14 septembre 2018.

Le règlement comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation qui s'y appliquent.

Sur le règlement écrit sont répertoriées les dispositions liminaires, les dispositions réglementaires par zone et les dispositions communes à toutes les zones (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les équipements et réseaux et, les emplacements réservés).

Le plan de zonage général comporte également des inscriptions graphiques : la délimitation des OAP, les corridors écologiques : éléments paysagers remarquables à protéger (article L.151-23), les Emplacements Réservés, les zones soumises aux risques inondation (Rouge - PPRI de l'Allaine), le périmètre de réciprocité (100m), le périmètre d'inconstructibilité (doline / article R.151-31 2° du code de l'urbanisme), le périmètre d'inconstructibilité (ancienne décharge / article R.151-31 2° du code de l'urbanisme), la limitation particulière d'implantation des constructions (article L.151-12 du code de l'urbanisme) et les éléments architecturaux à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Le futur règlement du Plan Local d'Urbanisme de Joncherey s'applique à l'ensemble du territoire communal divisé en 3 zones :

- La zone urbaine, U / UA, UB, UI, UL, 1 AU pour une superficie totale de 95, 46 hectares

La zone urbaine U est une zone mixte à dominante résidentielle qui comprend plusieurs secteurs déjà urbanisés, dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; elle correspond en grande partie à la tache urbaine de Joncherey (89 hectares en 2017 soit un taux d'urbanisation de 17 %).

La zone U se décompose en 4 secteurs :

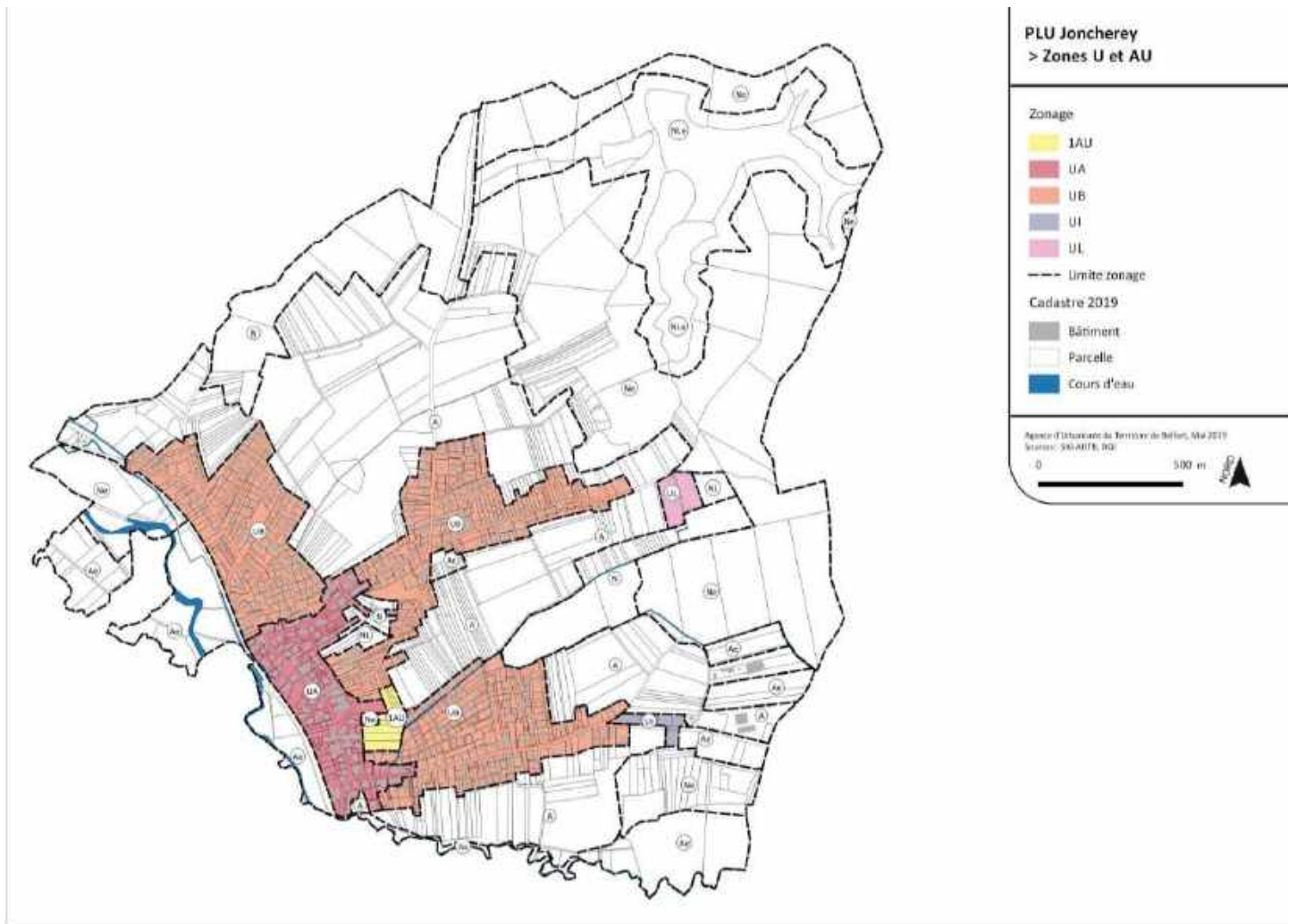
- UA qui correspond au village ancien " traditionnel " de Joncherey (permis de démolir institué) ; les règles de ce secteur ont pour but de favoriser davantage la densification des terrains
- UB qui comprend l'habitat pavillonnaire et intègre les lotissements récents (" la Prairie des Joncs " , " Derrière Leige " , " le Clos du Verger ") ; les règles de ce secteur ont pour but de favoriser davantage la densification des terrains
- UI réservé à la zone artisanale qui se situe à l'entrée Est de Joncherey (les dispositions réglementaires visent à assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments et installations de ce secteur d'activités dans l'environnement)
- UL accueillant le camping municipal du "Passe Loup" (projet d'extension avec hébergements supplémentaires)

Nota : la zone urbaine n'est pas touchée par le risque inondation.

La zone AU

Un seul site de la commune est délimité en zone 1AU pour une urbanisation à court ou moyen terme (réseaux en capacité suffisante) ; il se situe hors de m'emprise urbaine de part et d'autre du chemin des Ecoliers et se compose de deux entités :

- Le secteur " Les Angles " d'une superficie de 4 720 m²
- Le secteur " Derrière les Vergers " d'une superficie de 15 880 m², lieu stratégique pour le développement de la commune car positionné près des équipements publics et près des autres projets d'extension, notamment " La Maison des Aînés "



- La zone agricole, A constituée de grandes parcelles agricoles situées à l'Est de la partie urbanisée et dans la vallée alluviale de l'Allaine ; la zone A accueille également :
 - Le secteur Ac correspondant au cimetière et à l'emprise envisagée pour son extension (ER 1)
 - Le secteur Ae à forte valeur écologique situé au Sud et à l'Est du ban communal (secteurs inondables de la vallée de l'Allaine et /ou inclus dans le périmètre Natura 2000) ; la vocation agricole de ces terres est affirmée car de bonne qualité agro – pédologique (prise en compte de leur sensibilité naturelle)

Présence sur cette zone de la ligne ferroviaire Belfort – Delle et la halte ferroviaire.

- La zone naturelle et forestière N englobe les espaces naturels et boisés inclus dans le périmètre Natura 2000 et quelques parcelles enclavées au centre du village; la zone accueille également :
 - Le secteur Ne à forte sensibilité paysagère et écologique
 - Le secteur NLe qui correspond au parc résidentiel de loisirs (PRL) des "Cabanes des Grands Reflets" ; ce secteur est délimité au titre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'article L.153-13 du code de l'urbanisme
 - Le secteur NL présent au Nord de l'école, au lieu-dit " Au Village " et les terrains attenants à la zone UL du camping, secteur identifié comme terrains à vocation sportive

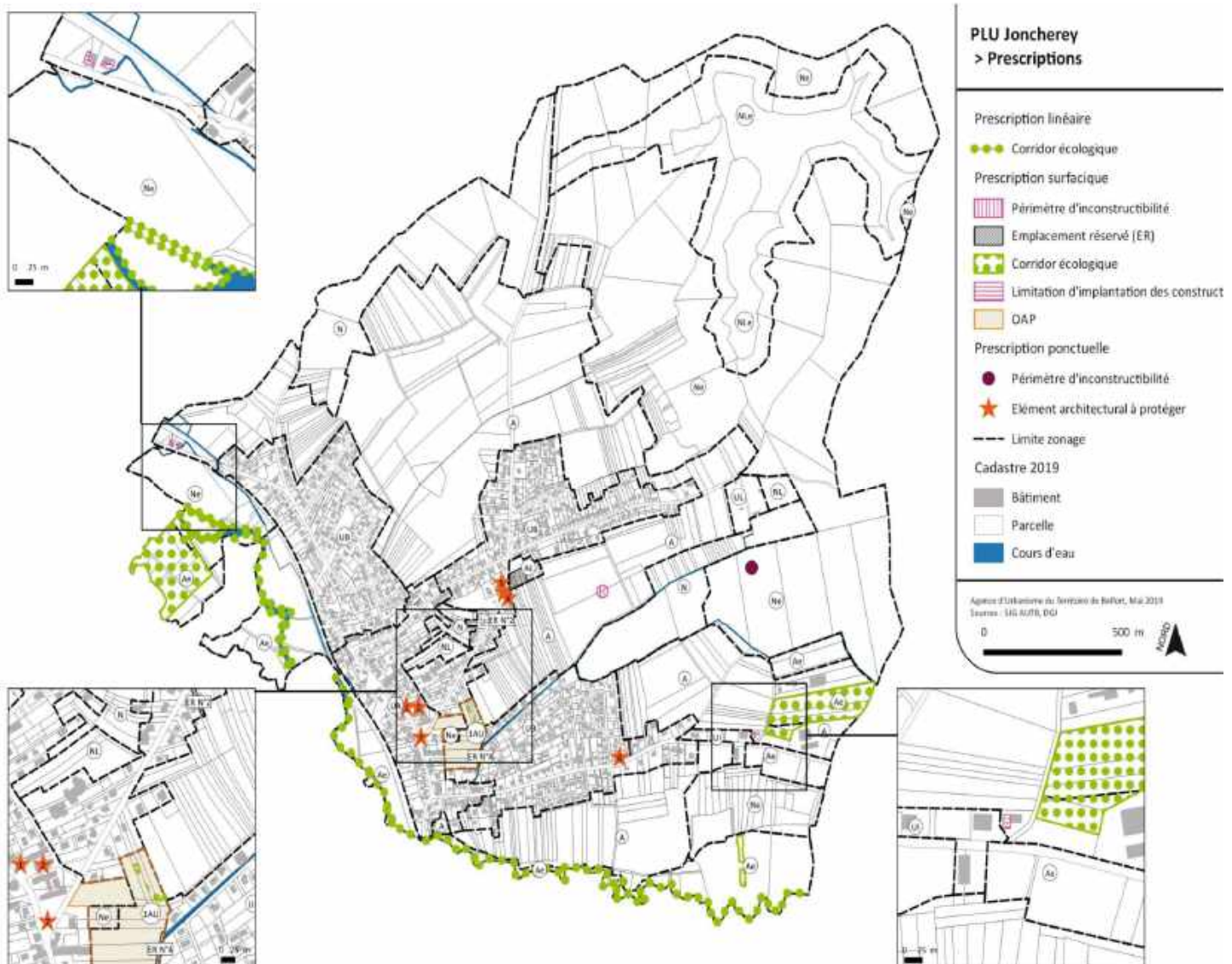
Répartition et superficie des zones (superficie du territoire communal / 532 hectares)

Zones	Superficie en hectares	Surface Totale au PLU (évolution POS)
Urbaines <i>UA + UB + UI + UL</i>	<i>17,6 ha + 72,43 ha + 1,27 ha + 2,03 ha</i>	Soit <i>93,33 ha (POS / 85 ha)</i>
Urbanisation future <i>1AU</i>	<i>2,13 ha</i>	Soit <i>2,13 ha (POS / 54 ha)</i>
Naturelle et forestière <i>N + Ne + NL + NLe</i>	<i>39,99 ha + 147,24 ha + 2,39 ha + 50,16 ha</i>	Soit <i>239,78 h (POS / 229,37 ha)</i>
Agricole <i>A + Ac + Ae</i>	<i>153,65 ha + 0,93 ha + 42,25 ha</i>	Soit <i>196,83 ha (POS / 163,7 ha)</i>

1.8.3.2 Les emplacements réservés

Sur le territoire communal, les emplacements réservés sont au nombre de 4 pour une emprise totale de 4 550 m² ; chaque emplacement est matérialisé sur le plan de zonage, correspond un n°, sa localisation, l'objet, les caractéristiques, la superficie approximative ; les opérations y afférant correspondent à la création d'accès et à extension du cimetière :

- 1 - extension du cimetière / Commune / 3 258 m²
- 2 - accès aux secteurs agricoles / Commune / 355 m² (6m de large)
- 3 - accès aux secteurs agricoles / Commune / 327 m² (6m de large)
- 4 - accès pour entretien du ruisseau / Commune / 610 m² (5m de large).



1.8.4 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (liste et plan au 1/5000^{ème}) affectant l'utilisation du sol sur Jonchery sont relatives :

- Aux terrains riverains des cours d'eau : Allaine, Coeuvalte
- Aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- A la protection des monuments historiques (Monument du Caporal Peugeot)
- Aux transports de distribution d'énergie électrique
- Aux risques naturels (PPRI du Bassin de l'Allaine)
- A la circulation routière - alignement des voies nationale, départementales et communales
- Au cimetière

- A l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution)
- A la protection des centres radio – électriques d'émission et de réception contre les obstacles.

1.8.5 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de l'Allaine

Joncherey est concerné par le PPRI du Bassin de l'Allaine (arrêté préfectoral n°496 du 1 mars 2002), son périmètre impacte la commune sur ses franges Ouest et Sud. Le village est concerné par la zone rouge (zones inondables non urbanisées).

1.8.6 Les périmètres et contraintes

La commune est impactée par les périmètres et contraintes suivantes : les zones soumises aux risques inondation (Rouge - PPRI de l'Allaine), le périmètre de réciprocité (100m), le périmètre d'inconstructibilité (doline / article R.151-31 2° du code de l'urbanisme), le périmètre d'inconstructibilité (ancienne décharge / article R.151-31 2° du code de l'urbanisme), les bois et les forêts soumis au régime forestier, le périmètre de la taxe d'aménagement et du droit de préemption urbain (DPU) et le classement sonore des infrastructures (RD 19 et ligne ferroviaire Belfort – Delle).

1.8.7 La compatibilité du PLU de Joncherey

En termes de documents supérieurs, et bien que le Schéma de Cohérence Territoriale SCOT du Territoire de Belfort ne soit pas "intégrateur", le projet de PLU est compatible avec :

- Les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du Territoire du SCOT du Territoire de Belfort approuvé le 24 février 2014
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016 -2021 du bassin Rhône- Méditerranée - Corse en vigueur depuis le 21 décembre 2015
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin (SAGE) versant de l'Allan validé le 14 décembre 2018 (arrêté préfectoral 28 janvier 2019).

Et prend en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé par le Préfet de Région le 2 décembre 2015
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de cohérence (SRCAE) approuvé le 22 novembre 2012.

1.8.8 L'Autorité environnementale

Conformément à l'article R 122-21 du code de l'environnement, l'Autorité environnementale ne s'étant pas prononcée dans les 3 mois à compter de la date de la saisine soit le 6 septembre 2019, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

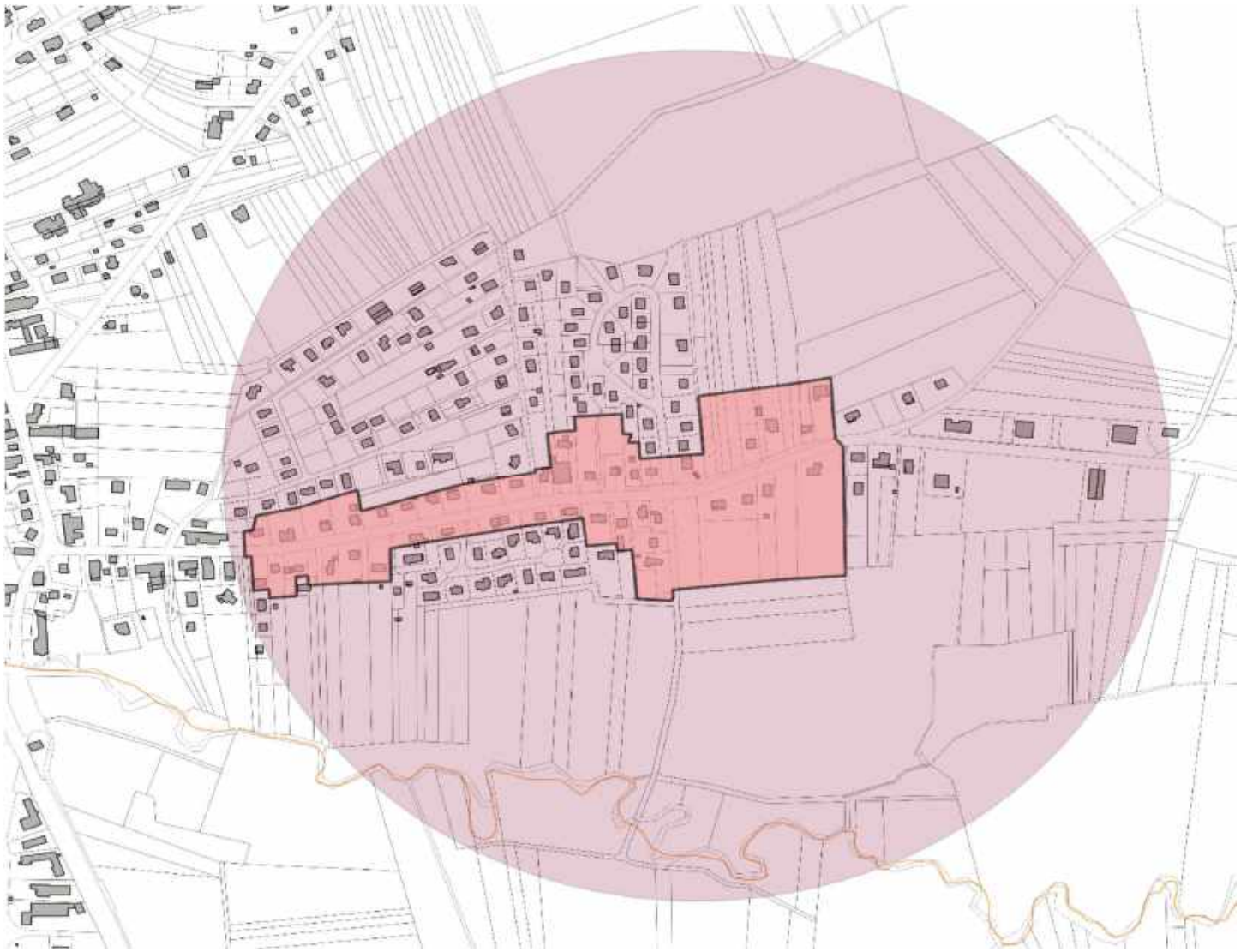
1.9 Le Périmètre Délimité des Abords autour du Monument du Caporal Peugeot

La commune dispose du monument du Caporal Peugeot avec son périmètre de protection de 500m fixé par le code du patrimoine. En conformité à l'article R123-15 du CU et de l'article L621-30 du code du patrimoine, l'architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune de le modifier en l'intégrant concomitamment à l'élaboration du PLU de Joncherey afin de réaliser la présente enquête publique unique. De plus, ce périmètre englobe très peu de secteurs anciens du village à forte valeur patrimoniale mais présente plus une architecture contemporaine sans conséquence sur le monument et sa protection.

Une étude complète des environs immédiats du monument et ceux plus éloignés ainsi que la manière de découvrir celui-ci ont permis de définir un nouveau périmètre délimité des abords (PDA) composé de deux espaces indissociables :

- Un premier espace aux alentours immédiats du monument formant l'écrin du mémoriel
- Un deuxième espace tout au long de la rue du caporal Peugeot formant un espace de découverte privilégié (et de procession), du village vers le monument.

Le nouveau périmètre se substituera au périmètre actuel de 500 m et sera plus adapté au contexte communal et au monument historique.



Superposition du périmètre de 500m autour du monument et du périmètre délimité des abords propos

1.10 Conclusion partielle

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est défini par des orientations et des obligations pour les Elus en matière d'urbanisme, il leur appartient notamment de :

- Offrir des espaces constructibles à hauteur de la demande
- Maîtriser l'urbanisation et diversifier les typologies
- Améliorer le cadre de vie des quartiers
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des équipements
- Conserver la qualité et la continuité à l'image paysagère
- Protéger le patrimoine et l'environnement

- Maintenir le tissu économique local
- Prévenir des risques

Le projet d'institution du Périmètre Délimité aux Abords autour du Monument du Caporal Peugeot est modifié afin de définir l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec le monument historique et, susceptible de contribuer à sa mise en valeur.

C'est bien à la conquête de ces objectifs que s'emploient les Elus et c'est dans cet esprit qu'ils proposent le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joncherey et le projet d'institution du Périmètre Délimité aux Abords du monument du Caporal Peugeot.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

- **Saisine du Tribunal administratif et ordonnance du Président du Tribunal administratif désignant Monsieur Madelènat**

Par lettre, enregistrée le 13 septembre 2019 au Tribunal Administratif de Besançon, Monsieur Alexandre, Maire de la commune de Joncherey, a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joncherey.

Par ordonnance n° E 19000090 / 25 du 17 septembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Besançon a désigné, Monsieur Bernard Madelènat, demeurant 28 rue Parrot à Belfort 900 00, comme Commissaire Enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

- **Saisine du Tribunal administratif et ordonnance du Président du Tribunal administratif désignant Madame Fouré**

Par décision en date du 7 novembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Besançon a désigné en remplacement de Monsieur Madelènat (empêché), Madame Sylviane Fouré demeurant 4 rue Rebel à Essert 90 850, comme Commissaire Enquêteur, pour procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Par lettre enregistrée le 12 novembre 2019 au Tribunal administratif de Besançon, Monsieur Alexandre Maire de la commune de Joncherey, a demandé l'extension de la mission du Commissaire Enquêteur :

- Au projet d'institution d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour du monument du Caporal Peugeot.

Conformément au troisième alinéa de la Loi n° 83 630 du 12 juillet 1983, le Commissaire Enquêteur, déclare n'être aucunement intéressé à l'opération en cause à quelque titre que ce soit et avoir accepté cette mission pour la remplir en toute loyauté, impartialité et indépendance.

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était ainsi constitué :

- Un rapport de présentation et ses annexes relatives au diagnostic communal, aux 2 expertises réalisées sur les zones humides et au projet d'éco-village « Les cabanes du Verchat »,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le règlement avec les pièces écrites et les plans de zonage,
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les annexes réglementaires avec les servitudes d'utilité publiques dont le PPRI de la commune,

les périmètres et leurs contraintes,

- Les annexes sanitaires et les infrastructures sonores,
- Les annexes informatives relatives au gonflement-retrait des sols argileux, à la présence du radon, au risque sismique et aux mouvements de terrains qui sont des aléas présents sur le territoire communal
- Le projet d'institution du Périmètre Délimité des Abords autour du monument du Caporal Peugeot

D'autres pièces et avis complétaient ce dossier :

- L'avis de la MRAe
- Une note de présentation non technique du PLU
- La liste des textes réglementaires qui régissent l'enquête publique
- Les avis des différents services (PPA) : ENEDIS, l'INAOQ, la ville de Delle, la Région BFC, le Département, la CDPENAF, la Chambre Interdépartemental d'Agriculture Doubs-Territoire, la CCST, la CCI et la Préfecture du Territoire de Belfort.
- Le bilan de concertation mis en place et en œuvre par le conseil municipal pour élaborer le projet de PLU.

En outre, le dossier comportait :

- Un registre relatif au Plan Local d'Urbanisme, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur destiné à recevoir les observations ou propositions du public
- Un second registre relatif à l'institution d'un Périmètre Délimité aux Abords du monument du Caporal Peugeot, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur destiné à recevoir les observations ou propositions du public
- Un exemplaire de chaque édition des deux journaux contenant l'avis d'ouverture de l'enquête

Les pièces techniques et graphiques du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du projet d'institution du Périmètre Délimité aux Abords du monument du Caporal Peugeot ont été réalisées par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, dont le siège est situé 10 rue Aristide Briand – 90 000 Belfort ; Madame Peureux, directrice d'études – planification droit d'urbanisme était en charge du dossier.

Le contenu du dossier soumis à enquête était conforme aux articles R. 123 – 1 et suivants du code de l'urbanisme.

La qualité et la composition du dossier n'ont engendré aucune doléance.

2.3 Reconnaissance des lieux et contacts préalables

Après avoir pris connaissance du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Madelènat a rencontré le 24 septembre 2019, Monsieur Jacques Alexandre, maire de la commune, Madame Hoff, secrétaire de mairie et Madame Massicot représentant la Communauté de Communes du Sud Territoire pour le zonage d'assainissement ; les différents responsables lui ont présenté la commune, le projet d'élaboration du PLU et son zonage d'assainissement, puis lui ont fourni les éléments de réponse aux questions et éclaircissements demandés.

Au cours de cet entretien, ils ont fixé ensemble les modalités relatives à la mise en œuvre et déroulement de l'enquête publique (affichage, publication, permanences, dossier papier et numérique, avis nécessaires au dossier des Personnes Publiques, ...). D'un commun accord, il fut décidé de mener concomitamment les 2 enquêtes publiques : Projet d'élaboration du PLU et révision du zonage d'assainissement de la commune et, de réaliser des permanences communes en mairie de Joncherey. L'arrêté d'enquête pour le Plan Local d'Urbanisme est émis le 24 septembre 2019 et celui du zonage d'assainissement le 30 septembre 2019.

Le 2 octobre 2019 : Madame Peureux chargée du dossier à l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, a remis à Monsieur Madelènat le dossier papier d'enquête publique.

Le 11 octobre 2019 : Un point d'avancement complet des 2 enquêtes a eu lieu avec Madame Riche représentant la CCST, Madame Hoff, Monsieur le Maire et Monsieur Madelènat : un examen partiel des remarques des avis de la Préfecture et de la Chambre Interdépartementale d'agriculture a été réalisé avec le Maître d'Ouvrage.

Le 15 octobre 2019 : La rencontre de Monsieur Madelènat avec Madame Peureux de l'AUTB a permis d'aborder le processus d'élaboration du dossier, le fonctionnement, les relations avec le Maître d'Ouvrage et les modalités d'évolutions du dossier.

Le 17 octobre 2019 : Monsieur Madelènat a effectué un 2ème point d'avancement de la préparation de l'enquête et, a réalisé la vérification de l'affichage à la CCST, en mairie et sur les lieux à Joncherey, avec l'émargement des 2 registres papier et la vérification des 2 dossiers papier pour les permanences. Tout était conforme ; cependant un décalage a été détecté sur l'indice technique du dossier numérique du PLU « mars 19 pour Octobre 2019 ». Une action efficace de Madame Hoff auprès de l'AUTB a permis de corriger ce défaut le 18 octobre : le PC à disposition du public en mairie et le site de la mairie ont été mis à jour.

Le 7 novembre 2019, l'enquête publique a été interrompue (problème de santé de Monsieur Madelènat), Madame Fouré a été désignée en remplacement ; un contact téléphonique a été établi avec Monsieur Alexandre, Maire de Joncherey, Madame Peureux de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort et Madame Riche, représentant la Communauté de Communes du Sud Territoire pour une réorganisation des enquêtes publiques.

Suite à lettre enregistrée par le Tribunal administratif de Besançon le 12 novembre 2019, de Monsieur le Maire de Joncherey, demandant une extension de l'objet de l'enquête publique pré citée, relatif au projet d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords autour du monument du caporal Peugeot , Madame Fouré a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'institution d'un Périmètre Délimité des Abords autour du monument du caporal Peugeot, de la commune de Joncherey, le 13 novembre 2019.

Après échange avec Monsieur Madelénat pour prise de connaissance du dossier et de l'avancement des enquêtes, Mme Fouré a rencontré Monsieur Alexandre le 29 novembre 2019 et, s'est entretenu avec Madame Riche ce même jour pour compléments d'informations.

Le 2 décembre 2019, Mme Fouré s'est déplacée pour vérifier l'affichage et effectuer une visite de la commune afin de faire coïncider au mieux le plan du dossier avec les données du terrain et sa planimétrie.

2.4 Modalités de l'enquête publique

La présente enquête s'est déroulée du 21 octobre au 7 novembre 2019 puis du 9 décembre au 27 décembre 2019.

Les pièces du dossier d'enquête et le registre ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouvertures de la Mairie. De plus, le dossier d'enquête était consultable en mairie sur un PC aux heures habituelles d'ouverture et sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://joncherey.fr/enquete-publique-plu>.

Les observations et propositions pouvaient être :

- Consignées en mairie sur les registres papier ou adressées directement en mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur
- Transmises par voie électronique, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : plu@joncherey.fr.

2.5 Mesures de publicité

Les mesures de publicité suivantes ont été réalisées :

- Parution dans l'Est Républicain les 2 et 23 octobre 2019 puis, les 20 novembre et 10 décembre 2019 et dans la Terre de chez nous les 4 et 25 octobre 2019 puis, les 22 novembre et 13 décembre 2019
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau dédié de la mairie de Joncherey, sur le site de la mairie www.joncherey.fr/enquete-publique-plu et sur les lieux du premier projet d'aménagement en zone "Les Angles".

Nota : L'interruption de l'enquête publique, le 7 novembre 2019 et, sa reprise le 9 décembre 2019 ont été signalées sur le site de la mairie de Joncherey.

2.6 Permanences du Commissaire enquêteur

Monsieur Madelénat a tenu les deux premières permanences conformément aux dispositions de l'arrêté municipal en date du 24 septembre 2019, ensuite l'enquête publique fut interrompue et Madame Fouré, désignée par le Tribunal administratif de Besançon, a repris les permanences suivantes (arrêté municipal du 15 novembre 2019).

Les permanences communes aux 2 enquêtes publiques ont eu lieu en mairie aux dates et heures indiquées dans le tableau ci-dessous :

Dates	Horaires
21/10/2019	9h00 à 12h00
29/10/2019	15h00 à 18h00
09/12/2019	14h00 à 17h00
21/12/2019	9h00 à 12h00

2.7 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein ; une bonne collaboration s'est créée avec les services de la mairie et de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort.

L'interruption de cette enquête a été signalée sur le site de la mairie de Joncherey et sur l'avis d'enquête affiché, dans les annonces des journaux ; cette situation n'a pas perturbé le bon déroulement de l'enquête publique.

2.8 Réunion publique

Lors de la phase de concertation, Monsieur le Maire avait mis en place deux réunions publiques ouvertes à tous :

- Une réunion publique annonçant la synthèse du diagnostic et les 1^{ère} orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le 11 mai 2017
- Une réunion publique de présentation des orientations définitives du PADD, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le 16 novembre 2017.

Les dossiers d'études relatifs à l'avancée des travaux d'élaboration du PLU et, un cahier de remarques et de doléances ont été mis à disposition du public en mairie, dès le lendemain de l'engagement de la procédure d'élaboration du PLU.

Cette concertation a permis une large diffusion des éléments déterminants à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Une réunion publique d'information et d'échange n'a pas été organisée, le Commissaire Enquêteur n'ayant reçu aucune demande en ce sens et le besoin n'étant nullement avéré.

2.9 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux indications publiées avec la mise à disposition d'un dossier réglementaire en mairie et sur le site internet de la commune.

Le public a incontestablement bénéficié de facilités pour se renseigner, s'exprimer lors des horaires d'ouverture de la Mairie et durant les permanences du Commissaire Enquêteur ainsi que, consigner librement ses observations sur les registres d'enquête déposés en mairie ou les transmettre par voie électronique sur la ligne dédiée plu@joncherey.fr ou les adresser au Commissaire Enquêteur par voie postale, à la mairie de Joncherey.

L'information a été diffusée convenablement selon les obligations réglementaires.

La procédure n'a suscité aucune polémique, elle a conservé un climat serein, sans incident.

3 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Formalités de clôture

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos les registres, le 27 décembre 2019 à 17h40. L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions des arrêtés n° 2019 -45 – D en date du 24 septembre 2019 et n° 2019 -57-D en date du 15 novembre 2019 de Monsieur le Maire de Joncherey.

3.2 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a adressé par mail, le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Joncherey, le 3 janvier 2020 et, déposé en version papier le 6 janvier 2020.

Ce procès-verbal informait Monsieur le Maire que, 8 observations avaient été portées sur le registre d'enquête PLU à disposition en mairie de Joncherey et que, le Commissaire Enquêteur, ayant trouvé réponse à toutes ses interrogations dans le dossier, auprès de Madame Peureux de l'Agence d'Urbanisme de Belfort et de Monsieur Madelénat, Commissaire Enquêteur empêché, ne formulait aucune question complémentaire.

Par retour, le Commissaire Enquêteur a réceptionné le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, le 17 janvier 2020.

Le procès-verbal de clôture de l'enquête et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage sont annexés au présent rapport

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la commune de Joncherey a sollicité l'avis des personnes publiques associées, sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune. ENEDIS, l'INAOQ, la CCI du Territoire de Belfort, la ville de Delle, la CCST, la Région Bourgogne Franche-Comté, le Département du Territoire de Belfort, la CDPENAF, la Chambre interdépartementale d'agriculture Doubs-Territoire de Belfort et la Préfecture du Territoire ont répondu favorablement ou n'ont émis aucune remarque au projet présenté.

Cependant les principales demandes d'intégration des PPA sont :

- ENEDIS demande d'intégrer les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives
- Le Département ne fait qu'une remarque relative à la désignation des RD19 et 463
- La Chambre Interdépartementale propose quelques points d'amélioration : accès à certaines parcelles et pentes des toits des bâtiments agricoles
- La CCST apporte des précisions relatives au domaine de l'eau potable, à l'assainissement et au terrain de camping

- La Préfecture du Territoire demande de préciser certains choix de zonage en Zone AU et A, la création de logements collectifs, groupés et sociaux, la prise en compte de certains secteurs de zones humides et hydromorphes et le développement des mobilités douces. De plus, des remarques mineures diverses sont proposées pour la bonne qualité du dossier.

3.4 Synthèse et analyse des observations et propositions du public

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a recueilli :

- Aucune observation par voie électronique à l'adresse suivante : plu@joncherey.fr
- 8 observations manuscrites déposées sur le registre d'enquête papier relatif au PLU, disponible en mairie de Joncherey
- Aucune observation déposée sur le registre d'enquête papier relatif à l'institution d'un Périmètre Délimité aux Abords du monument du Caporal Peugeot, disponible en mairie de Joncherey

Lors des permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu 13 personnes, venues en mairie pour consulter le dossier d'enquête ou se renseigner sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joncherey.

Les quelques observations formulées pendant la durée de l'enquête montrent que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et, l'institution du Périmètre Délimité des Abords autour du monument du Caporal Peugeot, ont suscité peu de réaction significative de la part du public. Cette faible participation, atteste que, la population est suffisamment informée sur les futurs projets et ne s'oppose pas à sa réalisation ; la phase de concertation et le dossier suffisamment complet et explicite semblent avoir répondu à toutes les interrogations de celle-ci.

3.5 Observations du public

Observation N°1 annexée au registre d'enquête le 21 octobre 2019 :

Monsieur André Muller, gérant de la SCI « Le Gros Verger » remet au Commissaire Enquêteur un courrier accompagné de pièces techniques jointes signalant une anomalie de classement de 2 parcelles section AD n°324 et 325 classées A alors qu'il avait obtenu un permis de construire de 12 appartements le 22 février 2007 sous le N° PC9005606C008.

Suite à une situation économique défavorable en 2008-2009, ce projet a été abandonné momentanément et, une demande d'annulation de permis de construire, formulée.

La SCI souhaitant réactiver ce projet dans les 2 années à venir, elle demande le rétablissement de ces parcelles en zone à urbaniser.

Réponse du Maître d'Ouvrage / plan ci joint (PV de synthèse)

Lors de l'établissement du zonage, l'existence de ce projet, que le propriétaire n'a pas abandonné, a été oubliée.

Pour des raisons d'économie du foncier, ce terrain a été classé en A mais au vu de sa localisation entre trois parcelles construites, un reclassement en zone U apparaît logique et cohérent. Par ailleurs, ce terrain n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire.

La Commune est donc favorable au classement du terrain en zone UA aux motifs : qu'il est construit de trois côtés, comme l'atteste le plan ci-dessous, qu'il est desservi par deux chemins communaux et que des aménagements de voirie peuvent être réalisés sur la parcelle n°321, propriété de M. Muller.

Le passage des parcelles 323 et 325 en secteur UA, augmente la surface constructible du PLU de 34a 88ca.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis du Commissaire Enquêteur

Par manque d'information entre les différentes parties, cette demande est justifiée dans la mesure où il n'existe d'une part aucun motif pour rejeter l'urbanisation de cette zone compte tenu de sa situation en bordure de zone urbaine, qu'elle est desservie par un chemin communal et par les réseaux à proximité, et d'autre part, que le demandeur souhaite réactiver le projet d'urbanisation déjà bien défini.

Néanmoins, il sera nécessaire de tenir compte de ces 12 logements dans le cadre des besoins à satisfaire dans les 10 prochaines années.

Observation N°2 annexée au registre le 29 octobre 2019

Madame Violetta Marksimovic, représentant Monsieur Christophe Koeller, propriétaire des parcelles cadastrées section AC n°310, 313, 316, 319 et 321 au lieu-dit les Traversas et classées en zone N sauf une partie habitation en zone UB remet au Commissaire Enquêteur, un dossier relatif à une demande de modification de la limite UB-N sur les parcelles 310 et 313 : Il souhaite déplacer vers l'ouest cette limite de 10 m afin de pouvoir aménager à terme une piscine ou une autre construction.

De plus, suite à sa connaissance du projet de lotissement "Aux Traversas" de Monsieur Christophe Thiébaud, l'interlocutrice fait part au Commissaire Enquêteur, de son souhait de garder les grands arbres se situant sur ou à proximité de la limite des parcelles 310 et 304.

Réponse du Maître d'Ouvrage / plan et vue aérienne ci joints (PV de synthèse)

Il peut être répondu favorablement à cette demande car on observe que l'accès de la maison se situe sur la parcelle 319 et que l'espace disponible de cette propriété se trouve à l'arrière de la maison.

Le recul d'une dizaine de mètres permettra l'implantation d'une piscine ou d'une autre annexe.

Concernant les grands arbres situés en limites des parcelles n°310 et 304, leur conservation relève du droit privé et de l'accord de chaque propriétaire.

Cette modification devrait augmenter la surface constructible du PLU d'environ 50ca.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le zonage proposé pour ces parcelles ne permet au propriétaire, aucune possibilité d'extension de son bâti actuel que ce soit au Nord, au Sud ou à l'Ouest. Le déplacement de la limite UB-N vers l'Ouest de 10 m sur les parcelles AC 310 et AC 313 n'est pas un motif de rejet compte tenu de l'environnement paysager immédiat et que le demandeur est propriétaire du sol. Dans ce secteur les limites de propriétés sont naturelles et assurées par des linéaires boisés mais irréguliers. Les grands arbres sur la limite ou à proximité de celle des parcelles 310 et 304, vis-à-vis des futurs habitants du lotissement "Aux Traversas", vont générer de l'ombre et des déchets végétaux sur les 4 propriétés riveraines de la parcelle 310 et y compris sur le terrain du propriétaire (incompatible avec une piscine), il sera certainement nécessaire de les élaguer pour ne pas dépasser la limite 310-304.

Afin de conserver ce "poumon vert" au centre de l'emprise urbaine, le Commissaire Enquêteur invite le propriétaire à se rapprocher des riverains pour une entente amiable tout en respectant les distances réglementaires de la limite de propriété.

Observation N° 3 annexée au registre le 29 octobre 2019

Monsieur et Madame François Thiébaud, propriétaires aux Traversas de la parcelle cadastrée AL 304 et AL 111 (en partie) desservie par un chemin communal depuis la rue Bambois, sont surpris du classement de ces parcelles en zone N.

En effet, en 2017, un projet de division en lots à bâtir, comprenant ces deux parcelles, a été déposé en mairie avec l'accord de principe de la part du maire de la commune. Il s'en est suivi le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme N° CU 90056 19.20016 par EURL Jérémy Canal "géomètre" le 26 juillet 2019.

Le plan de zonage tel que prévu dans le projet PLU, identifie les parcelles pré citées en zone N et par conséquence, rend le projet de division en lots à bâtir, irréalisable.

Les propriétaires demandent que la parcelle AC 304 et une partie de la parcelle AC111 soient classées en zone UB.

Réponse du Maître d'Ouvrage / plan et vue aérienne ci joints (PV de synthèse)

Le classement des parcelles 304 et 111 en zone N constitue une erreur. Lors de la prise en compte du projet de lotissement à partir de l'extrait de plan cadastral déposé en mairie préalablement au certificat d'urbanisme de 2019, celles-ci ont été oubliées et sorties du secteur UB.

Le plan ci-joint (PV de synthèse) correspond au schéma du certificat délivré en 2019. Les lots n°6, 7, 8 et 9 se situent sur les parcelles 111 et 304 et font partie intégrante de la propriété Thiébaud et du projet de lotissement.

Ce choix rend le projet d'ensemble cohérent puisqu'il permet de rentabiliser la voirie du lotissement en urbanisant le sud de celle-ci.

La réintégration de ces parcelles (dont la 111 pour une petite partie) augmentera la surface constructible d'environ 22 ares.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet d'aménagement de ce lotissement est tout à fait récent (juillet 2019) et n'a pas été pris en compte dans l'élaboration du plan de zonage proposé car la présente demande de Certificat d'Urbanisme (CU) a été différée en conformité à l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

Ce projet de lotissement dans l'emprise urbaine actuelle a reçu des avis favorables de VEOLIA, de la Direction Départementale d'Incendie et de Secours, d'ENEDIS et de la CCST. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont présents à proximité en quantité suffisante. La voie d'accès actuelle est en cours d'étude pour un élargissement afin de satisfaire la desserte du lotissement.

Le fait de classer la parcelle AC 304 et la partie concernée de la parcelle AC 111 en zone AU au lieu de N amputé en partie le "poumon vert" au cœur du village de 23 ares environ avec quelques linéaires boisés. Afin de compenser cette perte, le Commissaire Enquêteur propose de renforcer au niveau du règlement du PLU pour ce futur lotissement le nombre de plantations végétales et d'arbres.

Néanmoins, il sera nécessaire de tenir compte de ces 10 maisons individuelles dans le cadre des besoins à satisfaire dans les 10 prochaines années.

Observation N° 4 annexée au registre

Monsieur Pflieger adresse quelques observations sur le projet PLU concernant :

- Les parcelles "les Euchattes" n° 57 – 55 – 54, anciennes bandes dédiées au jardinage familial devraient être classées en zone constructible comme toutes les terrains situés à proximité ; la ligne de chemin de fer devrait logiquement servir de limite naturelle
- La zone des appelée " En buisson " devrait avoir un autre avenir qu'agricole ; ce secteur avait été mis en réserve pour des projets d'aménagements hôteliers ou de restauration
- Les terrains Passe Loups parcelles n° 58 à n° 61 devraient être classés en zone constructible au vu de leur proximité du camping communal et d'un éventuel développement touristique

La zone pour logements seniors est-elle suffisamment aménagée ?? (en termes de surface, nombre et type d'habitats, de parking, de salle commune, un lieu de détente arboré) ; la population sera-t-elle consultée pour l'élaboration du cahier des charges ??

Réponse du Maître d'Ouvrage / plans ci joints (PV de synthèse)

- Le raisonnement de ce monsieur est très juste, pour preuve l'extrait du zonage du projet de PLU, qui classe effectivement ces trois parcelles en secteur UB, et la ligne de chemin de fer, qui apparaît en zone N. Ce monsieur a donc mal observé les plans. Sa demande avait déjà été prise en compte.

- Ce développement économique du village n'a pas été évoqué lors de la construction du projet par les Elus et cette orientation ne figure pas dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'aménagement du site de l'étang Verchat et le camping du « Passe-Loup' répondent à la demande en hébergements touristiques. A l'échelle de la commune, ces équipements sont suffisants. Plusieurs restaurants existent déjà à Joncherey et se situent le long de la RD 19, ce qui leur donne une bonne visibilité. Il n'y a pas lieu d'étendre la zone urbaine dans le secteur « En buisson ». Ce choix ne serait pas cohérent en termes de consommation foncière, d'accès et de capacité des réseaux. Enfin, implanter des activités touristiques dans ce secteur de la commune (à l'écart du centre et de la RD 19) ne semble pas judicieux.
- Le périmètre du secteur UL sera modifié suite aux remarques de la Communauté de commune du Sud-Territoire (CCST), compétente en la matière et qui constate que le secteur UL doit être légèrement élargi à l'Est, au détriment du secteur NL, afin de correspondre aux limites actuelles du terrain de camping clos. En contrepartie, les services de la CCST estiment que le secteur NL peut être classé en N car l'emprise du camping ne va pas au-delà du nouveau secteur UL. En revanche, il n'y a pas lieu de rendre constructibles les parcelles 58 à 61. Aucun projet d'agrandissement du camping n'étant envisagé. Si cela était le cas à l'avenir, le PLU pourrait être adapté pour permettre la réalisation d'un tel projet.

L'extension du secteur UL, qui en fait est une régularisation des limites existantes du camping, représentera environ 50a et le secteur NL sera supprimé au profit de la zone N.

- L'espace envisagé pour les logements seniors représente 48 ares (parcelle n°6 "Les Angles"), ce qui permet d'accueillir un projet raisonnable pour la commune en termes de nombre de logements. La demande pour ce type de logements ne peut pour l'heure être quantifiée précisément. C'est pourquoi, les Elus ont souhaité inscrire un secteur 1AU dans le prolongement de ce site : en cas de besoin, il sera possible de construire davantage de logements et d'adapter les espaces publics aux évolutions du projet. L'aménagement de ce secteur central de la commune, qui reste le seul prévu pour un développement significatif du village, devra respecter les principes inscrits dans la pièce n°4 du PLU consacrée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations ont permis de réfléchir à un aménagement futur du site qui laisse la place à plusieurs hypothèses d'implantation de bâtiments. Il appartiendra à la Commune de retenir un architecte ou un promoteur pour réaliser ce projet. Ce choix se fera à partir de plusieurs esquisses qui seront demandées. Les différents projets seront présentés aux habitants de Joncherey, à partir des supports habituels de communication au sein de la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur confirme que :

- Sur le plan de zonage de la commune, les parcelles "les Euchattes" n° 57 – 55 – 54 sont classées en zone UB et la ligne Belfort – Delle et la halte ferroviaire en zone Ae

- Le Conseil Municipal a retenu, dans le PADD – axe 2 de conforter l’activité économique locale notamment de préserver et tirer profit des deux entités touristiques structurantes que sont le camping municipal du “ Passe – Loup ” et les “ Cabanes des Grands Reflets ” ; ces équipements portent le développement touristique à l’échelle intercommunale, voire départementale, nationale et, internationale. Ils sont un atout pour la commune puisqu’ils contribuent à la découverte de son patrimoine naturel et lui permettent de profiter de retombées économiques. En ce sens la commune souhaite réfléchir à la valorisation de ses circuits de randonnée et à augmenter la capacité d’accueil du camping par une extension du secteur UL. Aucune réflexion ne s’est portée sur le secteur "En Buisson".
- Dans le PADD – axe 1, le Conseil Municipal a souhaité la réalisation du projet "La Maison des Aînés" sur une parcelle lui appartenant. Une réflexion d’ensemble définissant des principes d’aménagement en termes de desserte, d’environnement, d’espaces publics et de formes urbaines a été intégrée dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

Observation N°5 annexée au registre le 9 décembre 2019 :

Madame Libérati, propriétaire de la parcelle AC 134 (17a 34 ca) classée en zone A du projet PLU, demande son inclusion en zone urbanisable UB pour les raisons suivantes :

- Cette parcelle jouxtant d’un côté les parcelles AC 163 – 164 faisant l’objet d’une observation demandant leur inclusion en zone UB et, de l’autre côté, la parcelle AC 135 réservée comme voie d’accès pour un éventuel projet de lotissement, serait la seule parcelle du secteur restant en zone A
- Cette parcelle borde la rue d’Alsace, elle est desservie par tous les réseaux
- La surface et la situation de cette parcelle ne présente aucun intérêt agricole d’où inappropriée d’être classée en zone A, d’où vocation de rentrer dans un ensemble d’habitat
- Cette parcelle permet un projet de construction dans le respect des normes et distances réglementaires
- Si la parcelle AC 163 est classée en urbanisable, illogisme de laisser la parcelle AC 134 en zone A

Madame Libérati est propriétaire d’une vieille ferme inhabitée à Joncherey, envisage de la vendre et de construire un pavillon sur la parcelle AC 134.

Réponse du Maître d’Ouvrage / plan et vue aérienne ci joints (PV de synthèse)

Les Elus souhaitent répondre favorablement à ces demandes.

Au vu de la photo aérienne du secteur concerné (voir extrait ci-joint /PV de synthèse), il est vrai que les parcelles n°163 (690m²) et 164 (312 m²) forment avec les parcelles voisines (132, 161 et 162) une unité foncière et que l’ensemble est clôturé. Ces parcelles ne sont donc pas exploitées par l’agriculture mais entretenus par leur propriétaire.

De fait, dans un souci d'équité, il semble cohérent de classer une partie de la parcelle 134 (880 m²) en secteur UB. La limite du secteur UB/A se situera au niveau de celle de la parcelle 954. Comme le souligne la requérante, la parcelle 134 jouxte les parcelles 163 et 164 et borde la rue d'Alsace ; elle est donc desservie par tous les réseaux. Cette seule parcelle 134 (1 745m²) ne présente pas d'intérêt pour l'agriculture.

En revanche, la parcelle n° 135 demeurera en A car elle constitue un accès à la zone agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

La parcelle n° AC 134, propriété de Madame Libérati, est desservie par la rue d'Alsace et tous les réseaux ; elle appartient à une zone pavillonnaire. Son classement partiel en zone UB serait en cohérence avec les parcelles à proximité.

Observation N°6 annexée au registre le 21 décembre 2019

Madame Josette Raval, propriétaire de la parcelle AC 164, constate que celle-ci est incluse en zone A alors qu'elle fait partie intégrante de sa propriété et, est clôturée.

Madame Raval demande que la parcelle AC 164 soit intégrée en zone UB du PLU afin de pouvoir y construire un garage ou une autre petite construction.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les observations n° 5 – 6 – 7 impactant le même secteur, le Maître d'Ouvrage a donné une réponse globale à celles-ci.

Voir réponse à observation n°5.

Avis du Commissaire Enquêteur

La parcelle n° AC 164 constitue avec la parcelle contiguë n° AC 162 un ensemble urbanisé, propriété de Madame Raval Josette. Son classement en zone UB serait cohérent au vu de la configuration de l'unité foncière existante.

Observation N°7 annexée au registre le 21 décembre 2019

Madame Raval Caroline, propriétaire de la parcelle AC 163, constate que celle-ci est incluse en zone A alors qu'elle fait partie intégrante de sa propriété et, est clôturée.

Madame Raval demande que la parcelle AC 163 soit intégrée en zone UB du PLU afin de pouvoir y construire un garage ou une autre petite construction.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les observations n° 5 – 6 – 7 impactant le même secteur, le Maître d'Ouvrage a donné une réponse globale à celles-ci.

Voir réponse à observation n°5.

Avis du Commissaire Enquêteur

La parcelle n° AC 163 constitue avec les parcelles contiguës n° AC 132 6 161 un ensemble urbanisé, propriété de Madame Raval Caroline. Son classement en zone UB serait cohérent au vu de la configuration de l'unité foncière existante.

Observation N°8 annexée au registre le 21 décembre 2019

La SARL " Les Cabanes des Grands Reflets " – Etang du Verchat en accord avec la direction des services techniques de la Communauté de Communes du Sud Territoire, demande la modification du règlement écrit du projet PLU / Chapitre 1 article C en secteur NLe, comme suit :

- Les habitations légères de loisirs dès lors que leur nombre est inférieur à 25 unités
- Des extensions du bâtiment d'accueil principal dénommé " Ecohutte " dans la limite d'une superficie de 100 m² de surface de plancher (salle de séminaire, bureaux, espaces de stockage ...)
- Les affouillements et exhaussements temporaires liés aux constructions et occupations du sol admises et à la mise en valeur du parc résidentiel de loisirs
- Une extension de la surface de la terrasse de l'Ecohutte, limitée à 40 m²
- La création d'un espace bien être situé à proximité de l'Ecohutte, pour une superficie totale approximative de 55 m²
- La création de places de stationnement dès lors qu'elles s'intègrent dans le paysage et comportent des dispositifs drainants pour la gestion des eaux pluviales

La modification de cet article permettrait la réalisation de ces aménagements et garantirait la pérennité de l'activité et son développement. La création du parking permettrait de sortir l'ensemble des véhicules motorisés de la zone naturelle et rendre le site plus respectueux de son environnement.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les modifications peuvent être prises en compte car elles restent limitées comme l'exige l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ces modifications vont permettre, comme le souligne le propriétaire du site, la réalisation de nouveaux aménagements garantissant la pérennité et le développement de l'activité.

La création de parking permettra notamment de sortir l'ensemble des véhicules motorisés de la zone naturelle proprement dite et de rendre le site encore plus respectueux de son environnement.

Dans sa requête, le propriétaire formulait le besoin d'un espace bien-être pour une surface approximative de 55 m². Le terme 'approximative' ne pouvant être repris comme tel dans le règlement, du fait de son appréciation trop subjective, il est proposé, après avoir pris contact avec la direction des services de la CCST, de limiter la surface à 60 m². Cette correction répond à la demande et reste modérée.

De même, toujours suite à la prise de contact avec la CCST, il s'est avéré que le nombre de cabanes devait être limité à 25. Or, la formulation initiale du règlement ne permettait la réalisation que de 24 cabanes ; c'est pourquoi l'expression « ou égal » a été ajoutée afin de permettre la réalisation de 25 habitations légères de loisirs.

Ces deux adaptations répondent à la demande du propriétaire et restent modérées eu égard au projet initial.

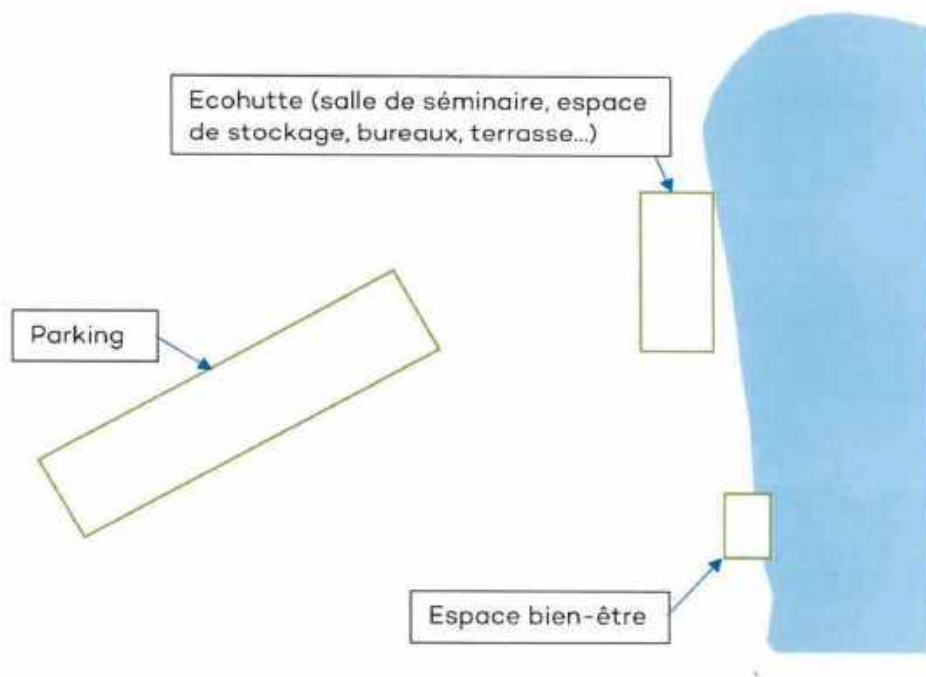
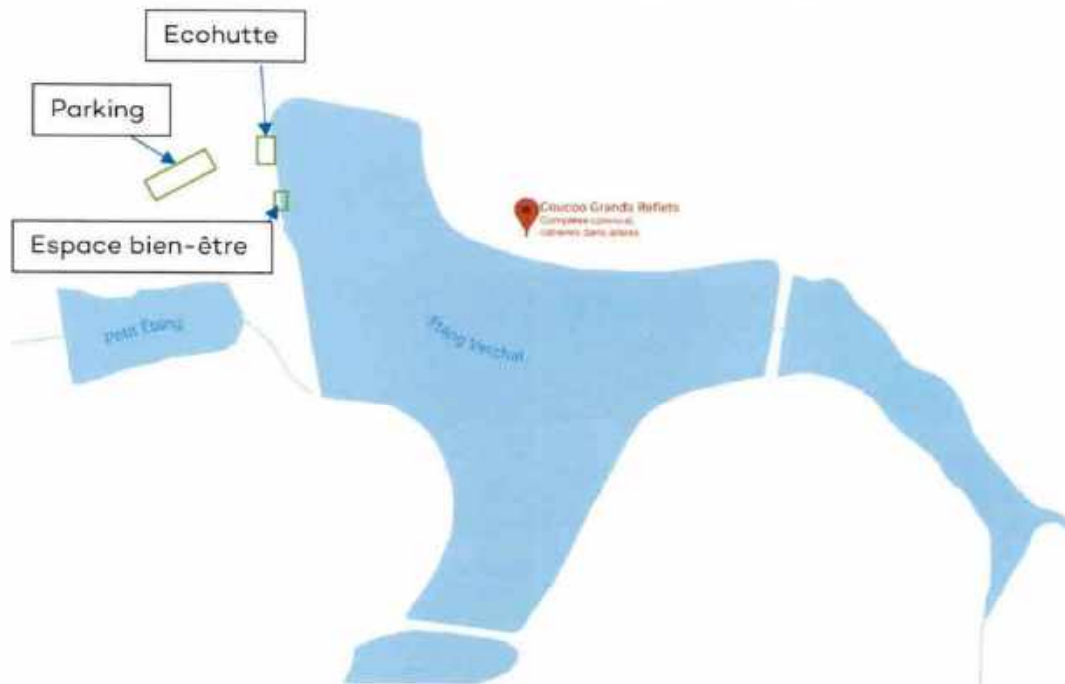
Avis du Commissaire Enquêteur

L'entité touristique, les "Cabanes des Grands Reflets" porte le développement touristique de Joncherey à l'échelle intercommunale, voire départementale, nationale et, internationale. De plus, elle est un atout pour la commune puisqu'elle contribue à la découverte de son patrimoine naturel et lui permet de profiter de retombées économiques ; la demande de modification du règlement écrit Article C – secteur NLe concerne des aménagements mineurs (la création d'un parking, la création d'un espace bien – être pour une superficie "approximative" de 55m²) dont le but est d'une part la préservation d'un espace naturel et de l'autre, une extension de l'offre touristique proposée.

La modification demandée est "modeste" mais le terme "approximatif" de la superficie de l'espace zen, est à préciser.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de modification du règlement écrit du PLU de Joncherey dès que la précision ci-dessus est apportée.

ANNEXE 1 : Plan d'aménagement – chantier 1^{er} trimestre 2020



3.6 Conclusion partielle

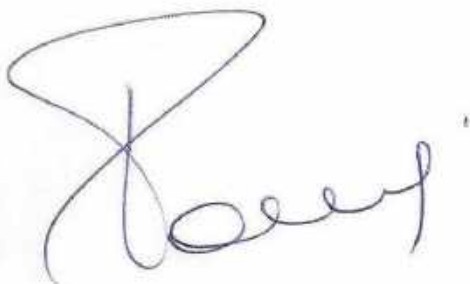
La population locale s'est peu mobilisée, pour consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune et découvrir les perspectives de développement du projet de Plan Local d'Urbanisme de Joncherey et la modification du Périmètre Délimité aux Abords autour du monument du Caporal Peugeot, proposées par le Conseil Municipal.

Le Commissaire Enquêteur estime que, cette consultation s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer en toute lucidité et avec aisance.

A Essert, le 26 janvier 2020

Sylviane Fouré,

Commissaire Enquêteur désigné

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Fouré', is positioned below the typed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the top.

ANNEXES

Procès-verbal de synthèse des observations

Réponse du Maître d'Ouvrage