

COMMUNE DE GRANDFONTAINE



AMENAGEMENT LOCAL

Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir

Plans et tableaux – Etat au 14.06.2024

AUTORITE COMMUNALE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE MAIRE

LA SECRETAIRE

LA SECRETAIRE COMMUNALE SOUSSIGNEE CERTIFIE
L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS

....., LE

.....
SIGNATURE

.....
TIMBRE

AUTORITE CANTONALE

EXAMEN PREALABLE DU

3 OCTOBRE 2023

Table des matières

Table des matières	2
1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS	3
1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits	4
1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits	5
2. PROGRAMME D'EQUIPEMENT	6
2.1. Plan des secteurs à équiper et des priorités	7
2.2. Tableau récapitulatif des coûts	8
2.3. Programme d'équipement	8
3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT	9
3.1. Tableau des mesures d'aménagement	10
3.2. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement	12
3.3. Plan des secteurs à aménager et des priorités	13
4. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION	14
4.1. Tableau d'aptitude à la construction	16
4.2. Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction	17

1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS

Une bonne connaissance des réserves non construites en zone à bâtir, quantitativement et qualitativement, est essentielle pour permettre leur utilisation et assurer ainsi une saine gestion du territoire bâti et orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur.

L'identification des potentiels et des points principaux de développement de la zone à bâtir existante passe par un inventaire des terrains non construits (terrains nouvellement mis en zone et réserves de zone à bâtir non construites). Il s'agit de déterminer l'état de l'équipement technique de chaque parcelle et les éventuels obstacles à la construction en termes d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé.

Les documents de base nécessaires à l'élaboration de l'inventaire sont :

- le plan de zones ;
- le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) ;
- les plans d'équipements (réseaux de transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie, etc.) ;
- le géoportail cantonal (thèmes nature, environnement, patrimoine, dangers naturels, forêt) ;
- le Registre Foncier.

L'inventaire se compose :

- d'un tableau d'inventaire des terrains non construits avec l'indication de leur état d'équipement et des éventuels obstacles à leur construction ;
- d'un plan d'inventaire identifiant les terrains non construits et leurs caractéristiques en termes d'équipement et d'obstacles à la construction.

Au sujet de la protection contre les accidents majeurs (OPAM), la proximité des secteurs à une route de grand transit n'est pas répertoriée comme un obstacle, car aucune mesure n'est à prendre et les parcelles restent constructibles.

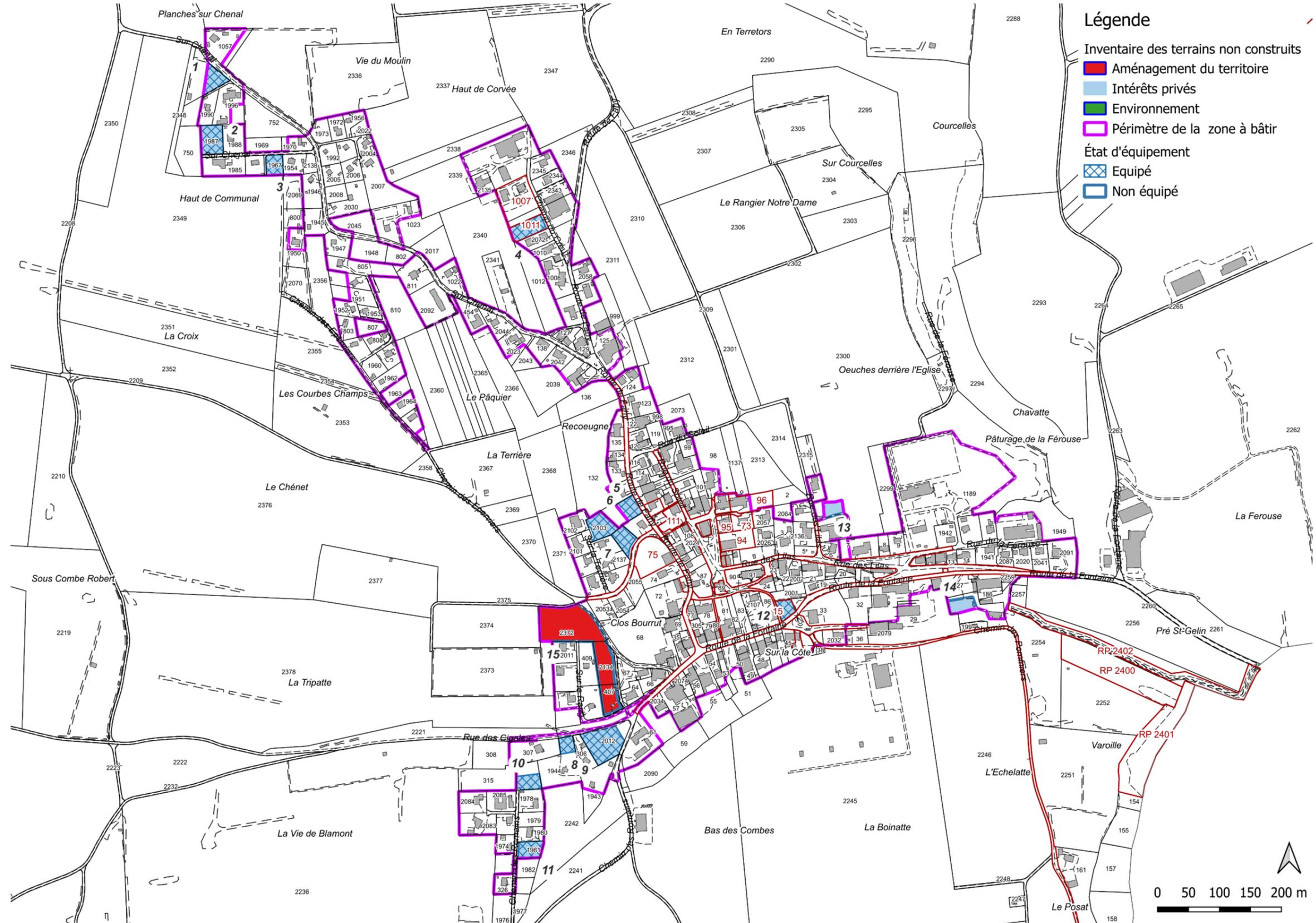
1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits

Obstacles	Privé	Intérêts privés (thésaurisation, etc)															
Obstacles	Environnement	Distance à la forêt															
		Ligne de courant et autres objets soumis à l'ORNI															
		Protection contre les accidents majeurs (OPAM)															
		Périmètre réservé aux eaux															
		Site pollué															
		Secteur favorable à la présence et au développement de la chouette chevêche															
		Protection contre le bruit/nuisances olfactives															
	Aménagement du territoire	Dangers naturels															
		Protection du patrimoine (sites, monuments, etc)															
		Distances aux équipements (routes, voies ferrées, etc)															
		Topographie															
		Remembrement des terrains/morphologie															
		Friche industrielle ou urbaine															
		Zone réservée applicable															
		Soumis à plan spécial															
État d'équipement technique	Équipement routier																
	Alimentation en eau potable																
	Evacuation des eaux																
	Alimentation en énergie																
Parcelles	Surface [m2]	1048	1662	887	1389	962	1394	979	612	2724	903	974	726	714	899	8159	
	N°	751	1987	1967	1011	131	2103	2104	1944	2012	1966	1981	25	2300	2061	407-2134-2372	
Type de zones		HA	HA	HA	MA	HA	HA	HA	HA	HA	SA	HA	CBa	CA	MA	HAA	
Identifiant du secteur		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

LÉGENDE

- Obstacle relatif à la propriété
- Obstacle relatif à l'aménagement du territoire
- Obstacle relatif à l'environnement
- Secteur équipé
- Secteur partiellement équipé

1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits



2. PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Le programme d'équipement [PEq] fixe, en relation avec la planification financière communale, les délais dans lesquels les zones à bâtir seront équipées.

Pour élaborer les documents nécessaires, l'autorité communale doit planifier ses futurs investissements en matière d'équipement et en évaluer les conséquences financières. Il en découle une coordination entre les travaux d'équipement souhaités et la capacité financière.

Le PEq établit la vérité des coûts au niveau de l'équipement des parties de la zone à bâtir nécessaires à la construction pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT) et fixe les priorités à l'horizon de cinq, dix et quinze ans. Les étapes de réalisation du PEq doivent être telles que les terrains affectés à la construction puissent vraisemblablement être construits dans un délai de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

Le PEq doit englober toutes les installations publiques d'équipement (base et détail) nécessaires à l'utilisation d'un bien-fonds en conformité avec son affectation. Il porte principalement sur les installations d'équipement technique à créer, à étendre ou à remplacer. Suivant les cas, d'autres équipements de base ou de détail sont à prévoir pour rendre le terrain constructible. Un terrain est considéré comme équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT).

S'il appartient aux communes d'équiper les zones à bâtir, elles ne supportent cependant pas seules toutes les dépenses qui y sont liées. En effet, en application de l'article 19 al 2 LAT, la LCAT prévoit que les propriétaires participent aux frais d'équipement en versant soit une contribution soit une taxe d'équipement (art. 90 LCAT). La participation des propriétaires fonciers est réglée par l'art. 91 LCAT.

Les documents de base nécessaires à l'élaboration du PEq sont :

- le plan de zones ;
- le tableau d'inventaire des terrains non construits et son plan ;
- le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) ;
- les plans d'équipements (réseaux de transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie, etc.) ;
- une estimation des besoins financiers globaux grâce à une évaluation sommaire des frais qu'entraîneront les diverses mesures d'équipement ;
- le plan financier de la commune.

Les terrains nouvellement mis en zone et les réserves de zone à bâtir non construites sont à regrouper dans des secteurs qui forment une unité du point de vue des équipements à réaliser et de la période envisagée pour cette réalisation. Le plan de l'inventaire des terrains non construits (voir chapitre 1) fournit une vue d'ensemble détaillée des terrains à équiper. La nécessité de remplacer ou d'adapter les équipements pour les terrains déjà bâtis ou largement bâtis est à évaluer. Les éventuelles adaptations du PGEE résultant du PEq sont à décrire.

Le PEq se compose :

- d'un plan identifiant les secteurs à équiper et les priorités ;
- d'un tableau récapitulatif des coûts d'investissements des secteurs à équiper au cours de la durée de planification du PAL ;
- d'un programme d'équipement ;
- de fiches de détail par secteur à équiper

2.2. Tableau récapitulatif des coûts

Identifiant et nom du secteur	Surface [ha]	Coût total [CHF]	Subvention et/ou autre financement [CHF]	Part privée en %	Solde à la charge de la commune [CHF]
15 – Sur le Rang	0.8	640'000	25'000	0	615'000
TOTAL		640'000			615'000

Coût total	Estimation du montant global des équipements, y compris les frais d'étude, d'acquisition, d'abornement et de notaires
Autres financements	Subventions, participations de tiers
Part privée	Participation des propriétaires fonciers au sens de l'art. 91 JCAT
Montant à la charge de la commune	Coût total des équipements moins les autres financements et la participation des propriétaires privés

2.3. Programme d'équipement

Identifiant et nom du secteur		Années de planification et de réalisation des équipements / Investissement en milliers de francs														TOTAL	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		2038
		5 ans					10 ans					15 ans					
16 – Sur le Rang	Planning																
	Dépenses	25	75	540													570
	Recettes			105	160	160	150	65									570
	Bilan	25	75	435	160	160	150	65									0

3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le Programme d'aménagement [PAm] porte sur les obstacles à la construction identifiés dans l'inventaire des terrains non construits (voir chapitre 1). Pour chacun d'entre eux, le PAm doit indiquer les actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés et les procédures à utiliser (qui fait quoi, quand et comment ?). Une coordination avec le PEq peut s'avérer nécessaire, notamment pour la question des délais.

Les communes doivent adopter des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation (art. 45a LCAT). Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 45b al. 1 LCAT). Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT). En fonction de l'entrée en vigueur de cette disposition, elle est applicable au plus tôt le 1er janvier 2022.

Dans ce contexte, la mobilisation des terrains à bâtir revêt une importance fondamentale dans la politique foncière des communes et de leur développement territorial. La mobilisation des terrains à bâtir passe notamment par :

- une transparence du marché sous la forme d'un PVR ;
- l'équipement complet des terrains à bâtir sur la base d'un plan spécial entré en force ;
- le remembrement des terrains à bâtir ;
- la participation obligatoire des propriétaires fonciers aux frais d'équipement ;
- l'utilisation, au profit des communes, du droit d'emption légal ;
- le cas échéant, si les conditions s'y prêtent, le transfert en zone agricole des terrains du fait de la rétention ou d'une mauvaise qualité (faible, marginale ou inexistante) de la desserte en transports publics ;
- diverses mesures de valorisation (droit d'emption contractuel qui peut prévoir des délais plus courts que 6 ans par exemple, assainissement de site pollué, etc.)

Les documents de base nécessaires à l'élaboration du PAm sont :

- le plan de zones ;
- le tableau d'inventaire des terrains non construits et son plan ;
- le PEq.

A partir des données de base, il s'agit d'indiquer les mesures d'aménagement des parcelles non construites pour lever les obstacles à la construction en termes d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé.

Le PAm se compose :

- d'un tableau des mesures d'aménagement des terrains non construits avec l'indication des actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés et les procédures à utiliser ;
- d'un tableau récapitulatif des coûts d'investissements des secteurs à aménager au cours de la durée de planification du PAL ;

3.1. Tableau des mesures d'aménagement

Secteur et type de zones		Parcelles		Obstacles			Actions	Procédures	Calendrier	Coûts [CHF]		Acteurs	
		N°	Surface [m2]	Types		Détails				Total	Commune		
1	HA	751	1048	PRI		AT	Thésaurisation Zone réservée applicable	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou Révision PAL	2030	73'360	73'360	Commune, population, propriétaires
2	HA	1987	1662	PRI		AT	Thésaurisation Zone réservée applicable	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou Révision PAL	2030	116'340	116'340	Commune, population, propriétaires
3	HA	1967	887	PRI		AT	Thésaurisation Zone réservée applicable	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou Révision PAL	2030	62'090	62'090	Commune, population, propriétaires
4	MA	1011	1389	PRI			Thésaurisation	Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat	Convention à signer – Contact en cours	2025	97'230	97'230	Commune, propriétaires
5	HA	131	962	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel → Achat	Convention à signer – Contact en cours	2025	67'340	67'340	Commune, propriétaires
6	HA	2103	1394	PRI			Thésaurisation	Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat	Convention à signer – Contact en cours	2025	97'580	97'580	Commune, propriétaires
7	HA	2104	979	PRI			Thésaurisation	Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat	Convention à signer – Contact en cours	2025	68'530	68'530	Commune, propriétaires
8	HA	1944	612				Thésaurisation et Zone de dangers bleue selon plan des dangers naturels	Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir	Convention à signer ou révision PAL	2030	42'840	42'840	Commune, population, propriétaires
9	HA	2012	2724				Thésaurisation et Zone de dangers bleue selon plan des dangers naturels	Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir	Convention à signer ou révision PAL	2030	190'680	190'680	Commune, population, propriétaires
10	SA	1966	903				Thésaurisation	Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir	Convention à signer ou révision PAL	2030	63'210	63'210	Commune, population, propriétaires

Secteur et type de zones		Parcelles		Obstacles			Actions	Procédures	Calendrier	Coûts [CHF]		Acteurs	
		N°	Surface [m2]	Types		Détails				Total	Commune		
11	HA	1981	974				Thésaurisation	Droit d'emption contractuel → Achat	Convention à signer	2025	68'180	68'180	Commune, propriétaires
12	CBa	25	726				Thésaurisation Parcelle faisant partie d'un ensemble inscrit à l'inventaire des sites construits à protéger	Projet en cours, si abandon du projet, utilisation du droit d'emption légal	Rendre une décision – Contact en cours	2030	50'820	50'820	Commune, propriétaires
13	CA	2300	714				Thésaurisation	Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir	Convention à signer ou révision PAL	2030	49'980	49'980	Commune, population, propriétaires
14	MA	2061	899				Thésaurisation	Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir	Convention à signer ou révision PAL	2030	62'930	62'930	Commune, population, propriétaires
15	HAa	407-2134-2372	8159				Site avec enjeu pour la chouette chevêche et Secteur soumis à plan spécial	Coordination avec le Collectif chevêche lors de la procédure de plan spécial et Établissement d'un plan spécial	Plan spécial et viabilisation	2024-2026	640'000	615'000	Commune, population, propriétaires

3.2. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement¹

Priorités	Identifiant et/ou nom du secteur	Coût total [CHF]	Subvention et/ou autre financement [CHF]	Part privée [CHF]	Solde à la charge de la commune [CHF]
1	15 – Sur le Rang	640'000	25'000	0	615'000
2	4	97'230	0	0	97'230
2	5	67'340	0	0	67'340
2	6	97'580	0	0	97'580
2	7	68'530	0	0	68'530
2	11	68'180	0	0	68'180
2	12	50'820	0	0	50'820
3	1	73'360	0	0	73'360
3	2	116'340	0	0	116'340
3	3	62'090	0	0	62'090
3	8	42'840	0	0	42'840
3	9	190'680	0	0	190'680
3	10	63'210	0	0	63'210
3	13	49'980	0	0	49'980
3	14	62'930	0	0	62'930
TOTAL		1'751'110			1'726'110

Coût total

Estimation du montant global des équipements, y compris les frais d'étude, d'acquisition, d'abonnement et de notaires

Autres financements

Subventions, participations de tiers

Part privée

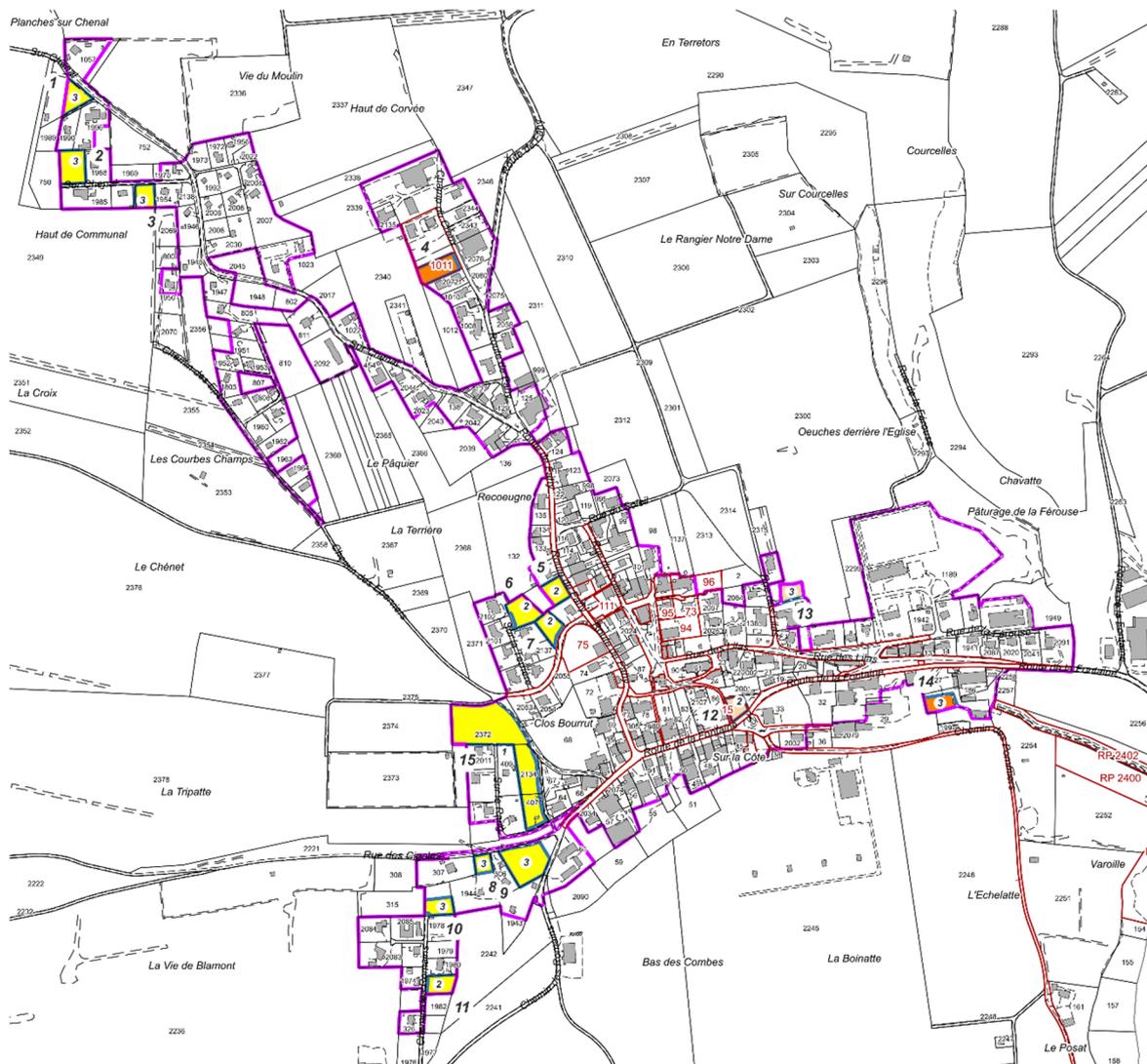
Coûts à la charge des propriétaires fonciers

Montant à la charge de la commune

Coût total des mesures d'aménagement moins les autres financements et la participation des propriétaires privés

¹ Voir plan des secteurs à aménager en page 13

3.3. Plan des secteurs à aménager et des priorités



LEGENDE

Etat des mesures d'aménagement

- 1** Secteurs à aménager avec identifiant
- 1-3 Priorités :
 - 1- Mesure d'aménagement dans les 5 ans
 - 2. Mesure d'aménagement dans les 5 à 10 ans
 - 3. Mesure d'aménagement dans les 10 à 15 ans

Périmètre de la zone à bâtir

Zones à bâtir

- Zone centre
- Zone Mixte
- Zone d'habitation

4. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION

Le Plan d'aptitude à la construction [PAC] présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme d'équipement (voir chapitre 2) et au programme d'aménagement (voir chapitre 3). Le PAC constitue la synthèse de ces deux programmes qui sont fortement liés. Il correspond à la définition de l'aperçu de l'état de l'équipement au sens de l'art. 31 al. 2 OAT.

L'équipement n'est qu'un des critères permettant de dire si une zone est propre à la construction. Les terrains propres à la construction comprennent les parties de la zone à bâtir sur lesquelles il est possible de délivrer un permis de construire conforme à l'affectation de la zone. Cela signifie que l'équipement technique est réalisé et qu'il n'y a plus aucun autre obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire (voir chapitre 3). La disponibilité du terrain (thésaurisation par exemple) n'a pas d'influence sur son aptitude à la construction. Ce type d'obstacle ne doit donc pas être considéré pour l'élaboration du PAC.

Les terrains propres à la construction dans les cinq ans doivent pouvoir l'être dans les faits, en droit et du point de vue politique, c'est-à-dire :

- l'équipement de base est suffisant ou la construction des compléments nécessaires est décidée ;
- les plans et la planification des équipements de détail sont décidés et aucune opposition politique majeure ne se manifeste contre la construction de ces équipements ;
- la construction d'équipements encore manquants peut être autorisée selon l'art. 30 l'OPB (respect des valeurs de planification) ;
- les éventuelles adaptations des plans de zones et des plans spéciaux, ainsi que le remembrement de terrains à bâtir sont engagées et aucune opposition majeure ne se manifeste contre ces décisions ;
- tout obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire (dangers naturels, site contaminé, zone réservée, interdiction de droit privé) a été levé ou le sera rapidement ;
- la desserte en transports publics est, en principe, bonne ou satisfaisante (voir fiche U.01.1).

En lieu et place de décisions arrêtées ou engagées, une décision imminente sans opposition politique peut suffire comme condition minimale. Les notions d'équipement de base et de détail font référence à la LCAT.

Les documents de base nécessaires à l'élaboration du PAC sont :

- le plan de zones ;
- le tableau d'inventaire des terrains non construits et son plan ;
- le PAm et le PEq.

A partir des données de base, il s'agit de classer les zones à bâtir en quatre catégories :

- les terrains bâtis ou largement bâtis ;
- les terrains propres à la construction au moment de l'établissement du PAC ;
- les terrains propres à la construction dans les cinq ans (terrains dont certains aménagements et/ou équipements sont incomplets ou manquants et seront réalisés dans les cinq ans) ;
- les terrains propres à la construction au-delà des cinq ans (terrains dont l'aménagement et/ou l'équipement seront réalisés au-delà de cinq ans).

Les secteurs qui doivent faire l'objet d'un plan spécial sont classés dans les terrains constructibles dans les cinq ans ou au-delà des cinq ans en fonction de l'avancement de la procédure, du PAm et du PEq.

Le PAC se compose :

- d'un plan identifiant les quatre catégories décrites ci-dessus ;
- d'un tableau d'aptitude à la construction des terrains non construits avec l'indication de leur état d'équipement et des mesures à prendre ;
- d'un tableau de synthèse par types de zones à bâtir.

4.1. Tableau d'aptitude à la construction

Secteur et type de zones		Parcelles		Etat de l'équipement et programme				Obstacles à la construction et programme de mesures / Remarques	Aptitude à la construction		
				Accès	Eau potable	Eaux usées	Energie		Propre à la construction	Dans les cinq ans	Au-delà de cinq ans
		N°	Surface [m2]								
1	HA	751	1048					Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
2	HA	1987	1662					Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
3	HA	1967	887					Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
4	MA	1011	1389					Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat			
5	HA	131	962					Droit d'emption contractuel → Achat			
6	HA	2103	1394					Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat			
7	HA	2104	979					Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat			
8	HA	1944	612					Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir			
9	HA	2012	2724					Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir			
10	SA	1966	903					Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir			
11	HA	1981	974					Droit d'emption contractuel → Achat			
12	CBa	25	726					Projet en cours, si abandon du projet, utilisation du droit d'emption légal			
13	CA	2300	714					Projet en cours, si abandon du projet, signature d'un droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir			
14	MA	2061	899					Droit d'emption contractuel → Achat ou évaluation de la zone à bâtir			
15	HAA	407-2134-2372	8159					Plan spécial à développer			

4.2. Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction

Types de zones à bâtir	Surface [ha]	Terrains non bâtis [ha]	Terrains propres à la construction [ha]	Terrains propres à la construction dans les cinq ans [ha]	Terrains propres à la construction au-delà des cinq ans [ha]
CA	8.6	0.14	0.7	0.7	0.0
MA	3.3	0.23	0.14	0.09	0.0
HA	11.5	2.0	1.2	0.8	0.0
UA	1.05	-	-	-	-
SA	1.4	-	-	-	-

Le Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR) est basé sur la directive établie par la Section de l'aménagement du territoire du Service du développement territorial (version 4 juin 2019). Les descriptions des chapitres qui composent ce document (objet, but, démarche, mise en forme) proviennent de cette même directive.

Porrentruy, juin 2024
Bleyaert et Minger SA