



# COMMUNE DE GRANDFONTAINE

ASSEMBLÉE COMMUNALE

---

## Procès-verbal de l'assemblée communale extraordinaire du mardi 13 février 2024 à 20h00 à la halle de gymnastique de Grandfontaine

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Séance présidée par : | Pascal Chapuis, Président des assemblées   |
| Secrétaire :          | Sarah Blaser Quiquerez, Secrétaire des assemblées  |
| Conseil communal :    | Sylvain Quiquerez, Thomas Vuillaume, Laurent Pilloud,<br>Christophe Nicolet, Jessica Chariatte |
| Intervenants :        | -  |
| Lieu :                | Halle de gymnastique de Grandfontaine  |
| Début / Fin :         | 20h00 / 20h36  |

---

### Ordre du jour

1. Nomination de deux scrutateurs.
  2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée communale du 12 décembre 2023.
  3. Discuter et voter l'achat de la parcelle n°407 sise au lieu-dit « Sur la Ville » à M. Bertrand Babey au prix de Fr. 20'000.- pour une surface de 1396 m<sup>2</sup>. Donner compétence au Conseil communal pour assurer le financement et sa consolidation.
  4. Présentation d'un projet immobilier sur les parcelles n°2103 et 2104 sises au lieu-dit « Sur la Terrière ».
-

## Assemblée extraordinaire du 13 février 2024

Le Président ouvre l'assemblée en présence de 33 ayants droit. Les citoyens ont été convoqués par tout-ménage le 5 février 2024 et par publication dans le Journal Officiel de la République et Canton du Jura n°4 du 1<sup>er</sup> février 2024. Il souhaite une cordiale bienvenue aux habitantes et habitants.

---

### 1. Nomination de deux scrutateurs

Madame Marie-Jeanne Chavanne et Monsieur Louis Quiquerez sont désignés scrutateurs et ils sont d'ores et déjà remerciés.

---

### 2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée communale du 12 décembre 2023.

Le procès-verbal a pu être consulté sur le site internet de la commune et aucune demande de modification n'est parvenue au bureau communal. Ce dernier est approuvé par l'assemblée à la majorité évidente et remerciements à son auteur.

---

### 3. Discuter et voter l'achat de la parcelle n°407 sise au lieu-dit « Sur la Ville » à M. Bertrand Babey au prix de Fr. 20'000.- pour une surface de 1396 m<sup>2</sup>. Donner compétence au Conseil communal pour assurer le financement et sa consolidation.

*Rapporteur : Monsieur Sylvain Quiquerez, Maire*

Monsieur Sylvain Quiquerez explique que la commune souhaite acheter la parcelle 407 du ban de Grandfontaine.

- L'entrée en matière est acceptée à la majorité évidente, sans avis contraire.

La parole est donnée à M. le Maire Sylvain Quiquerez.

La commune révisé actuellement son plan d'aménagement local (PAL) et l'exécutif communal a pour objectif de développer une nouvelle zone à bâtir pour le village de Grandfontaine.

Le PAL a été déposé auprès de la Section de l'Aménagement du Territoire pour une deuxième lecture. Un retour est attendu d'ici fin février 2024. L'objectif de réduction de la zone à bâtir de 98'000 m<sup>2</sup> est atteint. Le Conseil communal est optimiste quant au développement d'une nouvelle zone à bâtir.

Dans le cadre de cette future zone à bâtir, il restait la parcelle n°407, propriété de M. Bertrand Babey. Ce dernier a accepté de changer son affectation et a proposé de vendre le terrain à la commune. Le prix fixé est de Fr. 20'000.- pour 1396 m<sup>2</sup>. Cela fait environ Fr. 15.-/m<sup>2</sup>.

L'achat de cette parcelle favorisera le morcellement sur l'ensemble de la future zone. Le futur lotissement serait composé de 10 parcelles. Cette acquisition permettra une meilleure emprise et rentabilité sur le nouveau quartier. Les coûts de viabilisation sont partagés entre chaque terrain. Cela représente également une certaine cohérence.

M. Le Président remercie M. Sylvain Quiquerez et ouvre la discussion.

- **Monsieur XXXX** demande s'il ne serait pas judicieux d'acheter la parcelle après l'approbation du PAL.
- ⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** répond que la commune souhaite être proactive par rapport au domaine foncier. L'acquisition de la parcelle avant l'adoption du PAL évite à Monsieur Babey d'être assujéti à la taxe sur la plus-value foncière. L'achat en zone agricole permet au propriétaire de connaître le montant définitif de l'aliénation de la parcelle. Cela représente effectivement tout-de-même un risque pour la commune.

La parole n'étant plus demandée, le Président procède au vote à mains levées. L'Assemblée communale approuve à la majorité évidente, l'achat de la parcelle n°407 sise au lieu-dit « Sur la Ville » à M. Bertrand Babey au prix de Fr. 20'000.- pour une surface de 1396 m<sup>2</sup>. Elle donne compétence au Conseil communal pour assurer le financement et sa consolidation.

---

## Assemblée extraordinaire du 13 février 2024

### 4. Présentation d'un projet immobilier sur les parcelles n°2103 et 2104 sises au lieu-dit « Sur la Terrière ».

Rapporteur : Monsieur Sylvain Quiquerez, Maire

M. le Maire Sylvain Quiquerez propose à l'assemblée de discuter d'un projet immobilier situé sur les parcelles n°2103 et 2104 au lieu-dit « Sur la Terrière ». Un promoteur, accompagné d'un architecte, s'est approché de la commune afin de développer un projet de 6 appartements.

- L'entrée en matière est acceptée à la majorité évidente, sans avis contraire.

La parole est donnée à M. le Maire Sylvain Quiquerez.

Le projet est situé sur les deux parcelles restantes du lotissement « Sur la Terrière ». Ces dernières sont effectivement difficilement constructibles. La commune n'a aucun engagement financier dans ce projet. En revanche, le Conseil communal s'est engagé sur trois points :

- Garder les parcelles 2103 et 2104 en zone à bâtir lors du dépôt du PAL, à condition que la demande de permis générale soit publiée avant le dépôt de ce dernier.
- Les parcelles 2103 et 2104 resteront propriété communale jusqu'au démarrage des travaux afin d'assurer une protection au promoteur mais également à la commune.
- La commune s'engage à aviser les citoyens et être transparent auprès de la population sur le projet.

Une demande de permis générale, selon l'article 45 du Décret sur les permis de construire, sera déposée tout prochainement. Il s'agit d'une procédure plus simplifiée qui se déroule en deux étapes. La demande générale ne porte que sur l'intégration de l'ouvrage dans le terrain environnant (situation, gabarits, aspect extérieur) et sur l'équipement du terrain. Cette procédure est soumise à opposition. Le projet est développé en détail dans un second temps. Cette procédure est faite pour des projets de plus grande envergure.

Monsieur le Maire présente le projet. Le promoteur souhaite réaliser trois appartements sur chaque parcelle. Ceux-ci sont modulables. Le parking sera sous-terrain et contiendra deux places par appartement. Un mur de soutènement sera réalisé. Les terrasses sont en dessous des terrains des maisons déjà construites. Les différentes vues sont présentées sur plans. Le projet s'intègre bien dans le quartier. Les plans présentés lors de cette assemblée ne sont pas opposables car il s'agit uniquement d'une information.

L'Exécutif communal est favorable à ce projet car il permettrait de rentabiliser la viabilisation réalisée « Sur la Terrière ». Ces appartements répondent à une réelle demande et ne sont pas trop grands. Ils sont destinés à de petites familles, de jeunes couples ou à des séniors.

Le projet sera déposé avant la fin du mois de février 2024. Le projet est opposable. En cas de vives oppositions, il sera retiré. Le promoteur doit encore calculer la rentabilité du projet.

M. le Président remercie M. le Maire et ouvre la discussion.

- **Madame XXXX** souhaite savoir d'où vient l'agent immobilier.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** répond qu'il habite dans le Jura et que c'est un promoteur.
- **Madame XXXX** demande si les appartements sont destinés à la location et la taille de ces derniers.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** atteste que le promoteur ne souhaite pas les vendre pour le moment et que la surface habitable est d'environ 140 m<sup>2</sup>.
- **Monsieur XXXX** s'interroge quant aux espaces verts prévus.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** affirme que le projet n'est pas encore aussi détaillé mais que dans les aménagements extérieurs est prévu de planter des vergers et autres arbres fruitiers sur les deux parcelles.
- **Madame XXXX** demande ce que représente les carrés dessinés sur les plans et s'interroge sur la hauteur du mur.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** explique que les carrés représentent les terrasses de chaque appartement et un mur de soutènement est prévu sur la longueur mais il n'est pas très haut. Il n'y a que peu de déplacement de volumes de masses.

## Assemblée extraordinaire du 13 février 2024

- **Monsieur XXXX** demande si les terrasses des appartements sont à la hauteur de la route.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** l'informe qu'elles sont plus basses.
- **Madame XXXX** souhaite savoir si le mur est sur la conduite d'eaux usées.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** lui répond par la négative.
- **Monsieur XXXX** s'interroge sur le prix des loyers.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** affirme que les loyers seront basés sur des tarifs régionaux.
- **Madame XXXX** aimerait que l'emplacement des terrasses soit démontré par les gabarits.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** formulera la demande au promoteur.
- **Monsieur XXXX** estime que c'est une très belle opportunité pour la commune de valoriser les deux terrains.
- **Monsieur XXXX** souhaite connaître la date de l'emplacement des gabarits.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** espère que cela sera réalisé d'ici fin février.
- **Monsieur XXXX** demande si la réalisation d'une zone à bâtir est envisageable et si oui quand. Il souligne également le travail remarquable du Conseil communal.  
⇒ **Monsieur Sylvain Quiquerez** explique qu'aujourd'hui le projet de PAL déposé remplit les demandes formulées. Le Service de l'aménagement du Territoire ne devrait logiquement pas refuser la nouvelle zone à bâtir. Les oppositions pourraient toutefois remettre en question l'équilibre effectué. Le souhait du Conseil communal est de déposer le PAL durant le mois de mars 2024. Pour réaliser le plan spécial et viabiliser les terrains, cela prend un peu plus d'une année environ depuis l'approbation du PAL.

Monsieur le Président clôt la discussion.

---

La parole n'étant plus demandée, Monsieur le Président remercie l'assemblée communale pour sa participation et lève l'assemblée à 20h36.

### ***Au nom de l'Assemblée communale***

Le Président

La Secrétaire

Pascal Chapuis

Sarah Blaser Quiquerez