



Commune mixte de Courroux

ASSEMBLÉE BOURGEOISE

28 avril 2026 – 20h00

Salle Colliard – Administration communale

Ordre du jour

1. Lecture et approbation du procès-verbal de l'Assemblée Bourgeoise du 15 mars 2023.
2. Décider d'un investissement de Fr. 130'000.-, à financer par voie d'emprunt, pour la réalisation du PS Croix Sud.
3. Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB.
4. Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCB, en faveur de l'entreprise ALGA **Invest** Immobilier Sàrl à Courroux.
5. Divers.



1/

Procès-verbal de l'Assemblée Bourgeoise du 15 mars 2023

Rapporteure :

Mme Sandrine Imbriani, secrétaire communale



2/ Décider d'un investissement de Fr. 130'000.-, à financer par voie d'emprunt, pour la réalisation du PS Croix Sud

Rapporteure :

Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la bourgeoisie



2/ Décider d'un investissement de Fr. 130'000.-, à financer par voie d'emprunt, pour la réalisation du PS Croix Sud.

AC 12.09.2022 – Modification du PAL avec extension de la zone artisanale : 9351 m² (6 parcelles de *quelque* 1'558 m²)

Elaboration d'un Plan Spécial (Compétence CC – RCJU)

Conditions :

- **Indice Brut d'Utilisation du Sol (IBUS) : 0.53**
- Dimensions : longueur 50m, hauteur 13.50, toits plats autorisés
- Bâtiments conçus pour limiter consommation énergie – favoriser énergie solaire
- 20% des places de stationnement conçues avec bornes de recharge électrique
- Aire stationnement de + 60m² => la moitié doit être perméable
- **Réalisation d'une noue pour le drainage du terrain, et la protection visuelle et sonore de la zone d'habitation**

JURA CH REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA
COMMUNE DE COURROUX



PLAN SPECIAL
« Rue de la Croix Sud »
Plan d'occupation du sol et plan des équipements

DESIGNERES OFFICIELLES		
ETABLISSEMENT DES DONNEES DE LA MENURATION OFFICIELLE DU		
6 JANVIER 2025		
PLAN CERTIFIE EXACT A L'INTERIEUR DU PERIMETRE LE GEOMETRE OFFICIEL		
GEOMETRE LE	SIGNATURE	TAMBE
AUTORITE COMMUNALE		
DEPOT PUBLIC DU 10 JANVIER 2025 AU 10 FEVERIER 2025		
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE		
LE MAIRE	LA SECRETAIRE	
LA SECRETAIRE COMMUNALE (OBLIGATOIRE CERTIFIE LE GEOMETRE DES MESURATIONS GÉOMÉTRIQUES)		
COURROUX, LE	SIGNATURE	TAMBE
AUTORITE CANTONALE		
EXAMEN PREALABLE DU		
17 SEPTEMBRE 2024		
APPROUVE PAR DECISION DU		
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL		
SECTION DU L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE		
LA CHEFFE DE SECTION	SIGNATURE	TAMBE

PLAN D'OCCUPATION DU SOL - LEGENDE

***** Non pris en compte

AFFECTATIONS

- Mb (Orange) : Zone d'habitation à caractère mixte
- DA (Vert clair) : Zone d'habitation à caractère artisanal
- DA (Vert foncé) : Zone d'habitation à caractère artisanal

IMPLANTATIONS

***** Non pris en compte pour les constructions nouvelles

PATRIMOINE NATUREL

- Patrimoine naturel (Vert) : Zone protégée
- Patrimoine naturel (Vert clair) : Zone protégée

INFORMATIONS ILLUSTRATIVES (INFORMATIONS NON REGULATOIRES)

- Zone de protection (Vert clair) : Zone protégée
- Zone de protection (Vert foncé) : Zone protégée

PLAN DES EQUIPEMENTS - LEGENDE

***** Non pris en compte

EQUIPEMENT TECHNIQUE DE BASE (AL, R1, LEAT, AL, L, M, N)

- Equipement technique de base (Orange) : Zone protégée
- Equipement technique de base (Vert clair) : Zone protégée
- Equipement technique de base (Vert foncé) : Zone protégée

EQUIPEMENT TECHNIQUE DE DETAIL (AL, R1, LEAT, AL, L, M, N)

- Equipement technique de détail (Orange) : Zone protégée
- Equipement technique de détail (Vert clair) : Zone protégée
- Equipement technique de détail (Vert foncé) : Zone protégée



2/ Décider d'un investissement de Fr. 130'000.-, à financer par voie d'emprunt, pour la réalisation du PS Croix Sud.

Frais études (ingénieurs, géomètre, sondages, etc.)	27'000.-
Génie Civil	60'000.-
Plantations (protection visuelle et sonore)	25'000.-
Divers et imprévus	<u>8'000.-</u>
Total	130'000.-

Ce montant est incorporé dans le calcul des rentes des Droits de Superficie
Il sera donc, au final, à la charge des superficiaires



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCb.

Rapporteure :

Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la bourgeoisie



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB

La Commission Bourgeoise a délégué le calcul et les négociations des nouveaux Droits de Superficie à :

- Cindy Spies, conseillère en charge de la bourgeoisie
- Philippe Membrez, maire
- Pierre Luchinger, conseiller en charge de l'urbanisme
- Michel Cléménçon, Président de l'Assemblée bourgeoise, a participé pour les premières approches de calculs des rentes.

4 modifications majeures par rapport aux conditions de la zone déjà développée :

- Pas de possibilité d'achat
- Adaptation du prix aux conditions du marché actuel
- Supplément de rente, en cas de construction d'un appartement
- Suppression de la possibilité de rachat du bien-fonds



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCb

Points importants des Droits de Superficie :

- Durée : 50 ans
- Entrée en jouissance : au dépôt de l'acte au Registre Foncier
- Rente due : dès l'entrée en jouissance
- Année de la signature : rente au prorata temporis, payable 30 jours après la signature
- Paiement de la rente : d'avance le 15 décembre de chaque année
- Frais entretien de la noue : à charge des superficiaires proportionnellement à la surface du DS (travaux ordonnés par la Bourgeoisie et refacturés)
- Superficiaires OK pour la réglementation du secteur en matière de bruit (zone d'activité et centre sportif)

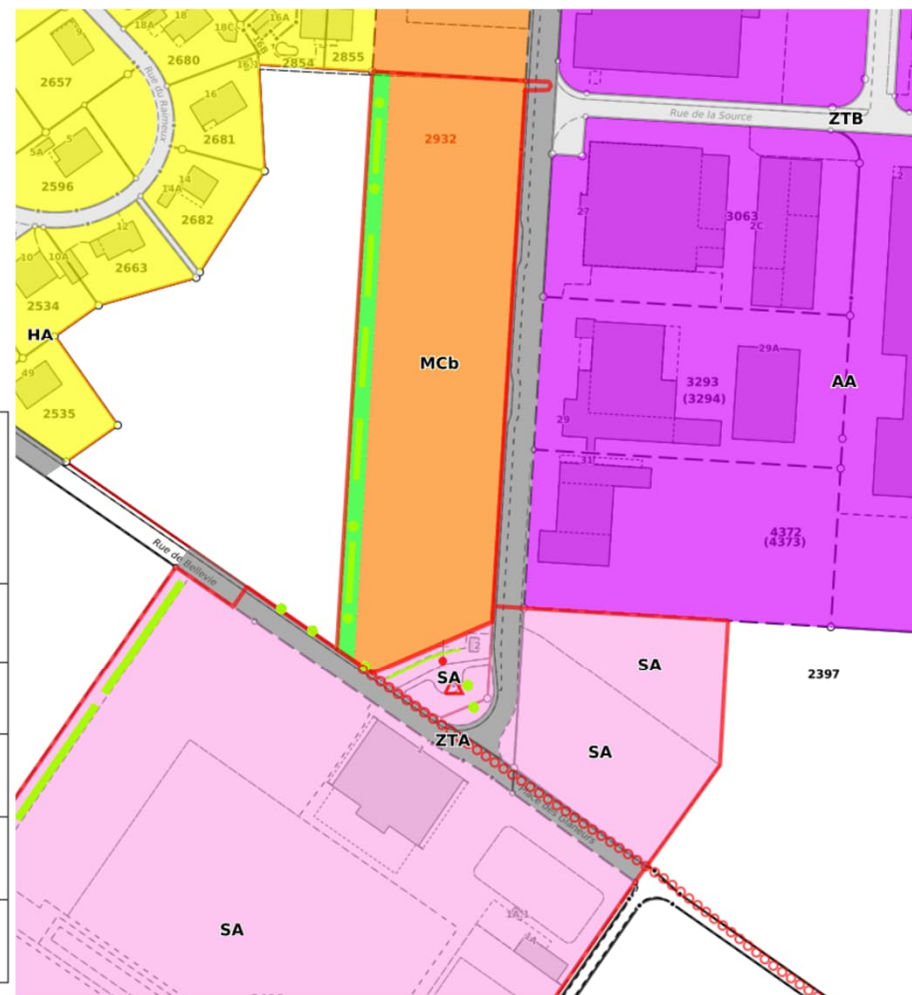


3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCb

- MCb « Rue de la Croix Sud » (orange) : Art. 97 RCC - Le degré de sensibilité au bruit est fixé à III au sens de l'OPB.
- HA (jaune) : Art. 115 al.1 RCC – Le degré de sensibilité au bruit est fixé à II au sens de l'OPB.
- AA (violet) : Art. 147 RCC - Le degré de sensibilité au bruit est fixé à IV au sens de l'OPB.
- SA « Centre sportif » (rose) : Art. 193 RCC - Le degré de sensibilité au bruit est fixé à III au sens de l'OPB.

Ci-dessous, les différentes valeurs admises dans les zones ci-dessus :

Degré de sensibilité (art. 43)	Valeur de planification Lr en dB (A)		Valeur limite d'immission Lr en dB (A)		Valeur d'alarme Lr en dB (A)	
	Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB

Points importants des Droits de Superficie :

- Possibilité **d'un seul** appartement
- Rente indexée tous les 5 ans en fonction de l'indice fédéral des prix à la consommation
- A l'échéance, en cas d'accord, le DS est prolongé ou renouvelé
- Discussion 2 ans avant l'échéance
- Si pas d'accord 1 an avant l'échéance => 2 solutions
 - Bourgeoisie exige le rétablissement à l'état initial
 - Les constructions reviennent à la Bourgeoisie, selon entente ou les conditions usuelles
- Les frais d'honoraires (géomètre, notaire, RF) à charge des superficiaires
- Possibilité d'inclure une mise de fonds en diminution de la rente annuelle



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB

Calcul du prix => 5.-/m² :

- Prix du terrain CHF 200.- / m²
 - Frais (viabilisation, coûts zone & aménagements, impôts plus-value) CHF 100.- / m²
 - Valeur intrinsèque CHF 100.- / m²

- Frais 9351 m² x CHF 100 = CHF 935'100.-
- Valeur intrinsèque 9351 m² x CHF 100 = CHF 935'100.-

- Rente annuelle pour Frais CHF 935'100 : 50 ans = CHF 18'702.-
- Rente annuelle pour Valeur intrinsèque CHF 935'100.- x 3% = CHF 28'053.-

- **Rente totale CHF 46'755.- : 9351 m² = CHF 5.- / m²**



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCb

Supplément pour appartement (**1 seul**) :

- 4 critères
 - Indice d'utilisation du sol (RCJU) => IBUS (Indice Brut d'Utilisation du Sol) 0.53
 - Surface de l'appartement
 - Surface à considérer
 - Prix du m2
- Surface appartement = 53% de la surface à considérer
- Prix du m2 de la surface à considérer : CHF 450.-



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB

Supplément pour appartement (1 seul) - Exemple :

- Surface parcelle : 1200 m²
- Surface appartement : 150 m²
- Surface à considérer : $150 : 0.53 \text{ (IBUS)} = 283 \text{ m}^2$

Rente sans appartement

$1200 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 5.- = \underline{\text{CHF } 6'000.-}$

Rente avec appartement

$1200 \text{ m}^2 - 283 \text{ m}^2 = 917 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 100.- = \text{CHF } 91'700.00$

$283 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 450.- = \underline{\text{CHF } 127'350.00}$

$\text{CHF } 219'050.00$

$\text{CHF } 219'050.- \times 3\% = \text{CHF } 6'571.50$

$(1'200 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 100.-) : 50 \text{ ans} = \underline{\text{CHF } 2'400.00}$

$\underline{\text{CHF } 8'971.50}$

Différence avec ou sans appartement : CHF 2'971.50

CHF 2'971.50 : 283 m² = CHF 10.50 m² de la surface à considérer



3/ Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCb

Proposition de la Commission Bourgeoise
Pour entreprises externes => majoration de 20%

	Internes	Externes
Terrain :	CHF 5.00 / m ²	CHF 6.00 / m ²
Appartement :	CHF 10.50 / m ²	CHF 12.60 / m ²



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA **Invest** Immobilier Sàrl à Courroux

Rapporteure :

Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la bourgeoisie



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA **Invest** Immobilier Sàrl à Courroux

GTS Groupe SA = anciennement Bart Electricité

39 employés

Direction : Xavier Studer Courroux et Esteban Gonzales Courrendlin

GTS va quitter les locaux actuels, car ils ne sont plus adaptés pour le développement de l'entreprise.

- 4 filiales :
 - GTS Electricité
 - GTS Energie
 - GTS Contracting
 - ALGA **Invest** Immobilier Sàrl



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl à Courroux



GTS Groupe SA

- GTS Electricité
- GTS Energie
- GTS Contracting

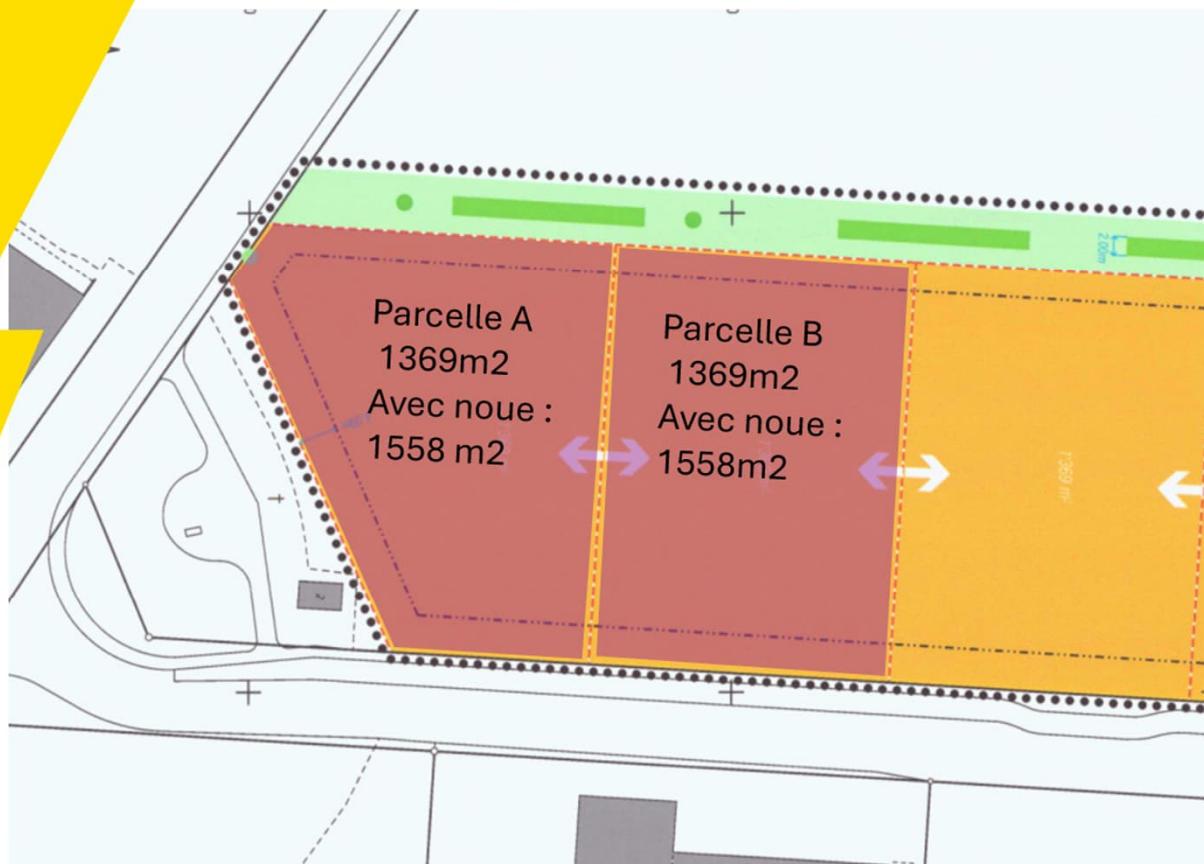
Surface au sol bâtiment

- 1'108 m²

Surface parcelles

- 2 x 1369 m² soit un total de 2738m² (avec noue 3116m²)

Présentation du projet de construction



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl à Courroux

Présentation du projet de construction

Photo montage extérieur

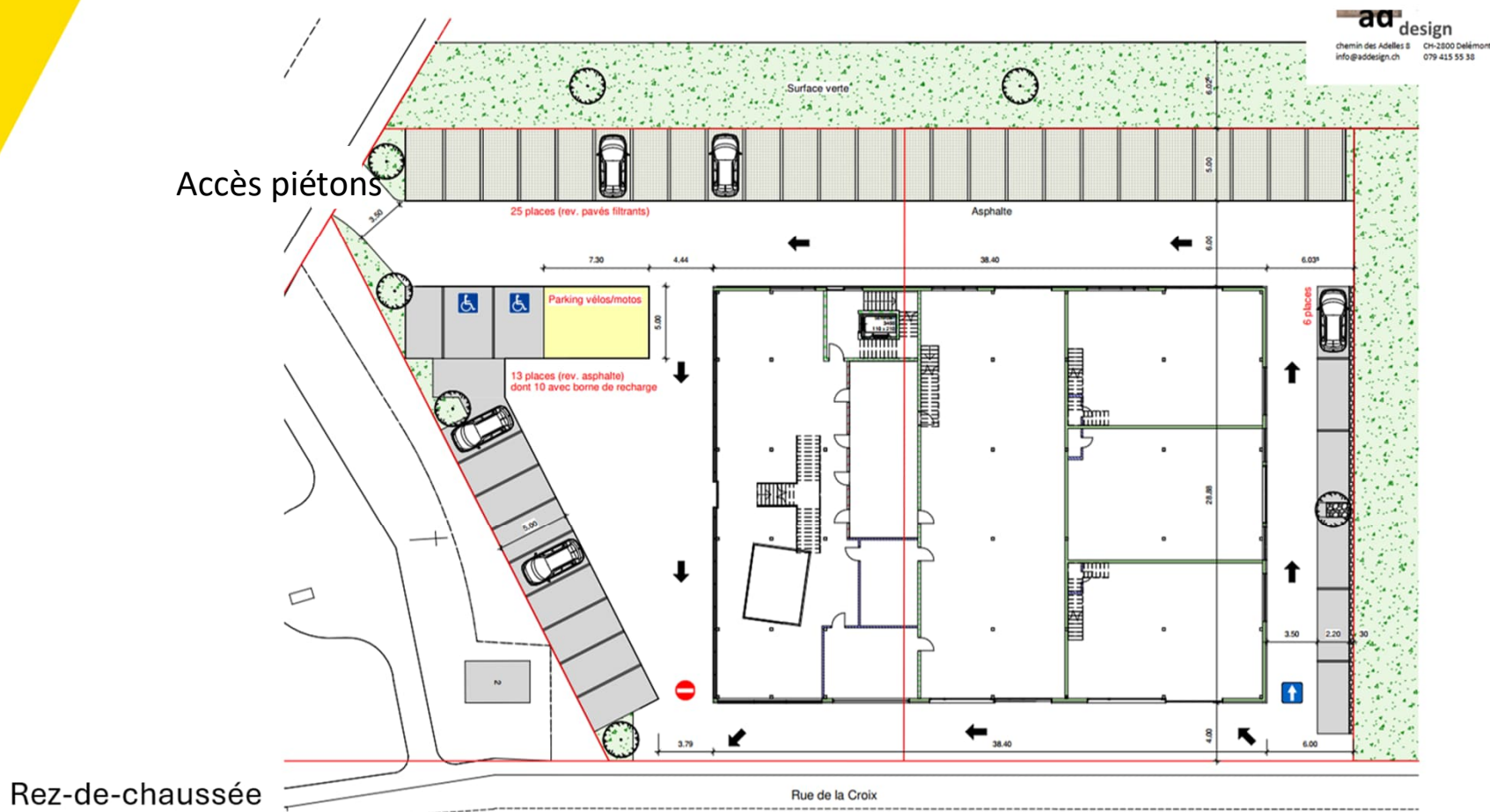


2 façades en panneaux solaires



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl à Courroux

Présentation du projet de construction



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl à Courroux

ALGA Invest Immobilier Sàrl – Calcul :

- Surface parcelle : 3'116 m²
- Surface appartement : 256 m²
- Surface à considérer : 256 : 0.53 (IBUS) = 483 m²

Rente sans appartement

3116 m² x CHF 5.- = CHF 15'580.-

Rente avec appartement

3116 m² - 483 m² = 2633 m² x CHF 100.- = CHF 263'300.00

483 m² x CHF 450.- = CHF 217'350.00

CHF 480'650.00

CHF 480'650.- x 3% = CHF 14'419.50

(3116 m² x CHF 100.-) : 50 ans = CHF 6'232.00

CHF 20'651.50

Différence avec ou sans appartement : CHF 5'071.50

CHF 5'071.50 : 483 m² = CHF 10.50 m² de la surface à considérer



4/ Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m², à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA **Invest** Immobilier Sàrl à Courroux

ALGA Invest Immobilier Sàrl – Calcul :

Rente sans appartement CHF 15'580.-	Rente avec appartement	CHF 20'651.50
-------------------------------------	------------------------	---------------

Condition particulière : mise de fonds en diminution de la rente annuelle

Proposition ALGA **Invest Immobilier Sàrl : CHF 100'000.00 = diminution de la rente annuelle de CHF 2'000.-**

Rente sans appartement CHF 13'580.-	Rente avec appartement	CHF 18'651.50
--	-------------------------------	----------------------



5/ Divers



Merci pour votre attention et votre soutien !

