

Commune de Courroux Plan d'aménagement local

Révision partielle - Information
Assemblée communale
14 décembre 2020

Bernard Studer
Ing. EPF, urbaniste FSU



ROLF ESCHMANN SA

Plan de la présentation

- I. Introduction
- II. Contexte cantonal et régional
- III. Développement vers l'intérieur
- IV. Plan directeur communal
- V. Dimensionnement de la zone à bâtir
- VI. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Extensions / Réductions / Changements d'affectation
- VII. Adaptation du Règlement communal sur les constructions
- VIII. Parcelles libres en zone à bâtir
- IX. Suite de la procédure

I. Introduction

Plan d'aménagement local (PAL) Définition

- www.jura.ch/sdt :
- Le **Plan d'Aménagement Local (PAL)** est l'instrument de planification de base au niveau local définissant la politique de gestion et de **développement du territoire communal**
- **Politique et technique**, il permet aux communes d'exercer leur compétence en **coordonnant** les activités qui ont des effets sur le territoire
- **Cadre légal** et **outil de réflexion**, il sert également à assurer la **cohérence** entre l'aménagement communal et les contraintes régionales, cantonales et fédérales

Révision du PAL de Develier

RFP+ | Société | Opère | Planer | Réaliser | Suivre | Évaluer

JURA CH REPUBLICHE ET CANTON DE JURA

TRIBUNAL CANTONAL
COUR ADMINISTRATIVE

1670 NENNA
Case postale 26
CH-2800 Yvertois 2
T +41 26 302 2000
F +41 26 302 2010
www.tca.ch

Yvertois, le 16 décembre 2019

Communiqué de presse

Révision du PAL de Develier : admission du recours de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) contre l'arrêt de la Cour administrative du Tribunal cantonal du 16 septembre 2016

Dans un arrêt du 26 novembre 2018, notifié le 18 décembre, le Tribunal fédéral a admis le recours formé par l'ARE et annulé le jugement cantonal, ainsi que la décision d'approbation du plan d'aménagement local de Develier rendue par le Service du développement territorial (SDT).

Le Tribunal fédéral a notamment noté que, dans le canton de Jura, la zone à bâtir est surdimensionnée et que le PAL ne respecte pas les règles relatives au dimensionnement de ces zones, telles qu'elles sont prévues dans l'acte de délimitation de la zone à bâtir, lequel constitue la plus forte circonstance démographique du canton. S'il est admis que l'augmentation du nombre d'habitants dans la commune avant les 10 prochaines années peut être estimée à 273, les estimations effectuées au niveau communal ne font pas apparaître de manière indubitable que le dimensionnement de nouvelles zones à bâtir serait nécessaire pour accueillir les nouveaux habitants et les nouveaux emplois à l'issue de la période de planification, compte tenu des réserves internes existantes.

Le PAL de Develier invalidé par le Tribunal fédéral

Le TF a admis le recours de l'Office fédéral du développement territorial. Il y aura donc pas de nouvelles zones à bâtir dans la commune vaudoise



1670 NENNA
Case postale 26
CH-2800 Yvertois 2
T +41 26 302 2000
F +41 26 302 2010
www.tca.ch

C'est l'Office du Plan d'aménagement local de Develier qui a été annulé. Le Tribunal fédéral a annulé le jugement cantonal. L'arrêt est en vigueur à partir du 18 décembre 2019. Le Service du développement territorial (SDT) a été informé de la décision d'approbation du PAL de Develier rendue par le Service du développement territorial (SDT). L'arrêt a été notifié le 18 décembre 2019. Il y aura donc pas de nouvelles zones à bâtir dans l'arrondissement de la commune de Develier.

Le Plan d'aménagement local devait permettre la construction d'une vingtaine de nouvelles unités de logement en zone à bâtir. Mais le Tribunal fédéral a estimé que la zone à bâtir est surdimensionnée.

Principaux griefs de l'ARE

- Zone à bâtir du Canton du Jura surdimensionnée
- Extension non justifiée malgré un accroissement démographique admis de 273 hab. (preuve du besoin)
- Réserves internes déjà existantes considérées comme suffisantes
- Extension de la zone à bâtir en périphérie de la localité sur des surfaces agricoles
- Utilisation non satisfaisante des surfaces d'asselement (SDA)
- Indices d'utilisation (IU) trop faibles pour l'habitat individuel
- Analyse supra-communale absente

Loi sur l'aménagement du territoire

- ⊙ **Entrée en vigueur de la LAT révisé le 1^{er} mai 2014**
 - Freiner le gaspillage du sol et stopper le mitage du territoire
 - Développer une urbanisation compacte et préserver le paysage
 - Réduire les zones à bâtir surdimensionnées
 - Mieux utiliser les réserves de terrains existantes
- ⊙ **Implications**
 - Révision des plan directeurs cantonaux
 - **Mise en conformité des Plans de l'aménagement local** avec la planification supérieure
 - Limitation des réserves de la zone à bâtir pour **les besoins des 15 prochaines années**

PAL Courroux

- ⊙ **Adopté par l'Assemblée communale le 16 décembre 2013, avant l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT**
 - **Plusieurs extensions majeures de la zone à bâtir en priorité 1 (La Gravière I et II, les Contours, La Croix I)**



PAL Courroux

- ⊙ **Dossier approuvée par le Service du développement territorial le 9 octobre 2014**
 - LAT révisée entrée en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014
 - **Secteurs d'extension sont maintenus en zone agricole** → principe de compensation (dispositions transitoires art. 38a LAT)
- ⊙ **Nouvelles fiches urbanisation et mobilité approuvées par la Confédération le 1^{er} mai 2019**
 - Rendent caduque le principe de compensation
 - **Nouvelles extensions envisageables**, mais doivent respecter les règles en matière de **dimensionnement de la zone à bâtir**

Développement de la commune

Population 1950 : 1'626 habitants



Développement de la commune

Population 1980 : 2'158 habitants (+ 532 hab.)



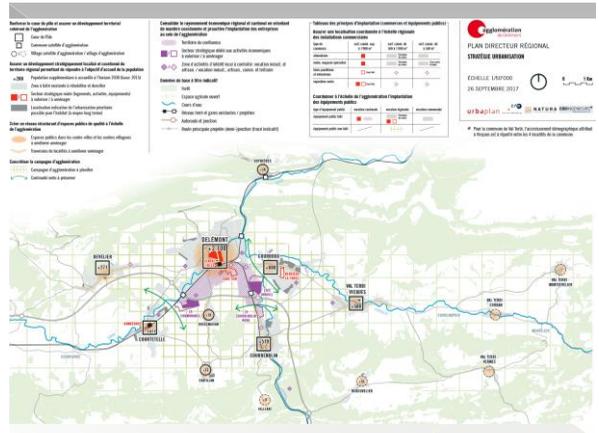
Développement de la commune

Population 2000 : 2'733 habitants (+ 575 hab.)



Plan directeur régional Agglomération de Delémont

Hierarchie urbaine	Part	Localité	Évolution démographique horizon 2030
Cœur de pôle	45 %	Delémont	2100
		Courrendlin	519
Commune satellite d'agglomération	50 %	Courroux	600
		Courtételle	477
		Devetier	271
		Vicques (Val Terbi)	500 ¹
Village satellite d'agglomération	4 %	Châtillon	53
		Rossemaison	70
		Soyhières	56
		Rebeuvelier	45
Village d'agglomération	1 %	Corban (Val Terbi)	-1
		Montsevelier (Val Terbi)	-1
		Vermes (Val Terbi)	-1
		Vellerat	9
		Total	4700



III. Développement vers l'intérieur

Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Contexte jurassien

- › Dispersion des constructions sur le territoire
- › Construction de nouveaux lotissements en périphérie → abandon progressif des logements dans les centres
- › Augmentation du nombre de logements vacants

Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Enjeux

- › **Promotion de la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens** → évite l'étalement de l'urbanisation, contribue à diminuer le nombre de logements vacants, diversifie l'offre en logements
- › **Développement prioritaire au sein des périmètres de centre** → optimise l'utilisation des infrastructures TP, favorise la vitalité des commerces/services, freine l'étalement urbain

Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Enjeux

- › **Encourager la reconversion des friches** → potentiel d'accueil important, bien situé
- › **Valoriser les espaces publics** → renforce l'attractivité des centres anciens, améliore la qualité de vie
- › **Améliorer la disponibilité effective des terrains à bâtir** → utilisation du droit d'emption légal ou contractuel

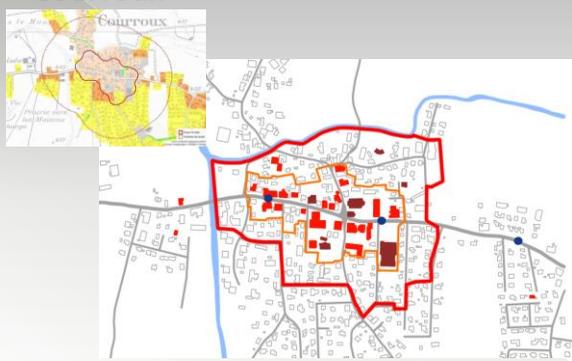
Périmètre de centre

- ⊙ **Centre fonctionnel et social de la commune**
 - Concentrer les habitants, les services et les commerces afin de favoriser l'utilisation de transports publics, mettre en valeur le patrimoine bâti et faciliter les échanges sociaux.
- ⊙ **Critères d'identification**
 - **Qualité de desserte en transports publics**
 - **Diversité en services, commerces et équipements publics** (Noyau de base)

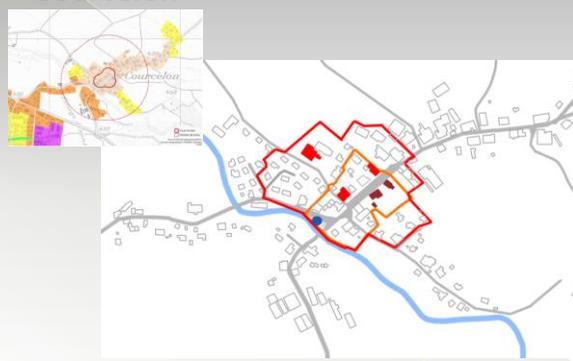
Qualité de desserte en transports publics



Courroux



Courcelon



IV. Plan directeur communal

Plan directeur communal (PDCom)

- ⊙ Reprise et adaptation «simple» de la Conception directrice de 2013/2016
- ⊙ Développement souhaité du territoire communal
- ⊙ Vision à long terme, au-delà de la durée de vie du PAL ; cadre pour les décisions futures en aménagement du territoire
- ⊙ Projet de territoire
- ⊙ Fiches avec principes d'aménagement et mandats de planification
 - Urbanisation
 - Mobilité
 - Nature et paysage

Fiches du PDCOM

- > U.01 Centre ancien
- > U.01.1 Périmètre de centre
- > U.02 Zone à bâtir destinées à l'habitat
- > U.03 Secteurs à vocation mixte
- > U.04 Zones d'activités locales
- > U.04.1 Zone d'activités d'intérêt cantonal
- > U.05 Espaces publics
- > M.01 Mobilité douce
- > M.02 Transports individuels motorisés
- > N.01 Cours d'eau
- > N.02 Liaison verte entre les villages
- > N.03 Coupure verte
- > N.04 Site naturel et paysage
- > N.05 Charpente verte
- > N.06 Vue fondamentale
- > N.07 Exploitation agricole

V. Dimensionnement de la zone à bâtir

Dimensionnement de la zone à bâtir

- ⊙ **Besoins prévisibles pour les 15 prochaines années**
- ⊙ **Zone CMH** : Zones centres, mixtes et d'habitation
- ⊙ **Matrice de calcul du dimensionnement** du Service du développement territorial
- ⊙ **Atteindre un taux d'utilisation idéal de 100%** pour une parfaite adéquation entre les besoins futurs et la capacité d'accueil de la zone CMH

Données de base

- ⊙ **Croissance habitants et EPT 2020-2035 selon CDDT et directive cantonale actualisée** :
 - > 537 habitant
 - > 60 emplois équivalents plein-temps (EPT)
- ⊙ **Répartition**
 - > 100% à Courroux (commune satellite)
 - > 0% à Courcelon (village)

Densités, rappel

- ⊙ **Pour chaque type de localité, les densités à atteindre sont définies par le SDT**

Typologie de commune	Situation dans le tissu bâti	Densité (H+E par ha)	Coefficient de répartition		
			Habitants	Emplois	
B Satellite	1 Noyau de base	80	C	0.6	0.4
			M	0.6	0.4
	2 Reste du territoire	40	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
D Village	1 Noyau de base	50	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
	2 Reste du territoire	25	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4

Calcul de dimensionnement

- ⊙ **Courroux**
 - > **Perspectives 2035**
 - Habitants supplémentaires en zone CMH : 537
 - EPT supplémentaires en zone CMH : 60
 - > **Taux d'utilisation : 118% - Sous-dimensionnement**
 - > **Objectif d'extension : 14.6 ha ! (à moduler selon la densité)**
- ⊙ **Courcelon**
 - > **Perspectives 2035**
 - Habitants et EPT supplémentaires en zone CMH : 0
 - > **Taux d'utilisation : 85% - Surdimensionnement**
 - > **Objectif de réduction : 2.4 ha**

VI. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Extensions / Changements d'affectation

Extensions de la zone à bâtir Critères à considérer

- ⊙ Qualité de la desserte TP
- ⊙ Impacts sur les SDA
- ⊙ Equipement technique (EU/EP)
- ⊙ Proximité du tissu bâti
- ⊙ Nuisances (exploitations / entreprises)
- ⊙ Dangers naturels
- ⊙ Site (topographie, exposition, etc.)
- ⊙ Statut de la propriété foncière

SDA



Développement de l'urbanisation et surfaces d'assolement (fiche U.01.4)

- ⊙ **PA4 En principe, le canton n'accepte pas de nouvelles emprises sur les SDA. Pour que le canton [en] accepte de nouvelles (...), il est démontré qu'aucune autre solution (...) n'est envisageable. Le projet doit également poursuivre un objectif que le canton estime important, soit :**
 - > Le développement résidentiel des pôles régionaux (...)
 - > L'extension ou la création de zones AIC, zones d'activités intercommunales, l'extension de zones d'activités communales pour répondre aux besoins d'agrandissement des entreprises existantes
 - > La réalisation de projets d'importance cantonale ou régionale inscrits au plan directeur cantonal ou plan directeur régional
 - > La réalisation d'installations publiques de la Confédération, du canton, d'une région ou d'une commune
 - > L'accomplissement d'autres tâches publiques

Développement de l'urbanisation et surfaces d'assolement (fiche U.01.4)

- ⊙ **PA5 Lors de toute nouvelle emprise sur les SDA, les surfaces sont utilisées de manière optimale, ce qui correspond notamment à :**
 - > Éviter le morcellement des SDA
 - > Exiger un indice d'utilisation du sol d'au moins 0.40
→ implique autre forme d'habitat que de l'individuel uniquement
 - > Limiter l'emprise au sol des aires de stationnement (constructions en ouvrage, insérées aux bâtiments, parkings collectifs, etc.).

Remarques générales sur les changements d'affectation

- ⊙ **Toutes les propositions d'adaptations demeurent réservées à l'accord du SDT (examen préalable)**
- ⊙ **Le dépôt public pourrait également conduire à des modifications**
- ⊙ **Toutes ont été présentées et discutées avec les propriétaires**

Plan directeur cantonal Secteur stratégique

- ⊙ Fiche U.02
- ⊙ Qualité de la desserte en TP
- ⊙ Vaste secteur non-construit au cœur de localités (min. 1ha)
- ⊙ Secteur à mobiliser en priorité
- ⊙ Secteur à densifier (qualitatif) :
Indice min. des zones CMH : 0.7



Plan directeur cantonal Secteur stratégique

Courroux - Derrière la Forge (Pôle régional de Delémont)

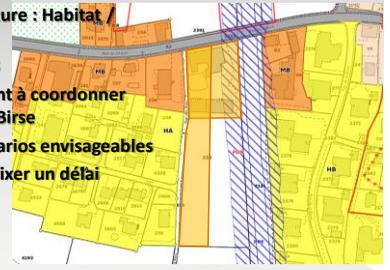


Plan directeur cantonal Secteur stratégique

- ⊙ Quel développement souhaité ?
 - > Plan directeur localisé ?
 - > Plan spécial à réaliser éventuellement par étape
 - > Favoriser le développement d'un écoquartier (application des principes du développement durable)
 - > Aménager l'accès principal depuis la Rue du 23-Juin
 - > Valoriser la topographie existante
 - > Généreux espace de détente (rencontre/jeux) au Sud du secteur en lien avec le Jardin d'enfants
 - > Prévoir des liaisons internes de mobilité douce favorisant la perméabilité du bâti d'Est en Ouest ainsi qu'en direction de la piste cyclable au Sud
 - > Planifier des mesures de protection contre le bruit routier
- ⊙ Nécessité d'une planification « participative »
Propriétaires / Riverains / Autorités / Population

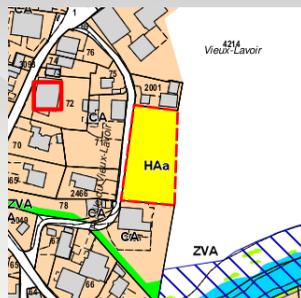
Extensions – Parcelle 235

- > Affectation actuelle : zone agricole
- > Affectation future : Habitat / Artisanat
- > IBUS min. 0.53
- > Développement à coordonner avec le projet Birse
- > Plusieurs scénarios envisageables
- > Possibilité de fixer un délai



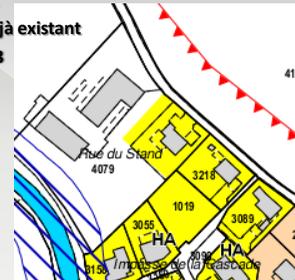
Extension – Parcelle 4214

- > Surface de ~ 2'000 m²
- > IBUS min. 0.53 (SDA)
- > Habitat individuel et collectif



Extension – Parcelle 4079

- > Surface de ~1'000m²
- > Habitat individuel déjà existant
- > ≠ SDA, IBUS min. 0.33



Nouveau règlement-type

- ⊙ **Modèle établi par le SDT**
- ⊙ **Objectifs :**
 - Simplifier*
 - Uniformiser*
 - Intégrer les nouvelles dispositions légales*
- ⊙ **Reprise du RCC de 2013 et adaptation au nouveau modèle**

Structure générale du RCC

- ⊙ **Dispositions générales**
 - > Police de constructions
 - > Organes communaux
 - > Abrogation / Maintien des doc. en vigueur
- ⊙ **Dispositions applicables aux zones**
 - > Zones à bâtir
 - > Zones agricoles
 - > Zones particulières

Structure générale du RCC

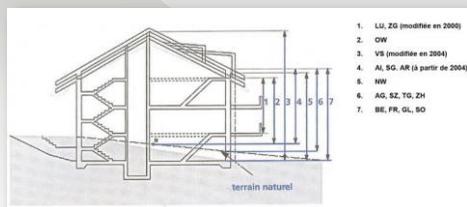
- ⊙ **Contenus superposés**
 - > Périmètres particuliers
 - > Informations indicatives
 - > Patrimoine architectural, historique, archéologique et paléontologique
 - > Patrimoine naturel
- ⊙ **Prescriptions en matière de construction**
 - > Constructions
 - > Aménagement des espaces
 - > Equipements et réseaux
 - > Energie

Dispositions applicables aux zones Structure générale

- ⊙ **Définition**
- ⊙ **Usage du sol**
 - > Utilisations autorisées
 - > Utilisations interdites
 - > Indice brute d'utilisation du sol (IBUS)
- ⊙ **Mesures de protection (bruit)**
- ⊙ **Aménagement**
- ⊙ **Equipement**
- ⊙ **Constructions**
 - > Mesures (hauteurs, distances, longueur)
 - > Aspect architectural

AIHC

- ⊙ **Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions**



AIHC

Tableau de conversion entre l'indice d'utilisation du sol et l'indice brut d'utilisation du sol

Un indice d'utilisation du sol fixé dans le plan directeur cantonal à :	correspondant à un indice brut d'utilisation du sol de :
0.25	0.33
0.40	0.53
0.50	0.67
0.60	0.80
0.70	0.93

Simplification / Uniformisation

- Egalité de traitement
- Simplification lors de procédure de permis de construire
- Approche «mathématique»
- Suppression IBUS max

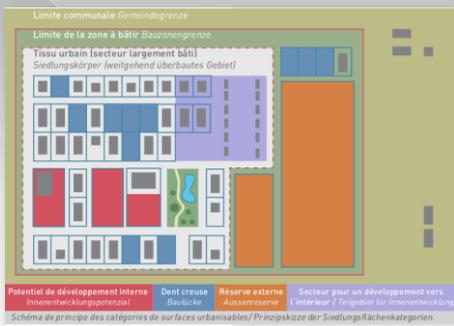
Niveaux	IBUS	Hauteur	Hauteur tot	G dist	P dist	Longueur
2	0.33	7.5	10.5	6	3	40
3	0.47	10.5	13.5	8	4	40
4	0.60	13.5	16.5	10	5	s. objet

Faible densité >>>> HA / MA

Moyenne densité >>>> HB / MB

VIII. Parcelles libres en zone à bâtir

RAUM+ - Principes



RAUM+ - Synthèse RCJU

	Surface	Pourcentage	Nombre de potentiels	Pourcentage
Ensemble des réserves urbanisables	544 ha	100%	2782	100%
Situation des surfaces				
■ À l'intérieur des sect. larg. bâtis	244 ha	45%	1751	63%
■ À l'extérieur des sect. larg. bâtis	300 ha	55%	1031	37%
Superficie				
200 - 1000 m ²	105 ha	19%	1442	52%
0,1 - 0,2 ha	108 ha	20%	789	28%
0,2 - 0,5 ha	113 ha	21%	370	13%
0,5 - 1 ha	79 ha	14%	114	4%
1 - 10 ha	140 ha	26%	67	2%
Affectation de la zone				
■ Zone d'habitation	196 ha	36%	1291	46%
■ Zone centre	109 ha	20%	867	31%
■ Zone mixte	82 ha	15%	397	14%
■ Zone d'activités	125 ha	23%	158	6%
■ Zone affectée à des besoins publics	31 ha	6%	69	2%

Instruments à disposition de la commune Terrains équipés – Droit d'emption légal

- LCAT Art. 45b Disponibilité des terrains à bâtir (1.1.2016)
 - > 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. 85). Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Le délai commence à courir au plus tôt avec l'entrée en vigueur de la présente disposition.
 - > 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. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.
- S'applique aux terrains équipés situés au cœur de localité que la commune ne souhaite pas retourner à la zone agricole

Instruments à disposition de la commune Terrains équipés – Contrat

- LCAT Art. 45b Disponibilité des terrains à bâtir (1.1.2016)
 - > Pour augmenter davantage la disponibilité des zones à bâtir, la commune peut conclure des **contrats de droit administratif** avec les propriétaires qui fixent un droit d'emption en faveur de la commune dans un **délai plus bref** que celui de l'alinéa 1 (< 6 ans). Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.
- S'applique aux terrains situés à la périphérie susceptibles de retourner en zone agricole

Instrumentes à disposition de la commune Terrains non-équipés

- ⊙ **Art. 19 LAT**
Les zones à bâtir doivent être équipées par les communes [...]
- ⊙ **Art 45 al.2 LCAT**
L'équipement des terrains à bâtir fait partie de l'aménagement local et constitue une tâche des Communes
- ⊙ **Equiper les terrains**
=> intérêt public, rôle de la commune !

IX. Suite de la procédure

Suite

- ⊙ **Examen préalable (début 2021)**
- ⊙ **Retour de l'examen préalable et mise au net (mi 2021)**
- ⊙ **Dépôt public (été-automne 2021)**
- ⊙ **Traitement des oppositions**
- ⊙ **Assemblée d'adoption (fin 2021)**
- ⊙ **Approbation**

Merci de votre attention,
à disposition pour des questions !

**ROLF ESCHMANN SA**
Lindendamm 100, 8002 Zürich, Suisse