

## Commune de Courrendlin Plan d'aménagement local



Séance d'information à la population  
30 septembre 2024

Bernard Studer  
Ing. EPF, urbaniste FSU  
Diego Garcia  
Géographe

**ROLF ESCHMANN SA**

COMMUNE DE COURRENDLIN  
COMITÉ COMMUNAL

## Plan de la présentation

1. Introduction
2. Contexte national, cantonal et régional
3. Développement vers l'intérieur
4. Plan directeur communal
5. Conception d'évolution du paysage (CEP)
6. Dimensionnement de la zone à bâtir
7. Plan de zones : propositions d'adaptations de la zone à bâtir
8. Règlement communal sur les constructions
9. Parcelles libres
10. Suite de la procédure

## 1. Introduction

## Plan d'aménagement local (PAL) Définition

- ⊙ 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

## Démarche

- ⊙ La révision du PAL comprend l'élaboration des documents suivants :
  - > Rapport d'opportunité (RO)
  - > Plan directeur communal (PDCom)
  - > Plan de zones (PZ)
  - > Règlement communal sur les constructions (RCC)
  - > Plan des dangers naturels (PDN)
  - > Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR)
  - > Rapport explicatif de conformité (REC)

## Démarche

- ⊙ **Commission PAL**
  - > Composée de 5 membres
  - > A suivi et participé à l'élaboration des documents du PAL (PDCom, RCC, PZ)
  - > Plusieurs séances réalisées avec le mandataire
- ⊙ **Propriétaires fonciers**
  - > Rencontres individuelles avec certains propriétaires concernés par des changements d'affectations
  - > Questionnaire auprès des propriétaires de parcelles libres en zone à bâtir

## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.



## Agglo – Plan directeur régional

### Objectifs d'urbanisation

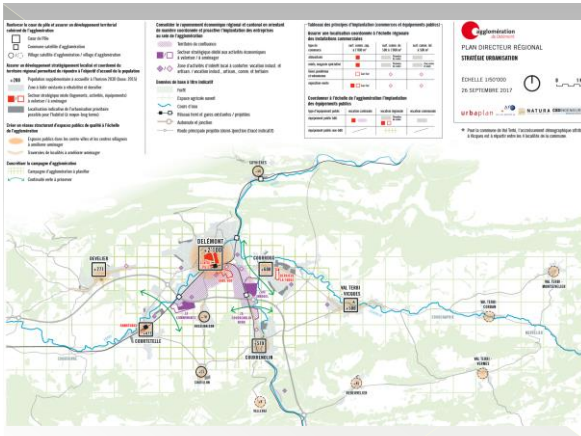
- Renforcer le cœur de pôle et assurer un développement territorial cohérent de l'agglomération
- Assurer un développement stratégiquement localisé permettant de répondre à l'objectif d'accueil de la population
- Encourager la densification et la réhabilitation du tissu bâti existant
- Assurer une localisation optimale et un juste dimensionnement des extensions de la zone à bâtir
- Viser le développement d'un habitat diversifié et bien intégré pour les secteurs en développement

### Accroissement démographique à l'horizon 2030

## Agglo – Plan directeur régional

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

Accroissement entre 2015 et 2030 pour la commune = 573 hab.



## 3. 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
  - Taux admis pour un marché équilibré : 1.5%
  - Courrendlin : 49 logements vacants (01.06.2024), soit 2.6 % (JU : 3 %, CH : 1.54%)

## 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

### Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

### Enjeux

- **Encouragement à la reconversion des friches** → potentiel d'accueil important, bien situé
- **Valorisation des espaces publics** → renforce l'attractivité des centres anciens, améliore la qualité de vie
- **Amélioration de 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



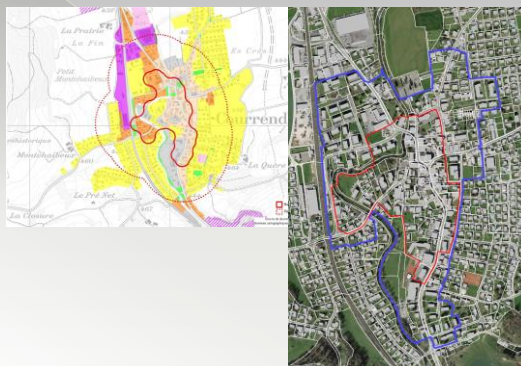
## Noyau de base

- **Diversité en services et commerces**
  - Au minimum trois infrastructures distantes de moins de 100 mètres, dont au moins un commerce alimentaire (boulangerie, supermarché, etc.) et un service de base (école, bureaux communaux, poste, banque, etc.)
- **Situé au cœur du périmètre de centre**
  - Le périmètre de centre correspond à l'influence du noyau (300m/5min à pied env.) autour des commerces et services

## Périmètre de centre

- **Concerne uniquement : Courrendlin**
- **Densité élevée de 80 hab. + emplois EPT / ha**
- **IU min : 0.50 pour les zones centre, mixte et d'habitation (CMH)**
- **Enjeux**
  - Dimensionner le périmètre de centre au plus près de la réalité et de ce qui peut effectivement être réalisé en termes de densité
  - Identifier les possibilités de densification (friches, terrains libres, rénovation/réhabilitation)

## Courrendlin



## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## 4. Plan directeur communal

### Plan directeur communal (PDCom)

- 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
- Adoption par le Conseil communal
- Structure PDCn : fiches avec principes d'aménagement et mandats de planification

### Objectifs généraux

1. Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, prioritairement dans le périmètre de centre de Courrendlin, en favorisant des densités élevées, et dans les centres des villages de Rebeuvelier et de Vellerat ;
2. Au sein des zones centre, mixte et d'habitation, valoriser les surfaces libres, promouvoir la rénovation et réhabilitation et mettre en valeur les friches ;
3. Lors du développement de nouvelles zones à bâtir, veiller à ce qu'elles soient situées proche des arrêts de transports publics, des commerces et des services tout en minimisant leur impact sur les surfaces d'assolement ;
4. Développer les zones d'activités existantes pour répondre à la demande d'implantation de nouvelles entreprises en tenant compte des objectifs des planifications régionales et cantonales

### Objectifs généraux

5. Répondre aux besoins d'agrandissement et d'extension des artisans locaux au sein des zones mixtes et d'activités
6. Améliorer la qualité des espaces publics afin d'en faire des lieux qualitatifs de rencontres et d'échanges
7. Valoriser les activités touristiques et de loisirs en privilégiant le développement de l'hébergement touristique
8. Améliorer et sécuriser le réseau routier et les flux de mobilité douce dans et entre les quartiers ainsi qu'entre les différents villages
9. Préserver les différents milieux naturels et les espaces agricoles au sein de la commune de Courrendlin

### Fiches du PDCom

- **Urbanisation**
  - > U.01 Espaces centraux dans les villages
  - > U.01.1 Périmètre de centre de Courrendlin
  - > U.02 Quartiers résidentiels
  - > U.03 Secteurs à vocation mixte
  - > U.04 Zones d'activités
  - > U.04.1 Choindez
  - > U.05 Infrastructures publiques
  - > U.06 Equipements de loisirs et de tourisme
  - > U.07 Espaces publics
- **Mobilité**
  - > M.01 Mobilité douce
  - > M.02 Transports publics
  - > M.03 Transports individuels motorisés
- **N.01 Nature et paysage**

## 5. Conception d'évolution du paysage

### Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

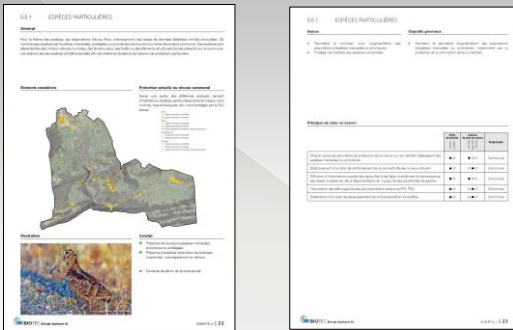
## Conception d'évolution du paysage (CEP)

- **Contexte**
  - Plan directeur cantonal (fiche 3.02)
  - Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNP), art. 48
- **Objectif principal d'une CEP**
  - Mise en valeur et utilisation durable des éléments constituant le paysage
- **Enjeux de la CEP**
  - Rendre le paysage attractif à sa population actuelle et future tout en le préservant des pressions multiples auxquelles il est (et sera) soumis.
    - Identifier les éléments naturels et leur valeur paysagère
    - Définir des objectifs de protection et de valorisation
- **Actions possibles**
  - Conserver
  - Promouvoir, améliorer, restaurer, revitaliser, développer
  - Créer

## Thématiques traitées

- Cours d'eau
- Biotopes marécageux et plans d'eau
- Terrains secs
- Eléments structurels boisés et arborisés
- Géotopes
- Réseaux écologiques et corridors faunistiques
- Réserves naturelles et monuments naturels
- Espèces
- Compensations écologiques
- Mobilité douce, tourisme et loisirs
- Urbanisation

## Fiche thématique

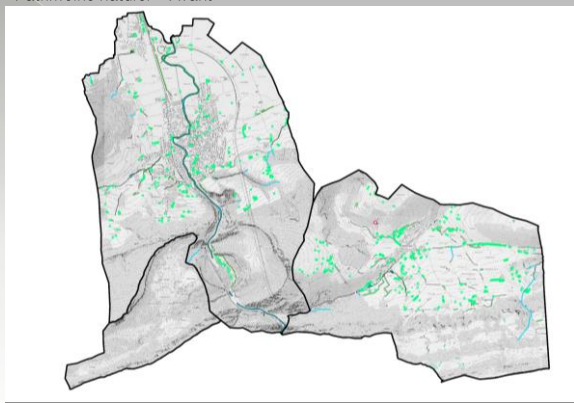


## Révision du PAL

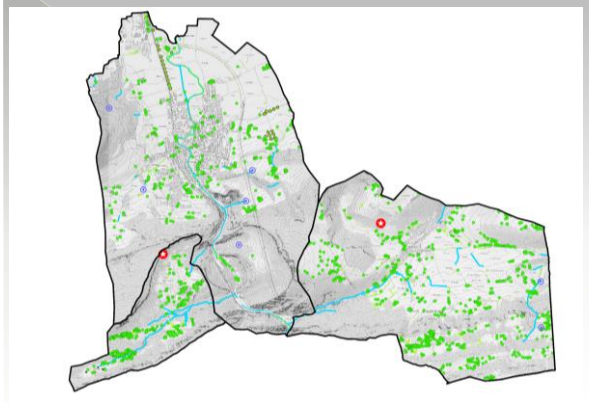
### Patrimoine naturel

- Arbres isolés, allées d'arbres, grottes, cours d'eau et plan d'eau, haies, bosquets, marais
  - Révision du patrimoine naturel mené par Biotec : sur orthophotos et contrôles de terrain (Courrendlin et Rebeuvelier) et sur la base de relevés de terrains (Vellerat)
- => nouvelle couverture complète

### Patrimoine naturel – Avant



### Patrimoine naturel – Après



## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Révision du PAL

### Périmètres particuliers

- Périmètre de protection de la nature (PN)
- Périmètre de protection du paysage (PP)
- Périmètre de protection des vergers (PV)
- Périmètre réservé aux eaux (PRE)

## Révision du PAL

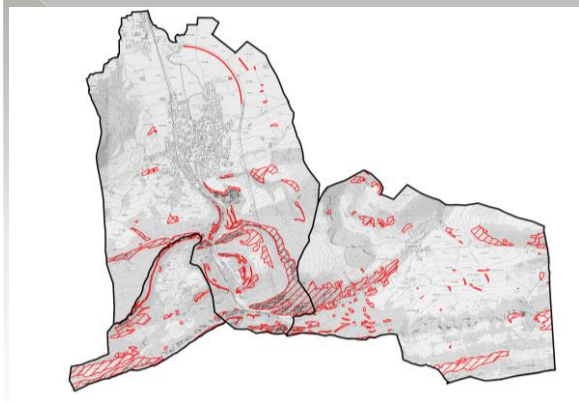
### Périmètres particuliers – Périmètre de protection de la nature (PN)

- Contraignant pour l'exploitation agricole
- Sous-périmètres:
  - PNB: sites batraciens
  - PNC: compensation écologique
  - PNM: biotopes marécageux
  - PNs: terrains secs
- ≠ construction, installations (sauf visant entretien)
- ≠ modification terrain naturel, du régime hydrique
- ≠ introduction d'espèces végétales non indigènes, reboisements
- ≠ fumure ou produits phytosanitaires
- ≠ labour
- ≠ camping

Périmètres de protection de la nature (PN)– Avant



Périmètres de protection de la nature (PN)– Après



## Révision du PAL

### Périmètres particuliers – Périmètre de protection du paysage (PP)

- But de protéger les paysages et les géotopes
- ≠ modification terrain naturel (déblais/remblais)
- ≠ reboisements importants
- ≠ abattages d'arbres isolés sauf si remplacement direct
- ≠ girobroyage (selon OPN RCJU)

Périmètres de protection du paysage (PP)– Avant



## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Périmètres de protection du paysage (PP)– Après

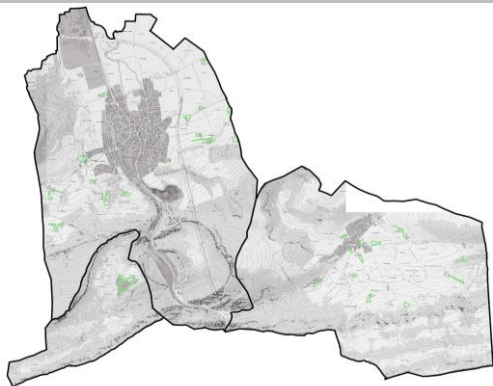


## Révision du PAL

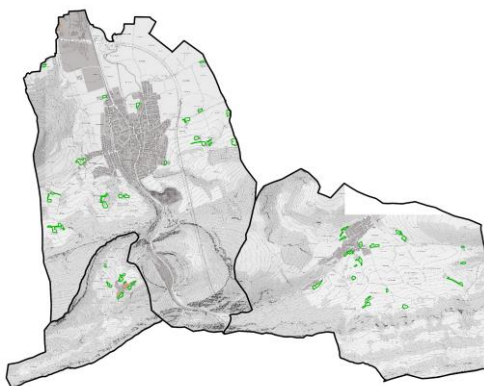
**Périmètres particuliers – Périmètre de protection des vergers (PV)**

- Les vergers sont à conserver, les arbres à maintenir et à entretenir
- Tout arbre abattu doit impérativement être remplacé par le propriétaire / l'exploitant
- Arbres habitat à conserver jusqu'à leur écroulement
- Remplacement = plantation d'arbres fruitiers à haute tige adaptés
- Utilisation agricole sous forme d'herbage permanent, potager ou toute forme permettant un bon développement des arbres et le respect du système racinaire
- En zone à bâtir, construction conforme à l'affectation autorisée si le but de protection pas remis en cause. Les vergers peuvent être regroupés ou déplacés pour garantir une utilisation rationnelle du sol
- Avant toute construction ou aménagement, le propriétaire fournira au CC un plan de situation indiquant les arbres conservés, les nouvelles plantations et les arbres dont l'abattage est prévu

## Périmètres de protection des vergers (PV)– Avant



## Périmètres de protection des vergers (PV)– Après

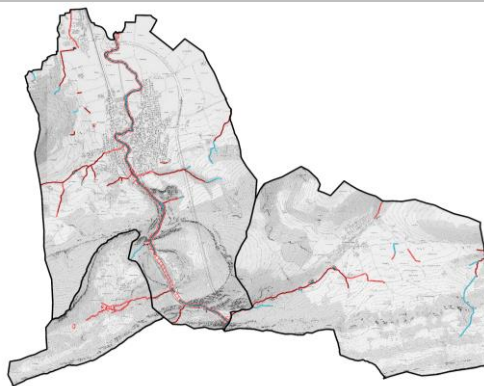


## Révision du PAL

**Périmètres particuliers – Périmètre réservé aux eaux (PRE)**

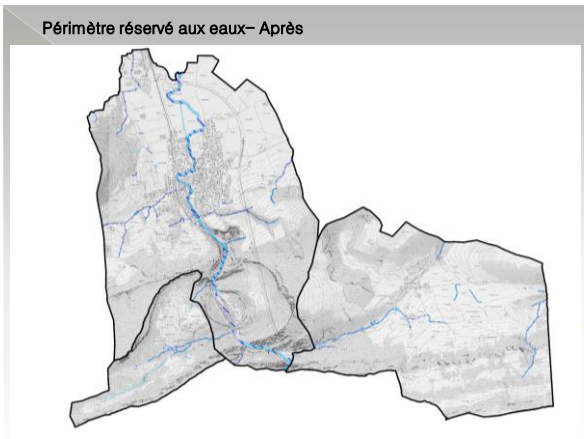
- Anciennement Périmètre de protection de la nature (PN)
- Tous les cours d'eau sont soumis au PRE en accord avec les dispositions transitoires de l'OEaux.
- Selon directives cantonales : Pour l'ensemble des cours d'eau et plans d'eau de la commune, le PRE n'est pas reporté sur le plan mais les dispositions transitoires s'appliquent.

## Périmètre réservé aux eaux– Avant

**Attention**

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.



## 6. 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

### Densités

- 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

### Accroissement démographique

- Prévisions de croissance de l'Agglo entre 2015 et 2030 :
  - > **573 habitants**
- Accroissement (STATPOP) entre 2015 et 2021 :

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015-2021
Courrendlin	3250	3332	3448	3510	3552	3628	3728	478 15%

→ **83 %** des prévisions démographiques sur 15 ans ont été atteintes en 6 ans !

### Perspectives 2035 - habitants

1	2	3	4	5	6	7
Population 2015	Population (31.12.2020) (CMH)	Population prévue en 2030	Population prévue en 2040	Augmentation 2030 à 2040	Augmentation 2030 à 2035	Augmentation 15 prochaines années
2981	3435	3530	3749	219	110	205
Chiffres directive RD	STATPOP	Chiffres directive RD	Chiffres directive RD	Chiffres directive RD	20% de 5	3-2-4-2

- Sur les 549 hab. prévus en CMH en 2030, 454 se sont déjà établis à Courrendlin → reste à accueillir 95 habitants d'ici 2030
- A cela s'ajoute la moitié de l'augmentation prévue pour 2040 : 110 hab.
- **205** habitants supplémentaires horizon 2035

**Attention**

Tous les éléments présentés sont provisoires. Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Perspectives 2035 - EPT

	1	2	3	4	5	6	7
EPT 2015	EPT 2019 (CMH)	EPT prévus en 2030	EPT prévus en 2040	Augmentation prévue 2030 à 2040	Augmentation prévue 2030 à 2035	Augmentation 15 prochaines années	
Chiffres directive RD	STATENT	Chiffres directive RD	Chiffres directive RD	Chiffres directive RD	Chiffres directive RD	50% de 5	3-2+6
306	363	359	372	13	7		3

- Sur les 53 EPT prévus en CMH en 2030 et 7 entre 2030 et 2035, 57 se sont déjà établis à Courrendlin

→ 3 EPT supplémentaires horizon 2035

## Répartition de l'évolution démographique et économique

### ● Répartition entre les 3 villages (base : chiffres Agglo)

- Sur les 205 hab. et 3 EPT supplémentaires
  - 90.6 % Courrendlin : **+186 hab. et +3 EPT**
  - 7.9 % Rebeuvelier : **+ 16 hab. et 0 EPT**
  - 1.6 % Vellerat : **+ 3 hab. et 0 EPT**

## Courrendlin – dimensionnement

Typologie : **satellite**

Noyau de base : issu du rapport d'opportunité

Objectifs de densité du noyau de base : 80 H+EPT/ha CMH construit

Densité actuelle : 65 H+EPT/ha CMH construit

Objectifs de densité : 40 H+EPT/ha CMH construit

Densité actuelle : 40 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

- Habitants supplémentaires en zone CMH : 186
- EPT supplémentaires en zone CMH : 3

Capacité d'accueil totale CMH : 3'523 H+EPT

Perspectives totales 2035 : 3'482 H+EPT

Taux d'utilisation : **99 % - Surdimensionnement de 41 H+EPT**

Objectif de réduction : **1 ha**

## Vellerat – dimensionnement

Typologie : **village**

Noyau de base : -

Objectifs de densité : 25 H+EPT/ha CMH construit

Densité actuelle : 24 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

- Habitants supplémentaires en zone CMH : 3
- EPT supplémentaires en zone CMH : -

Capacité d'accueil totale CMH : 69 H+EPT

Perspectives totales 2035 : 55 H+EPT

Taux d'utilisation : **80 % - Surdimensionnement de 14 H+EPT**

Objectif de réduction : **0.5 ha**

## Rebeuvelier – dimensionnement

Typologie : **village**

Noyau de base : -

Objectifs de densité : 25 H+EPT/ha CMH construit

Densité actuelle : 36 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

- Habitants supplémentaires en zone CMH : 16
- EPT supplémentaires en zone CMH : -

Capacité d'accueil totale CMH : 328 H+EPT

Perspectives totales 2035 : 469 H+EPT

Taux d'utilisation : **143 % - Surdimensionnement de 142 H+EPT**

Objectif d'extension : **5.7 ha**

## Stratégie de réduction

- Affectation en zone de transports des surfaces de route
- Affectation en zone d'utilité publique
- Affectation en zone de sports et de loisirs
- Affectation en zone verte
- Affectation en zone d'activités
- Restitution à la zone agricole

## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.



## Principales extensions pour l'habitat



- Courrendlin  
HAc «Pré  
Bourquenat II»**
- 1.5 ha
  - à développer par PS
  - IBUS 0.53
  - Habitat individuel et collectif

## Principales extensions pour l'habitat



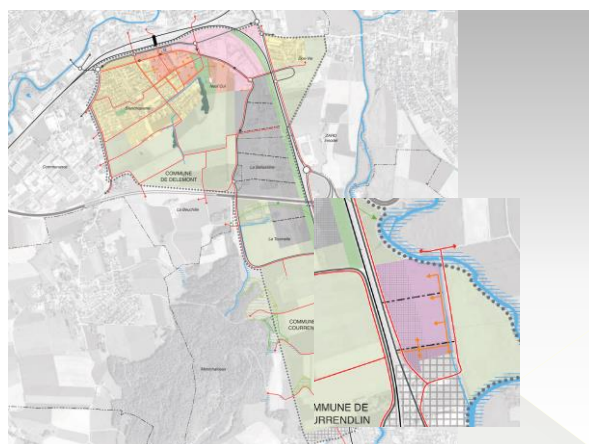
- Rebeuvelier  
HAd  
«Condemne»**
- 6'700 m<sup>2</sup>
  - à développer par PS
  - IBUS 0.33
  - Habitat individuel

## Zones d'activités (U.03)

- Conditions d'accessibilité appropriées (TP, MD, TIM)
- IU min 0.40
- Bonne intégration paysagère, bâtiments sur plusieurs niveaux, réflexion sur les aires de stationnement et la mobilité
- Nouvelle zone d'activités soumises aux conditions suivantes
  - > Conforme au concept cantonal de gestion des zones d'activités
  - > Statut intercommunal, sauf pour commune fusionnées depuis moins de 10 ans
  - > Au moins desserte satisfaisante en TP
  - > Classement des nouveaux terrains est compensé par la réduction d'une surface équivalente affectée en zone d'activités dans la commune, la région ou le district → possibilité de déroger

## Zones d'activités

- **Activités – Courrendlin Nord**
  - > A développer par plan spécial
  - > Zone d'activités intercommunale, selon le PDR AggloD et le PDR Gare Sud
- **Commune souhaite répondre aux besoins artisans locaux par le développement d'une/plusieurs zones d'activités hors AIC**
- **Sous réserve de l'accord du SDT**



## Principales extensions



- AAC «Courrendlin  
Nord»**
- 11.6 ha
  - à développer par PS
  - IBUS 0.53
  - Activités, statut intercommunal

## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

Principales extensions



**AAd «Rue du Stand Ouest»**

- 1.5 ha
- A développer par PS
- IBUS 0.53
- Activités, vocation communale

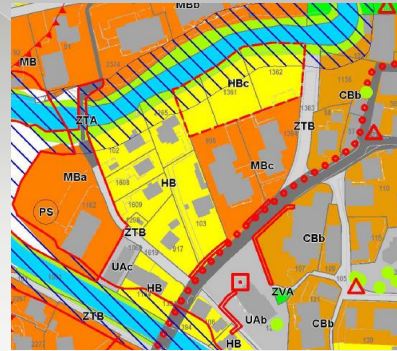
Principales modifications – Courrendlin



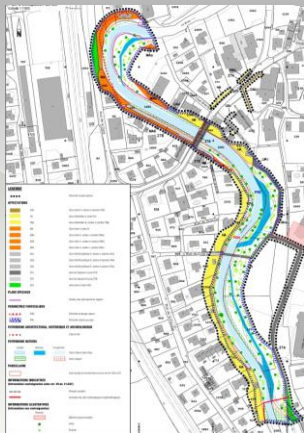
Principales modifications – Courrendlin



Principales modifications – Courrendlin



PS VitaBirse – Courrendlin



Vellerat – restitutions et modifications



**Attention**

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Plans spéciaux maintenus

- **Courrendlin**
  - > La Ballastière (AAb/ZEA)
  - > Extension de la carrière du Bambois (ZDA/ZEB)
  - > Clos Brechon (MBa)
  - > Vita Birse
  - > Les Ecoles
- **Rebeuvelier**
  - > Le Moulin (MAa / SAc)
  - > Camping du Raimeux (ZCA)

## Plans spéciaux à développer

- **Courrendlin**
  - > CBc Route de Vicques (déjà en zone)
  - > HAb « Pré Bourquenat I » (déjà en zone)
  - > HAc « Pré Bourquenat II »
  - > HBc « Clos Brechon II » (déjà en zone)
  - > HBd « Chavon-Dedos » (déjà en zone)
  - > AAc « Courrendlin Nord »
  - > AAd « Rue du Stand Ouest »
- **Rebeuvelier**
  - > HAd « Condemne »

## Zones centre – ISOS

- **A : >>> CAa / CBa**
  - > sauvegarde de la **substance** avec conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, suppression des interventions parasites ;
- **B : >>> CAb / CBb**
  - > sauvegarde de la **structure** avec conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure ;

## ISOS / objectif de sauvegarde A, B



## Zone d'utilité publique

- **UAa: lieux de culte et cimetière**
- **UAb: administration communale**
- **UAc : établissement de soins**
- **UAd : lieux de collecte des déchets**
- **UAe : écoles**
- **UAf : services communaux**



## Zone de sport et de loisirs

- **SAa : terrains de football**
- **SAb : terrain de tennis**
- **SAc : compris dans le PS « Le Moulin »**
- **SAd : piste de bicross**



## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## Bilan de redimensionnement

### Courrendlin

#### A Zone CMH

Zone centre	112'192 m <sup>2</sup>	115'454 m <sup>2</sup>	3'262 m <sup>2</sup>
Zone mixte	98'322 m <sup>2</sup>	96'511 m <sup>2</sup>	-1'811 m <sup>2</sup>
Zone d'habitation	594'692 m <sup>2</sup>	558'770 m <sup>2</sup>	-35'923 m <sup>2</sup>
Zone de maisons de vacances	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total groupe de zone	805'206 m <sup>2</sup>	770'735 m <sup>2</sup>	-34'472 m <sup>2</sup>

#### B Autres zones standard

Zone d'activités	426'202 m <sup>2</sup>	559'628 m <sup>2</sup>	133'427 m <sup>2</sup>
Zone de sport et de loisirs	22'984 m <sup>2</sup>	31'706 m <sup>2</sup>	8'721 m <sup>2</sup>
Zone d'utilité publique	62'183 m <sup>2</sup>	43'332 m <sup>2</sup>	-18'851 m <sup>2</sup>
Zone verte	36'496 m <sup>2</sup>	38'166 m <sup>2</sup>	1'670 m <sup>2</sup>
Zone de transport	123'734 m <sup>2</sup>	199'672 m <sup>2</sup>	75'937 m <sup>2</sup>
Total groupe de zone	671'599 m <sup>2</sup>	872'504 m <sup>2</sup>	200'905 m <sup>2</sup>

## Bilan de redimensionnement

### Rebeuvelier

#### A Zone CMH

Zone centre	49'204 m <sup>2</sup>	47'638 m <sup>2</sup>	-1'567 m <sup>2</sup>
Zone mixte	12'418 m <sup>2</sup>	12'418 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zone d'habitation	69'376 m <sup>2</sup>	70'890 m <sup>2</sup>	1'512 m <sup>2</sup>
Zone de maisons de vacances	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total groupe de zone	131'000 m <sup>2</sup>	130'946 m <sup>2</sup>	-55 m <sup>2</sup>

### Vellerat

#### A Zone CMH

Zone centre	21'580 m <sup>2</sup>	19'448 m <sup>2</sup>	-2'132 m <sup>2</sup>
Zone mixte	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zone d'habitation	6'577 m <sup>2</sup>	9'800 m <sup>2</sup>	3'223 m <sup>2</sup>
Zone de maisons de vacances	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total groupe de zone	28'157 m <sup>2</sup>	29'248 m <sup>2</sup>	1'091 m <sup>2</sup>

## PZ - petit patrimoine

### Eléments protégés reportés au plan de zones

- > Bâtiments inscrits au RBC
- > Bâtiments protégés
- > Greniers
- > Fontaines
- > Croix
- > Bornes
- > Chemins IVS

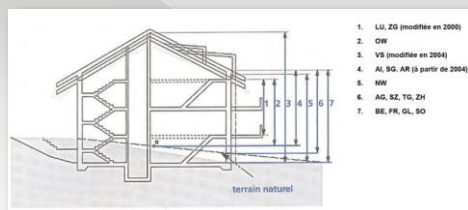
## 8. Adaptations du Règlement communal sur les constructions

## Nouveau règlement-type

- Modèle établi par le SDT → AIHC
- Objectifs :
  - Simplifier**
  - Uniformiser**
  - Intégrer les nouvelles dispositions légales**

## AIHC

- Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions



## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## 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

## Structure générale du RCC

- **Dispositions générales**
  - > Police de constructions
  - > Organes communaux
  - > 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

## 9. Terrains libres



### Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.



## Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR)

- La commune qui établit un PAL, doit «*exposer en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises*» (art. 47 al. 2 OAT)

## Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR)

- PVR = Outil central de la politique foncière de la commune, s'appuie sur le programme d'équipement et l'aperçu d'état d'équipement
- Buts
  - > déterminer l'aptitude à la construction des réserves en zone à bâtir
  - > planifier les actions, démarches et procédures à mettre en œuvre pour les mobiliser dans les 15 ans qui suivent l'adoption du PZ

## Droit d'emption légal

- Art. 15 LAT : les terrains classés en zone à bâtir doivent être équipés et bâtis dans un délai de quinze ans à compter de leur mise en zone.  
*Dans les faits, certains terrains classés en zone à bâtir et équipés ne sont pas construits dans ce délai, certains propriétaires ne souhaitant ni vendre ni construire leur parcelle.*
- Avec les nouvelles exigences introduites par la révision de la LAT approuvée par le peuple suisse en 2013 (développement vers l'intérieur, milieu bâti compact, disponibilité des terrains constructibles, etc.), cette logique de thésaurisation de terrains propres à la construction n'est plus possible.  
Pour y remédier, l'art. 15a al. 1 LAT précise que «*les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation*».

## Droit d'emption légal

- Nouvelles dispositions cantonales ont été introduites, le 1er janvier 2016 dans la LCAT afin de permettre aux communes de garantir la disponibilité des terrains situés en zone à bâtir (art. 45b LCAT). Ces nouvelles dispositions prévoient que 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 sur l'intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT).
- S'applique aux terrains équipés situés au cœur de localité que la commune ne souhaite pas retourner à la zone agricole

## Droit d'emption contractuel

- Art. 45b al. 4 LCAT : Une commune peut conclure avec les propriétaires un contrat de droit administratif qui fixe un droit d'emption en faveur de la commune dans un **délai plus bref** que 6 ans.
- Signature avant le changement d'affectation / la révision du PAL, sous réserve de l'entrée en force du PAL
- Opposable à des tiers
- Fixation du prix de vente (avec indexation)
- Délai à fixer (proposition SDT 1 à 3 ans), contrat établi pour 10 ans
- Pas de morcellement / de servitude sans accord de la commune
- Mention au Registre foncier
- Si les biens-fonds qui ne sont pas construits, se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, **la commune devra procéder à leur déclassement** (art. 45b al. 3 LCAT).
- Si la commune ne recourt pas à son droit d'emption légal pour permettre la construction du terrain et que le terrain n'est pas construit dans les délais prescrits par la législation fédérale et cantonale, ce dernier risque donc fortement d'être sorti de la zone à bâtir lors d'une révision ultérieure du plan d'aménagement local (PAL).

## Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

## 10. Suite de la procédure

### Suite

- Examen préalable
- Retour de l'examen préalable et mise au net
- Dépôt public
- Traitement des oppositions
- Assemblée communale d'adoption
- Approbation

Merci de votre attention,  
à disposition pour des questions !

 **ROLF ESCHMANN SA**  
Ingenieurgesellschaft

### Attention

*Tous les éléments présentés sont provisoires.*

*Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.*