

Assemblée communale du 23 avril 2015, 20.00 h, Centre visiteurs Mont Terri, Saint-Ursanne

Président : Dominique Paupe, Président

Scrutateurs : Michel Maître et René Altermath sont nommés scrutateurs.

Présents : 38 personnes sont présentes.

Ordre du jour

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée communale du 11 décembre 2014
2. Discuter et voter un crédit de fr. 3'600'000.— sous réserve de diverses subventions, lié à la construction d'un restaurant scolaire au collège Thurmann pour la mise en place de l'horaire continu à l'école secondaire, donner compétence au comité de l'Assemblée des délégués de la Communauté de l'école secondaire d'Ajoie et du Clos du Doubs pour contracter l'emprunt nécessaire et sa consolidation à la fin des travaux.
3. Décider la vente d'une surface de 750 m2 environ à distraire de la parcelle communale No 576, Rière-Vasou, Saint-Ursanne, à Mme et M. Julie et Pascal Girard, Saint-Ursanne.
4. Décider la vente du bâtiment communal No 37, parcelle No 23, Montmelon-Dessus, à Monique Krug, Zurich
5. Décider l'octroi du droit de cité communal de Clos du Doubs en faveur Nicole Mengue Zeh née Fankam, 1988, Delémont.
6. Informations concernant le projet de modifications du plan d'aménagement local (échange de zones avec Les Breuleux).
7. Divers

1. Procès-verbal

Le procès-verbal de l'Assemblée communale du 11 décembre 2014 est approuvé.

2. Crédit restaurant scolaire

Véronique Houlmann, conseillère communale, présente le dossier. Elle est secondée par MM. Bandelier et Schaffter, Directeur du collège Thurmann et architecte du bureau mandaté (Sironi). Elle explique le vote de l'Assemblée des délégués de l'école secondaire en faveur du crédit de 3,6 millions pour la construction d'une nouvelle cafétéria au collège Thurmann. Cette décision doit être validée par l'ensemble des communes membres de la communauté, dont Clos du Doubs.

L'entrée en matière est approuvée.

MM. Bandelier et Schaffter présentent le projet dans le détail. La nouvelle cafétéria répondra au besoin de places lié à l'introduction de l'horaire continu en étude pour l'école secondaire, qui verra le nombre de repas à servir plus que doubler et dont la mise en service est prévue pour la rentrée d'août 2016. Le coût à charge des communes sera financé au travers de l'annuité de la dette, comme cela est déjà le cas pour la dette actuelle de l'école secondaire. La cafétéria représentera une charge annuelle de fr. 6'000.— pour Clos du Doubs, qui s'ajouteront aux fr. 23'500.— payés actuellement. Le prix de l'écolage ne sera pas changé pour cette réalisation. De même, le coût de fonctionnement de la cafétéria n'engendrera pas de hausse du coût à charge des communes, grâce à une augmentation du prix de facturation des repas pour les élèves, en principe de fr. 3.50 à fr. 5.—/repas.

Les Autorités communales sont favorables au projet mais estiment le coût de construction élevé. Elles demandent en conséquence que, dans l'idéal, des variantes de réalisations moins chères soient étudiées et que, au moins, l'exécution ne conduise à aucun dépassement du devis général.

M. Schaffter signale que la question du coût de construction est régulièrement soulevée. Il explique que le montant est justifié du fait notamment de l'architecture et des éléments techniques du projet. Il assure aussi que le respect du prix figure comme objectif des promoteurs.

Le taux d'intérêts retenu pour les calculs est de 3 %, de manière à éviter des mauvaises surprises en sachant que les taux actuels du marché sont inférieurs.

M. Schaffter confirme que les élèves seront à l'aise en termes de places dans le projet proposé.

En cas d'augmentation de la demande des parents pour l'horaire continu, un agrandissement de la cafétéria devra être étudié (le projet initial prévoit d'ailleurs cette possibilité) et l'horaire continu pourrait alors aussi être appliqué au Collège Stockmar.

Au vote, les personnes présentes approuvent ce point de l'ordre du jour à la majorité des personnes présentes et sans avis contraire.

3. Vente parcelle Rière-Vasou

Nicolas Maître, conseiller communal, présente le sujet. Il explique que le projet concerne la vente d'une parcelle du lotissement Rière-Vasou, à Saint-Ursanne, à Julie et Pascal Girard, domiciliés à Saint-Ursanne.

L'entrée en matière est approuvée.

Le détail de la vente est le suivant :

- Acquéreurs : Julie et Pascal Girard, Saint-Ursanne
- Parcelle : No 576, Rière-Vasou
- Surface : 750 m2 environ
- Prix : fr. 55.—/m2
- Raccordement aux viabilités : fr. 2'500.—(forfait)
- Droit de réméré : 2 ans
- Frais d'acte et d'abornement : à charge des acquéreurs
- Condition particulière : résidence secondaire proscrite

Nicolas Maître signale encore que la vente de l'autre partie de la parcelle No 576, décidée lors de l'Assemblée communale du 5 décembre 2013 en faveur de M. Merchant, ressortissant anglais, n'a pas abouti.

Aucune question n'étant soulevée, ce point de l'ordre du jour est approuvé tacitement.

4. Vente du bâtiment No 37, Montmelon

Ephrem Theurillat, conseiller communal, présente le projet. Il rappelle la décision de l'Assemblée communale du 22 avril 2014 ayant approuvé le principe de la vente du bâtiment No 37 de Montmelon-Dessus. Une offre d'achat ferme est parvenue au Conseil communal le 27 février dernier et il appartient aujourd'hui à l'Assemblée de se prononcer sur la vente et les conditions y relatives.

L'entrée en matière est approuvée.

M. Theurillat rappelle l'état vétuste du bâtiment. Il explique que la parcelle no 23 où se situe le bâtiment se trouve hors zone à bâtir mais n'est pas soumise à la loi sur le droit foncier rural suite à la désaffectation de sa vocation agricole initiale.

Les détails de la vente sont les suivants :

- Acquéreur : Monique Krug, Zurich
- Bâtiment : No 37, Montmelon-Dessus, y compris env. 1'300 m2 à distraire de la parcelle No 23
- Prix : fr. 200'000.—
- Frais d'acte et d'abornement : à charge de l'acquéreur
- Condition particulière : résidence secondaire exclue

M. Theurillat précise que l'acquéreur reconduira le bail existant en faveur de Jean Tschann. La vente aura pour conséquence une perte de loyer de fr. 6'000.— annuellement. Elle évitera par contre de devoir entretenir à terme le bâtiment et offrira des ressources bienvenues pour le financement de futurs investissements. Le produit de la vente sera en effet destiné à ce but ou à l'amortissement de dettes existantes.

Charles Girardin confirme que la commission des finances a approuvé le projet.

M. Theurillat explique que l'affectation en résidence principale se fonde sur l'utilisateur et non de le propriétaire. En l'occurrence, le locataire actuel, Jean Tschann, pourra conserver son bail. En complément, une partie du bâtiment sera utilisée pour l'atelier de Guy Froidevaux Constructions, actuellement situé à Saint-Ursanne.

Il est rappelé encore que la Lex Weber fixe les règles en matière de limitation des résidences secondaires et que chacun est tenu de les respecter. Le quota légal étant dépassé à Clos du Doubs, un changement d'affectation en résidence secondaire du bâtiment en question n'est en l'état pas possible. En outre, une éventuelle demande dans ce sens devrait être soumise au Conseil communal, qui pourra alors y mettre son veto. En outre, l'acquéreur possède déjà plusieurs immeubles à Saint-Ursanne et le Conseil communal lui fait confiance pour le respect des conditions fixées.

M. Theurillat confirme qu'une seule offre ferme et écrite a été déposée, malgré plusieurs contacts ou visites.

Charles Girardin demande que le produit de la vente soit utilisé en faveur de l'amortissement des dettes existantes.

Au vote, cet amendement est approuvé par 28 voix contre 3.

Au vote, le point de l'ordre du jour est approuvé par 24 voix contre 5, tel que décrit ci-dessus.

5. Droit de cité communal

Albert Piquerez, Maire, présente le dossier. Il explique la demande de naturalisation déposée par Nicole Fankam le 16 avril 2014 et le préavis favorable du Canton délivré le 28 octobre 2014.

L'entrée en matière est approuvée.

La requérante est née le 14 juin 1988 au Cameroun et est arrivée en Suisse (Saint-Ursanne) en 2005. Elle a suivi une formation à l'école de commerce de Porrentruy puis à la HEG de Delémont. Elle est mariée avec Cyriac Menghe Zeh, originaire de Delémont, où et avec qui elle réside aujourd'hui. La demande de naturalisation a été initiée à Clos du Doubs et le Conseil communal a admis qu'elle se finalise dans notre Commune.

La parole n'étant pas demandée, ce point de l'ordre du jour est accepté tacitement.

6. Informations concernant la modification du plan d'aménagement local

Jacques Vuillaume, Conseiller communal, présente le dossier. Il rappelle que diverses modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014 et fixent des règles nouvelles en matière d'utilisation du sol, en particulier quant aux zones à bâtir. La loi retient comme principe la concentration des espaces habitables, l'utilisation rationnelle du sol et le maintien de zones agricoles, que les Cantons et les Communes sont chargés de mettre en application au travers des plans d'aménagement cantonaux et communaux notamment. Les incidences concrètes concernent en particulier le dimensionnement des zones à bâtir, dont la surface devra dorénavant correspondre aux besoins et potentiels réels de développement. Sur ces bases, la zone à bâtir totale existante de Clos du Doubs est surdimensionnée. Le Canton étudie actuellement les bases légales d'application de la loi fédérale et a édicté dans l'intervalle des prescriptions transitoires. Il en découle que, au niveau cantonal, une diminution de la surface agricole totale est (quasiment) exclue et que, dès lors, toute nouvelle affectation de terrains en zone à bâtir devra s'accompagner d'une remise en zone agricole de surfaces au moins équivalentes. En outre, à moyen terme, les communes concernées (dont Clos du Doubs) et le Canton devront mettre en œuvre une politique de réduction des surfaces à bâtir dans le sens décrit ci-dessus. C'est dans ce cadre que, pour répondre à la demande de la commune des Breuleux, le Conseil communal a accepté de remettre des surfaces en zone agricole, afin que cette localité obtienne l'autorisation du Canton de mettre en zone à bâtir des nouveaux terrains sur son territoire. On peut relever encore que les terrains retenus par le Conseil pour cet échange sont

concrètement ou légalement inconstructibles puisqu'ils se trouvent soit en zone inondable, en zone de danger ou affectés à la zone verte et qu'aucun n'est viabilisé. Effectuée aujourd'hui, une telle transaction de zones à bâtir entre deux communes est engagée de notre plein gré et peut donc être négociée financièrement entre les deux parties. Une fois les dispositions d'application de la loi fédérale en vigueur, les réductions de zones à bâtir seront imposées par l'Etat et les négociations entre communes ne pourront plus intervenir. En l'occurrence, les Breuleux va payer à Clos du Doubs fr. 17.50/m² pour les 13'000 m² (environ) de surface à bâtir qu'elle obtiendra sur son territoire grâce à nos dézonages. Le Conseil pense utiliser cette recette en tant que fonds propres pour le financement de la réfection des infrastructures communales en vieille ville de Saint-Ursanne.

Le Canton a fixé un ratio de ½ pour cet échange de zone, soit pour chaque m² de nouvelle zone à bâtir obtenue par Les Breuleux, Clos du Doubs devra en restituer 2 à la zone agricole. En l'occurrence, les parcelles suivantes ont été retenues sur notre territoire :

no parcelle	grandeur	affectation	propriétaire	Situation
326	17310	AA	RCJU	Saint-Ursanne
327	5410	ZVA	RCJU	Saint-Ursanne
141	4340	ZVA	CCDD	Saint-Ursanne
456	2850	ZVA	CCDD	Saint-Ursanne
613	3540	ZVA	RCJU	Saint-Ursanne
287	1930	ZVA	RCJU	Saint-Ursanne
Total	35000 m ² environ			

Le besoin des Breuleux se monte à 13'240 m² de sorte que Clos du Doubs devra restituer environ 26'500 m² à la zone agricole, parmi les secteurs décrits ci-dessus.

Cette procédure de modification du plan d'aménagement local est de la compétence de l'Assemblée communale et se déroulera ainsi :

- Étude et préparation du projet (préavis favorable du SDT)
- Information publique : 23 avril 2015
- Examen préalable par le Canton (dossier conjoint Clos du Doubs – Les Breuleux, à charge des Breuleux)
- Dépôt public
- Séances de conciliation éventuelles
- Adoption par l'Assemblée communale
- Approbation par le SDT

Le projet offre de nombreux avantages. Il permet en effet d'anticiper l'application de la LAT et d'en tirer profit. Notre zone à bâtir actuelle est en outre très peu touchée. L'indemnité versée par les Breuleux (fr. 17.50/m² de zone à bâtir obtenue) rapportera près de fr. 230'000.— à la Commune, qui serviront au financement de la réfection des infrastructures en vieille ville de Saint-Ursanne.

Jacques Vuillaume ajoute que d'autres demandes similaires ont été présentées au Conseil communal, qui a décidé de les bloquer jusqu'à l'issue de la procédure en cours. Il précise encore que près de 40'000 m² ont été identifiés sur la base des critères décrits ci-dessus comme potentiellement dézonables.

Jean-Marc Comment estime que le prix payé par Les Breuleux n'est pas assez élevé. Jacques Vuillaume ne partage pas cet avis et pense au contraire qu'il s'agit d'une réelle opportunité pour notre Commune. Nicolas Maître, Conseiller communal, ajoute que la négociation sur le prix a eu lieu avec les Breuleux et qu'il a été fixé aussi par rapport aux possibilités de cette dernière, qui devra encore acquérir puis viabiliser les surfaces sur son territoire et souhaite conserver un prix de vente qui restera attractif pour ses citoyens.

M. Vuillaume confirme que les propriétaires des parcelles concernées par notre projet de dézonage ne pourront prétendre à aucune part de l'indemnité versée par les Breuleux. Il ajoute que le Canton, principal propriétaire concerné, a tout intérêt à ce qu'un tel projet aboutisse puisqu'il réduira le pourcentage de zone à bâtir sur sol jurassien (par augmentation de la surface agricole totale) allant ainsi dans le sens de la LAT. Il ne prendra donc pas le risque de revendiquer une indemnité qui pourrait faire avorter le projet. De plus, les arrangements financiers entre Les Breuleux et Clos du Doubs ne font pas partie de la procédure d'aménagement du territoire proprement dite.

On peut encore relever que les propriétaires concernés par un retour à la zone agricole ne pourront faire valoir aucune indemnité (sauf de rares exceptions) lorsque de telles décisions seront imposées. Le changement d'affectation aura par ailleurs aussi une incidence sur la valeur des terrains (à la baisse) dont les propriétaires bénéficieront au travers de la fiscalité.

Jacques Vuillaume confirme que d'autres demandes du même type ont déjà été évoquées et que le Conseil les a suspendues jusqu'à l'issue de la procédure en court.

7. Divers

Charles Girardin, Président du groupe de travail, signale que le projet de chauffage à distance de Saint-Ursanne sera viable, sur la base des réponses positives déjà enregistrées. La décision finale quant à l'engagement du projet sera prise ce printemps encore.

Michel Maître félicite les Autorités pour l'aménagement des giratoires aux alentours de Saint-Ursanne.

La parole n'étant plus demandée, le Président lève l'Assemblée à 21.30 h.

ASSEMBLEE COMMUNALE DE CLOS DU DOUBS

Le Président

Le Secrétaire

Dominique Paupe

Philippe Burket