



COMMUNE DE  
CLOS DU DOUBS

<b>REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL</b>	<b>PROCÈS-VERBAL</b>
<b>Séance d'information publique</b>	N° dossier / Mandat <b>G21206</b>

**Date** 08.11.2022      **Heure** 20h-22h      **Lieu** Centre du Mont-Terri, St-Ursanne

#### Présence officielle

Jacques Vuillaume	<i>Conseiller communal</i>	Jean-Paul Lachat	<i>Maire</i>
Philippe Burket	<i>Administrateur communal</i>	Martin Kottelat	<i>Buchs &amp; Plumey SA</i>
Stéphanie Boillat Ernst	<i>Buchs &amp; Plumey SA</i>		

#### Séance d'information publique

**L'ensemble des documents présentés durant la séance d'information publique du 8 novembre 2022 sont encore provisoires.** Ils n'ont pas passé la phase d'examen préalable auprès des différents services de la République et Canton du Jura, et n'ont pas été déposés publiquement.

#### Période de consultation publique

Une version papier des documents provisoires composant le plan d'aménagement local seront consultables à l'administration communale pour une période allant du 9 au 22 novembre 2022 inclusivement. Cette procédure n'est pas une obligation légale, mais un souhait du Conseil communal afin de garantir une bonne information et une participation de la population.

#### Questions / Réponses

- *Est-ce que les documents provisoires composant le plan d'aménagement local (PAL) peuvent être mis en ligne sur le site internet de la commune afin de faciliter la consultation ?*

Le Conseil communal statuera prochainement sur la mise en ligne d'une partie ou de la totalité des documents provisoires composant le PAL. Cependant, aucune réglementation ne l'y oblige.

**10.11.2022 :** Le Conseil communal a admis la mise en ligne du PAL, moyennant une mention « provisoire » sur chaque document. Au terme de la période de consultation, les documents seront retirés du site.

- *Pourquoi Montmelon-dessus n'est pas affecté en zone de hameau ? Les propriétaires fonciers ont pourtant reçu récemment un courrier de la Commune allant dans ce sens.*

Effectivement, le Conseil communal a décidé dernièrement d'affecter Montmelon-dessus en zone centre, et non pas en zone de hameau comme spécifié dans le courrier. Le Conseil a pris cette décision suite à la consolidation du calcul du redimensionnement de la zone à bâtir de Clos du Doubs. Ainsi, il souhaite garantir le statut de village de Montmelon-dessus et offrir davantage de droits à bâtir à ses résidents.

A noter que le Service du développement territorial (SDT) du Canton du Jura devra statuer sur cette nouvelle affectation dans le cadre de l'examen préalable en 2023. Dans le cas où le SDT refuse, il sera alors proposé de passer Montmelon-dessus en zone de hameau. Les explications données dans le courrier resteront valables dans ce cas.

- *Concernant la potentielle affectation en zone à bâtir de Montmelon-dessus, qu'est-ce que cela implique fiscalement pour les propriétaires fonciers concernés ? Est-ce que la détention d'animaux, comme des chèvres et des chevaux, est autorisée en zone à bâtir ?*

Suite à la révision d'un plan d'aménagement local, la valeur officielle d'un immeuble passant de zone agricole à une zone à bâtir est mise à jour. Généralement, le terrain affecté en zone à bâtir prend de la valeur mais uniquement pour la part de surface dépassant les 1000 m<sup>2</sup>. Toutefois, pour les terrains déjà construits, c'est les bâtiments existants qui constituent la majeure partie de la valeur officielle selon le genre, la qualité, la localisation et l'âge des constructions. L'augmentation de valeur officielle sera donc faible pour les propriétaires fonciers.

La détention d'animaux à titre de loisir n'est pas considérée comme une activité agricole et est donc acceptée en zone à bâtir selon la Loi sur l'aménagement du territoire (art. 34 LAT). La loi étant complexe, les propriétaires concernés par un changement d'affectation sont invités à communiquer à l'administration communale les informations concernant leurs animaux (espèces, nombre, usage, parcelle concernée, etc.). Dans le cas de la détention de chevaux à titre de loisir, les manèges et les parcours d'obstacles sont contraires à la zone agricole et doivent être réalisés en zone à bâtir.

- *Pourquoi les hameaux d'Essertfallon, de Chervillers (localité d'Epiquez) et de Monnat (localité de se Seleute) ne figurent-ils pas sur le plan présenté ?*

Essertfallon est actuellement en zone à bâtir, et non en zone de hameau. Selon les directives cantonales, son statut de zone à bâtir est à réévaluer dans le cadre de la révision du PAL. La Commission et le Conseil communal ont souhaité son maintien en zone à bâtir. Pour le cas de Chervillers et de Monnat, il s'agit d'un oubli. Leur cas a été évalué et les autorités communales ont décidé de proposer au canton de les affecter en zone de hameau. La carte des hameaux de la présentation sera corrigée.

- *Nous avons fait opposition aux projets de construire situés sur les parcelles n°158 et 175 à Essertfallon. Pourquoi ces terrains n'ont pas été retournés en zone agricole ? Les volumes des bâtiments prévus ne s'inscrivent pas du tout dans le paysage et les constructions environnantes.*

Les procédures de traitement des permis de construire et des oppositions ne font pas partie de la révision du plan d'aménagement local. Il s'agira à la Section des permis de construire (SPC) du Canton du Jura de se prononcer sur la conformité des projets de construire concernant les parcelles n°158 et 175 à Essertfallon. Dans tous les cas, le Conseil communal ne souhaite pas dézoner un terrain où une procédure de permis de construire est actuellement en cours.

- *Pourquoi les propriétaires de bâtiments vides ou de logements vacants ne sont-ils pas contraints à rénover ou mettre en vente leur bien ? Pourquoi obliger des propriétaires fonciers à bâtir leur parcelle libre alors qu'il y a des logements vides existants en Vieille Ville de St-Ursanne ?*

Le droit fédéral n'offre pas de moyen légal aux communes pour contraindre un propriétaire à rénover, réhabiliter ou à mettre en vente son bien immobilier. Les cantons et les communes ne peuvent qu'inciter à la rénovation en mettant en place des programmes d'encouragement (aides administratives, techniques ou financières). Le nombre de logements vacants dans la Commune de Clos du Doubs est actuellement de 16 (OFS, 2022). Cette donnée a été prise en compte dans le cadre du développement de l'urbanisation.

Dans le cas des parcelles libres, la loi cantonale fournit un ensemble d'outils pour garantir leur disponibilité pour la construction, dont le droit d'emption légal et le droit d'emption contractuel introduits en 2016. Dans le cadre du droit d'emption contractuel, la commune peut conclure avec les propriétaires fonciers un contrat qui fixe un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai convenu. 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, ce dernier risque donc fortement d'être sorti de la zone à bâtir lors de la prochaine révision du PAL.

- *Qu'est-ce que la Commune a prévu en termes de production d'énergie (éolienne, solaire, etc.) ?*

Une fiche du plan directeur communal est dédiée à cette question, nous vous encourageons à venir la consulter. La Commune est tenue de réaliser un plan d'action selon la Loi cantonale sur l'énergie (LEn). Ce plan permettra notamment d'évaluer les potentiels du territoire communal en matière de réduction de la consommation d'énergie, d'approvisionnement et de production d'énergies renouvelables. L'élaboration du plan d'action est une procédure à part qui dépasse le cadre de la révision du PAL.

La planification des éoliennes est de la compétence du Canton du Jura. Dans son plan sectoriel sur l'énergie éolienne, le SDT ne recense aucun site potentiel sur la commune du Clos du Doubs.

- *Pourquoi le secteur menant à la plage de St-Ursanne est affectée en zone à bâtir ? Cela n'a pas de sens d'y avoir des bâtiments en raison des périmètres de protection de la nature existants.*

Le Conseil communal souhaite affecter le secteur prolongeant la plage en zone d'utilité publique. Cette nouvelle affectation n'a pas pour vocation d'y accueillir des constructions, mais plutôt de faciliter la réfection des chemins de mobilité douce existants, voire à la création de nouveaux tronçons. Le périmètre réservé aux eaux (PRE), qui se superposera à la zone d'utilité publique, empêche déjà toute construction de bâtiments ou d'installations, hormis les cheminements publics.

- *En dehors du site Thécla à St-Ursanne, la plupart des parcelles libres dans les localités de Clos du Doubs sont destinées à des maisons individuelles. N'y a-t-il pas une volonté communale de réaliser des immeubles en propriété par étage (PPE) ?*

Avec un indice d'utilisation du sol minimal de 0.6, le secteur de Thécla a été estimé avec un potentiel d'accueil d'environ 50 à 70 logements, ce qui constitue une réserve importante et dédiée à du logement collectif. Les parcelles libres situées dans le périmètre de centre de St-Ursanne auront également un indice d'utilisation du sol plus élevé qu'actuellement, ce qui favorisera également le développement de l'habitat collectif. De plus, la société Doubat, propriétaire de la parcelle n°460 au Pré l'Abbé, a dans l'intention de construire prochainement deux immeubles en PPE, conformément au plan spécial en vigueur.

- *Pourquoi le développement de l'urbanisation se concentre principalement à St-Ursanne ?*

Selon les critères fédéraux et cantonaux de l'aménagement du territoire, la localité de St-Ursanne peut davantage prétendre à une extension de la zone à bâtir que les autres villages en raison de sa densité d'emplois et d'habitants et de sa bonne qualité de desserte en transports publics. La Commission et le Conseil ont néanmoins pris la décision d'étendre, de manière parcimonieuse et rationnelle, la zone à bâtir et/ou de maintenir des parcelles libres dans chacun des villages dans le respect des lois cantonales et fédérales.

Porrentruy, le 8 novembre 2022, finalisé le 14 novembre 2022

## **Buchs & Plumey SA**

STE / MAK

## **Annexe**

- Présentation de Buchs & Plumey SA lors à la séance d'information publique du 8 novembre 2022

## **Chemin interne**

T:\GC\Saint-Ursanne\G-1962 Révision du PAL11 - Secrétariat\Séances\Séance d'information publique - 8 novembre 2022\PV\_séance publique\_08.11.2022.doc