

Commune de Soyhières Plan d'aménagement local



Séance d'information
à la population
28 juin 2022

Bernard Studer
Ing. EPF, urbaniste FSU
Clara Lolchat
Géographe, urbaniste FSU

ROLF ESCHMANN SA

Plan de la présentation

1. Introduction
2. Contexte cantonal et régional
3. Plan directeur communal
4. Conception d'évolution du paysage → Biotec
5. Dimensionnement de la zone à bâtir
6. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Réductions / Changements d'affectation
7. Adaptation du Règlement communal sur les constructions
8. Parcelles libres en zone à bâtir
9. 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)
 - › Plan des dangers naturels (PDN)
 - › Règlement communal sur les constructions (RCC)
 - › Aperçu de l'état d'équipement / Programme d'équipement (PE)
 - › Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR)
 - › Rapports (rapport technique / rapport de participation / rapport de synthèse)

Contexte

- ⊙ 2007-2008 : 1^{ères} versions du rapport d'opportunité, de la conception directrice et du plan de zones
- ⊙ 2015 : nouvelles bases légales et directives, documents à actualiser (calcul de dimensionnement, plan de zones)
- ⊙ 2017 : rapport sur le dimensionnement de la zone CMH, propositions préavisées favorablement par le SDT
- ⊙ 2018-2019 : présentation et discussion du dossier à la commission d'urbanisme et au Conseil communal
- ⊙ 2020 : Demande du SDT d'établir un nouveau rapport d'opportunité et un nouveau PAL conforme au Plan directeur cantonal
- ⊙ 2020-2021 : élaboration d'un nouveau rapport d'opportunité pour la révision du PAL, validé par le SDT

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.

Démarche

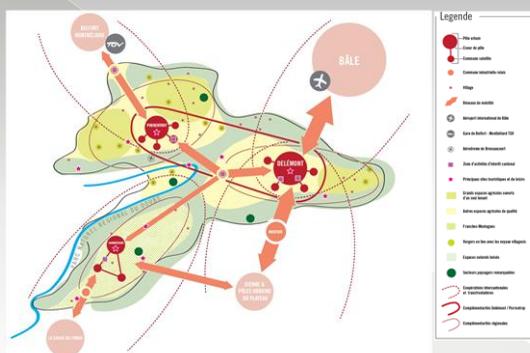
- ④ **Commission communale de l'urbanisme**
 - Composée de 3 membres
 - Présidée par la Conseillère communale en charge de l'urbanisme
 - A suivi et participé à l'élaboration des documents du PAL (PDCOM, RCC, PZ)
- ④ **Conseil communal**
 - Présentation du dossier 16 mai 2022

Loi sur l'aménagement du territoire

- ④ **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
- ④ **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**

2. Contexte cantonal et régional

Conception directrice du développement territorial



Conception directrice du développement territorial

- ④ **Pôles urbains régionaux**
 - Ancrer le développement démographique dans les pôles de Delémont, Porrentruy et Saignelégier
 - Composés d'un cœur de pôle et de communes satellites
- ④ **Cœur de pôle (Delémont, Porrentruy et Saignelégier)**
- ④ **Communes satellites (Soyhières)**
 - Amélioration de l'offre résidentielle
 - Accroître l'offre de services, commerces et équipements
 - Optimiser et promouvoir les réseaux de transports publics
- ④ **Communes industrielles relais**
- ④ **Villages**

Plan directeur cantonal

- ④ **Fiche U.02 «Zones à bâtir destinées à l'habitat»**
- ④ **Principes d'aménagement**
 - Les zones à bâtir destinées à l'habitat (zones centre, mixte et d'habitation) surdimensionnées **sont réduites**.
 - Les surfaces libres de constructions, partiellement ou totalement équipées, situées dans le tissu bâti **sont utilisées prioritairement**.
 - La possibilité de **réaffecter des friches urbaines** et artisanales à des vocations mixtes (habitats, commerces, services) est examinée en particulier lorsqu'elles sont en contiguïté des quartiers d'habitations.

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.

Plan directeur cantonal

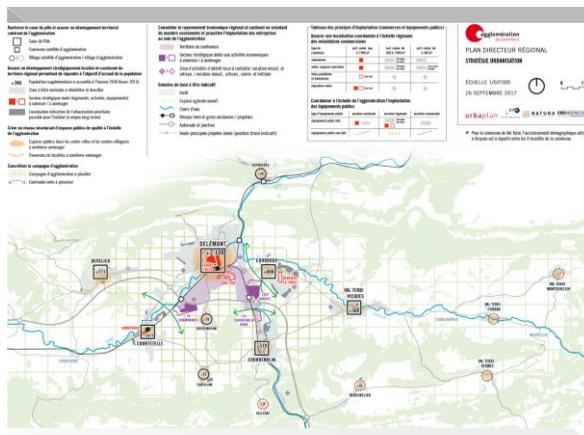
- Fiche U.02 «Zones à bâtir destinées à l'habitat»
- Mandats de planification
 - Les communes ont jusqu'au **31 décembre 2024** pour réviser leur plan d'aménagement local et le rendre conforme aux nouvelles exigences légales.
 - Les communes appliquent la méthodologie cantonale afin de **déterminer la capacité d'accueil** de leurs zones centre, mixte et d'habitation (zones CMH).
 - Les communes **échelonnent l'équipement de leur zone à bâtir** s'il existe un risque de surdimensionnement de leur zone à bâtir.

Plan directeur cantonal

- Fiche U.01.2 «Développement de l'urbanisation vers l'intérieur»
- Principes d'aménagement
 - Avant toute extension de la zone à bâtir, les communes prennent des mesures concrètes pour valoriser le potentiel d'accueil situé dans le milieu bâti, dont notamment :
 - Comblent les surfaces non construites en veillant à préserver des espaces verts et de détente
 - Réhabiliter l'habitat, en particulier dans les centres anciens
 - Valoriser les friches urbaines, industrielles et artisanales
 - Densifier le tissu bâti en augmentant l'indice d'utilisation du sol dans les secteurs centraux et bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics
 - Mise en œuvre du **droit d'emption légal** et contractuel
 - Démarches participatives pour la densification des zones d'habitation

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



3. 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
- Composé de :
 - Objectifs généraux
 - Fiches avec principes d'aménagement et mandats de planification
 - Urbanisation
 - Mobilité
 - Nature et 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.

Objectifs généraux

1. Asseoir le statut de Soyhières en tant que commune satellite de l'Agglomération de Delémont, en prenant des mesures permettant d'accroître sa population (objectif 2035 : +65 habitants) ;
2. Maintenir une structure urbaine compacte en orientant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur (valorisation des terrains libres, rénovation/réhabilitation) et en privilégiant des densités moyennes ;
3. Préserver le patrimoine bâti par la mise en valeurs des volumes construits existants ;
4. Coordonner les projets de réhabilitation, rénovation ou nouvelles constructions avec les dangers naturels ainsi qu'avec le périmètre réservé aux eaux ;

Objectifs généraux

5. Lors du développement de la nouvelle zone à bâtir « Outre-l'Eau », tenir compte de la protection de la nature et du paysage, des dangers naturels et de la proximité des voies de communication (route, rail) ;
6. Répondre aux besoins d'agrandissement et d'extension des artisans locaux au sein des zones mixtes sans entrer en concurrence avec les autres communes de l'Agglomération ;
7. Maintenir une offre d'infrastructures publiques et de services de qualité à la population ;
8. Valoriser les espaces publics existants afin d'en faire des lieux de sociabilité ;

Objectifs généraux

9. Améliorer et sécuriser le réseau routier et les réseaux de mobilité douce dans et entre les quartiers ;
10. Garantir le maintien et la valorisation de l'étang de la Réselle et des cours d'eau (Birse, ruisseaux de Mettembert et de la Réselle) qui structurent le village ainsi que du jardin de la Maison Chappuis.

Fiches du PDCom

- ⊙ U.01 Centre ancien
- ⊙ U.02 Secteurs d'habitat et d'artisanat
- ⊙ U.03 Quartiers résidentiels
- ⊙ U.04 Infrastructures publiques et services à la population
- ⊙ M.01 Mobilité douce
- ⊙ M.02 Transports publics
- ⊙ M.03 Transports individuels motorisés
- ⊙ N.01 Nature et paysage → synthèse de la CEP

U.01 Centre ancien

- ⊙ **Principes d'aménagement**
 - > Entretien et adapter les volumes construits aux standards actuels, par la réhabilitation et la rénovation ;
 - > Protéger et mettre en valeur les éléments caractéristiques du petit patrimoine (croix, fontaines, etc.) et respecter les mesures de protection du patrimoine en cas de rénovation/réhabilitation ;
 - > Tenir compte de la présence des dangers naturels qui jalonnent le centre ancien ;
 - > Préserver le jardin de la Maison Chappuis, qui figure au recensement des parcs et jardins historiques (ICOMOS).

U.01 Centre ancien

- ⊙ **Mandats de planification**
 - > Inciter les propriétaires des parcelles libres à les valoriser pour l'accueil d'habitat et/ou de commerces, artisans. Au besoin, exercice du droit d'emption légal.
 - > Poursuivre les démarches d'incitation aux propriétaires pour la rénovation ou la réhabilitation de leurs biens, en proposant, en fonction des disponibilités, un soutien technique ou financier.

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.

U.02 Secteurs d'habitat et d'artisanat

Principes d'aménagement

- › Veiller à répondre aux besoins d'agrandissement et d'extension des artisans locaux ;
- › Limiter les nuisances dues à de nouvelles activités pour les riverains et garantir la compatibilité des différentes fonctions ;
- › Adapter l'offre en stationnement selon les besoins des commerces et des artisans ;
- › Reconvertir et réhabiliter les bâtiments occupés par des artisans en cas d'arrêt de leur exploitation.

Mandats de planification

- › Procéder à l'équipement de la parcelle 1070 et inciter les propriétaires à la valoriser pour le développement d'activités, de logements ou pour tout autre projet. Au besoin, exercice du droit d'emption légal.

U.03 Quartiers résidentiels

Principes d'aménagement

- › Valoriser les réserves de terrains libres de construction à l'intérieur du tissu bâti en tenant compte des contraintes imposées par la topographie et les dangers naturels ;
- › Conserver la structure du tissu bâti par la mise en valeur des volumes construits existants en encourageant leur rénovation et en favorisant la création de nouveaux logements ;
- › Lors du développement de nouvelles zones à bâtir, limiter les emprises sur les bonnes terres agricoles et garantir une utilisation judicieuse du sol ;
- › Modérer le trafic et favoriser la cohabitation des transports individuels, des cycles et des piétons.

U.03 Quartiers résidentiels

Mandats de planification

- › Outre-l'Eau (parcelles 1077, 1078, 1229 et 1084) : développer le secteur pour de l'habitat collectif et individuel, à court terme, par le biais d'un plan spécial, en tenant compte des dangers naturels, de la proximité de la route cantonale et de la voie de chemin de fer.
- › Pour des parcelles stratégiques et équipées, faire usage du droit d'emption légal lorsque cela s'avère nécessaire.

U.04 Infrastructures publiques et services à la population

Principes d'aménagement

- › Encourager le maintien de services et commerces de proximité ;
- › Disposer d'installations permettant de répondre aux attentes des sociétés villageoises ;
- › Assurer le maintien des infrastructures scolaires ;
- › Entretien et améliorer les aires de détente, de jeux et de sports existantes ;
- › Entretien des infrastructures touristiques (cabane forestière, places de pique-nique, chemins de randonnée, itinéraires cyclables) existantes.

Mandats de planification

- › Rénover la place de jeux de la parcelle 1076.

M.01 Mobilité douce

Principes d'aménagement

- › Sécuriser les déplacements de mobilité douce et aménager le réseau routier selon les trois principes (dissociation, cohabitation et appropriation) ;
- › Garantir un accès piétonnier depuis les quartiers résidentiels au centre du village, aux secteurs à vocation publique et aux arrêts de bus ;
- › Entretien, mettre en valeur et promouvoir les chemins de randonnée pédestre et les itinéraires cyclables.

Mandats de planification

- › Etudier la réalisation, dans la mesure du possible, d'une liaison de mobilité douce entre le secteur Outre l'Eau et la route de Bâle.

M.02 Transports publics

Principes d'aménagement

- › Œuvrer de manière concertée avec les instances impliquées (Agglo, canton, CFF, etc.) à la réouverture de la halte ferroviaire au sud du village.

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.

M.03 Transports individuels motorisés

- ⊙ **Principes d'aménagement**
 - › Adapter et harmoniser les vitesses de circulation sur l'ensemble du territoire communal selon le type de route (principale, collectrice et desserte) ;
 - › Aménager et marquer la porte d'entrée en direction du Haut-Plateau ;
 - › Planifier des mesures contre le bruit routier dans l'extension de la zone à bâtir (distance minimale de construction, revêtement phono-absorbant, paroi anti-bruit, etc.)
- ⊙ **Mandats de planification**
 - › Lors de travaux de réfection des voies de circulation, analyser l'ensemble du secteur concerné et adapter le régime de circulation en fonction du type de route.

4. Conception d'évolution du paysage ➔ Biotec

5. 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

Croissance habitants et EPT

- ⊙ **Soyhières** : commune satellite
- ⊙ **Les Riedes** : village
- ⊙ **Habitants et emplois supplémentaires horizon 2035**
 - › Soyhières : 65 habitants, 15 emplois EPT
 - › Les Riedes : 0 habitant, 0 EPT

Densités

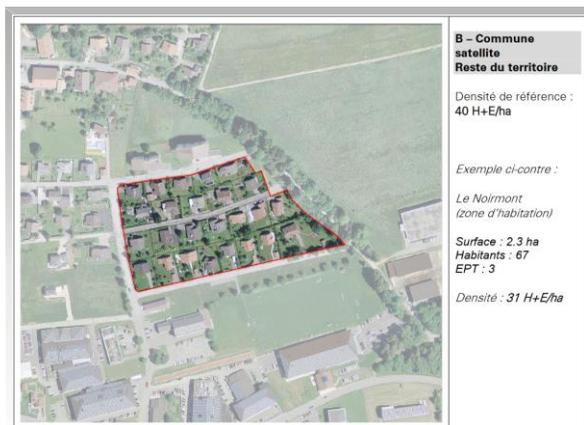
- ⊙ **Les densités à atteindre sont définies par le SDT**

Typologie de commune	Situation dans le tissu bâti	Densité (H+E par ha)	Affectation	Coefficient de répartition	
				Habitants	Emplois
B Satellite	1 Noyau de base	80	C	0.6	0.4
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05
	2 Reste du territoire	40	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05
D Village	1 Noyau de base	50	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05
	2 Reste du territoire	25	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05

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.



Calcul de dimensionnement

Typologie : Satellite (Soyhières)

Noyau de base : pas nécessaire

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

Densité actuelle : 28 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

- Habitants supplémentaires en zone CMH : 65
- EPT supplémentaires en zone CMH : 15

Capacité d'accueil totale CMH : 571 H+EPT

Perspectives totales 2035 : 536 H+EPT

Taux d'utilisation : 94% - **Surdimensionnement de 35 H+EPT**

Objectif de réduction : 0,9 ha

Calcul de dimensionnement

Typologie : Village (Les Riedes)

Noyau de base : pas nécessaire

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

Densité actuelle : 12 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

- Habitants supplémentaires en zone CMH : 0
- EPT supplémentaires en zone CMH : 0

Capacité d'accueil totale CMH : 27 H+EPT

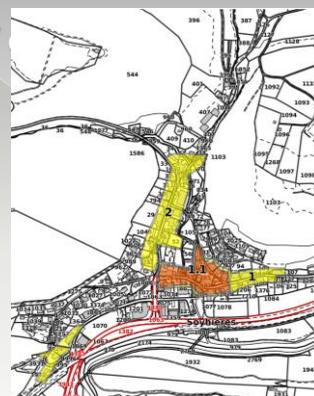
Perspectives totales 2035 : 20 H+EPT

Taux d'utilisation : 74% - **Surdimensionnement de 7 H+EPT**

Objectif de réduction : 0,3 ha

6. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Réductions / Changements d'affectation / Extension

ISOS / A / B



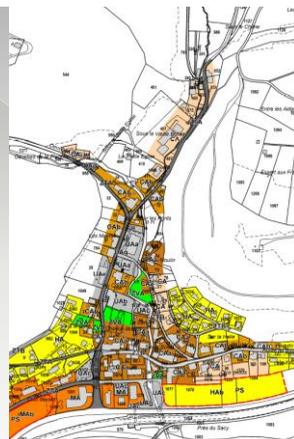
Attention

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.

ISOS : Objectifs de sauvegarde

- **A : >>> CAa**
 - 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**
 - 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 ;



1. Introduction

Réduction des zones à bâtir destinées à l'habitat

Nécessité d'**agir sur plusieurs mesures** afin d'atteindre l'objectif de réduction de 230 ha :

- a) restituer à la zone agricole les terrains libres en zones CMH ;
- b) réaffecter en zone de hameau les petites entités bâties affectées en zones CMH ;
- c) restituer à la zone agricole les terrains situés dans des biotopes inscrits dans un inventaire fédéral ou cantonal ou ayant une fonction de mise en réseau suprarégional ;
- d) restituer à la zone agricole les zones de maisons de vacances isolées ;
- e) réaffecter en zone verte les vergers protégés situés dans les zones CMH.

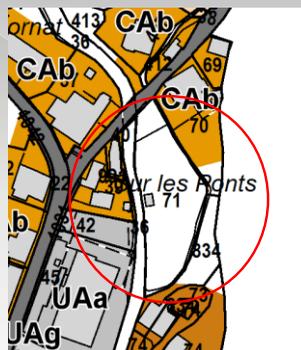
Grande majorité du potentiel de réduction concerne la mesure a)

- Cette importante marge de manœuvre doit **être préservée**.
- La zone réservée constitue à cet effet un **instrument de planification efficace**.

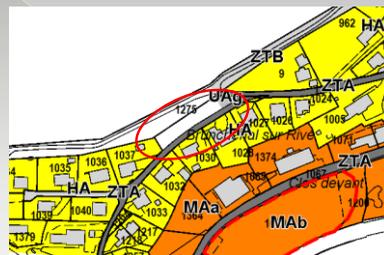
Remarques générales sur les changements d'affectation

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

Restitutions



Restitutions

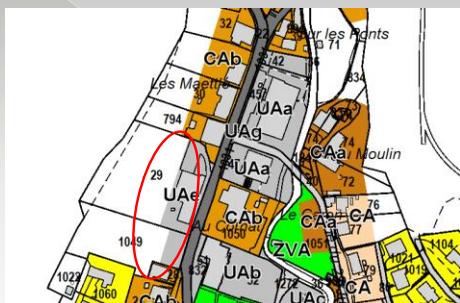


Attention

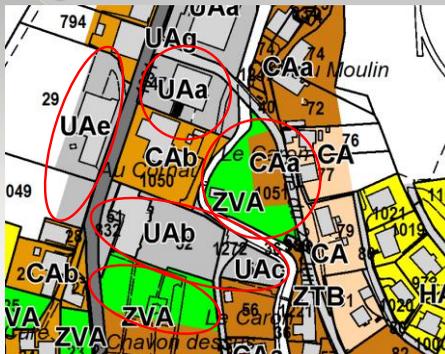
Tous les éléments présentés sont provisoires.

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

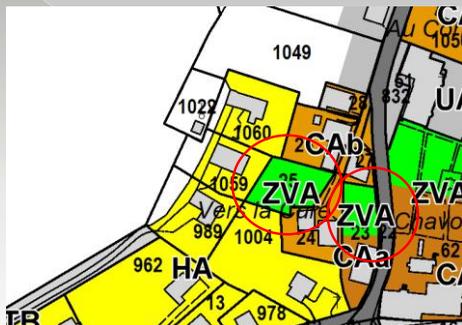
Restitutions



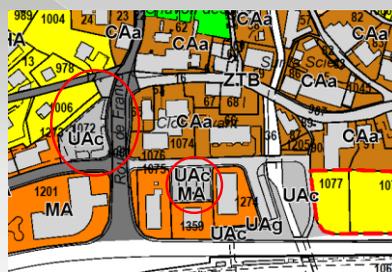
Changements d'affectation



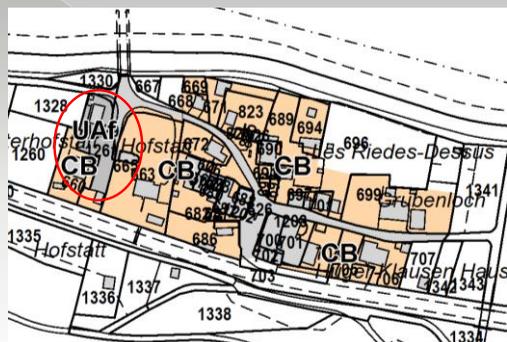
Changements d'affectation



Changements d'affectation



Changements d'affectation



Les Riedes

- Fiche U.08 Zone de hameau, Plan directeur cantonal

- > Les Riedes dessus = petite entité urbanisée, dont le statut est à réexaminer lors de la révision du PAL, en vue d'une affectation à la zone de hameau

- Critères applicables aux zones de hameau :

1. Entité bâtie à part entière formant une entité en soi
2. Distante de la zone à bâtir d'au moins 300 m
3. Origine remonte au moins à la fin du 19^{ème} siècle
4. Composé de 5 à 20 bâtiments habités à l'année
5. Bâtiments situés à une distance de max. 50m les uns des autres

Attention

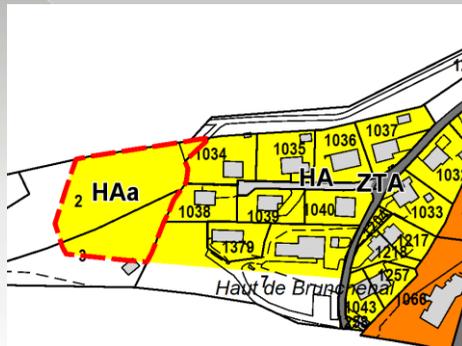
Tous les éléments présentés sont provisoires.

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

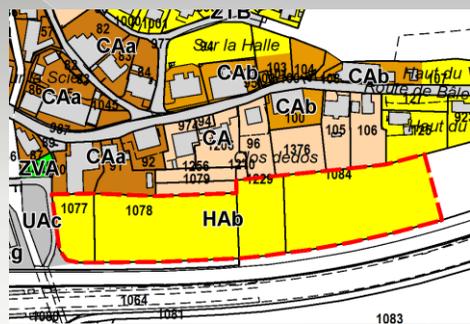
Les Riedes

- Selon analyse, Les Riedes respectent à priori les critères pour une affectation en zone de hameau
- Rapport d'opportunité : les Autorités communales tiennent à maintenir le secteur en zone à bâtir, tel qu'actuellement (zone centre B, CB)

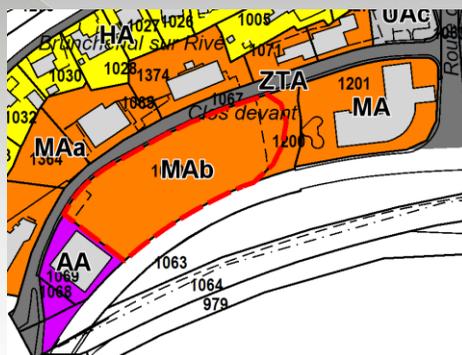
PS Haut du Brunchennal



PS Outre l'Eau – extension ~ 12'500 m²

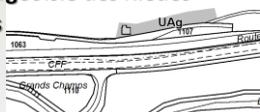


PS Clos Devant



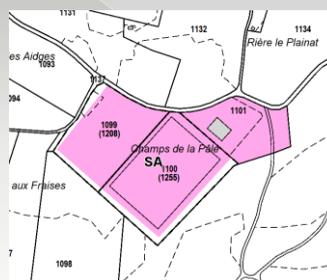
Zones d'utilité publique

- UAa : administration communale, école, halle de gymnastique, abri PC
- UAb : église, cimetière
- UAc : places, passage sous-voies
- UAd : réservoir communal
- UAe : espace d'art et de loisirs La Cave
- UAf : bâtiment de la Bourgeoisie des Riedes
- UAgs : déchèterie, moloks



Zone de sports et de loisirs

- SA : terrains de football



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 redimensionnement

A Zone CMH

Zone centre	103 535 m ²	78 810 m ²	-24 725 m ²
Zone mixte	41 116 m ²	21 957 m ²	-19 159 m ²
Zone d'habitation	44 952 m ²	68 963 m ²	24 011 m ²
Total groupe de zone	189 603 m ²	169 730 m ²	-19 872 m ²

B Autres zones standard

Zone d'activités	1 745 m ²	1 764 m ²	20 m ²
Zone de sport et de loisirs	21 845 m ²	19 831 m ²	-2 014 m ²
Zone d'utilité publique	5 837 m ²	15 819 m ²	9 982 m ²
Zone verte	666 m ²	4 403 m ²	3 737 m ²
Zone de transport	10 733 m ²	27 822 m ²	17 089 m ²
Total groupe de zone	40 826 m ²	69 639 m ²	28 813 m ²

Périmètres de protection

- ⦿ Révision des périmètres faites par Biotec et la commission CEP
- ⦿ Périmètre de protection de la nature (PN)
- ⦿ Périmètre de protection du paysage (PP)
- ⦿ Périmètre de protection des vergers (PV)
- ⦿ Périmètre de dangers naturels (PDN)

Petit patrimoine

- ⦿ **Eléments protégés reportés au plan de zones**
 - > Greniers
 - > Fontaines
 - > Croix
 - > Bornes
 - > Objets locaux
 - ➔ Sur la base de l'ancien PZ

8. Adaptation du Règlement communal sur les constructions

Nouveau règlement-type

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

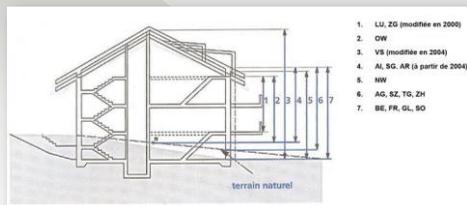
Attention

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

- **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

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**
- **Équipement**
- **Constructions**
 - › Mesures (hauteurs, distances, longueur)
 - › Aspect architectural

Nouveautés RCC

- **Nouvelles dispositions pour le stationnement**
 - › Référence aux art. 12 – 12e LCAT et 16 – 19 d OCAT : Calcul du nb places / caractéristiques techniques / possibilité de taxe de remplacement
- **Implication de la CPS dans les procédures en zone centre**
- **Distinction des zones de transports A (routes principales/collectrices) et B (routes de desserte)**
- **Energie, climat, environnement**

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.

Energie

- ④ Assainissement énergétique et distances aux limites
 - Lors de la rénovation de bâtiments existants, un **dépassement de 20 cm** au plus pour **l'isolation thermique** ou l'installation visant une meilleure utilisation des énergies renouvelables indigènes n'est **pas pris en compte lors du calcul des distances, longueurs, hauteurs et alignements** pour les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes **Minergie, MoPEC** ou à une norme analogue

Environnement / climat

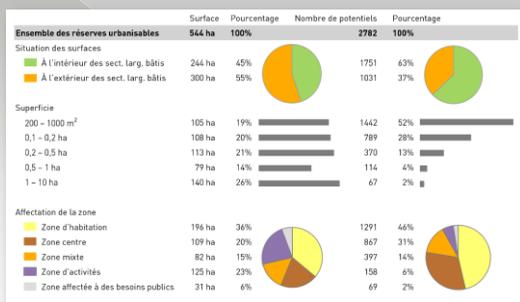
- ④ **Perméabilité**
 - Un minimum de 75% de la surface non bâtie devra être aménagée en surface perméable
- ④ **Toitures**
 - Les toitures plates ou présentant une pente inférieure à 10% des bâtiments principaux doivent être végétalisées. Le type de végétalisation sera adapté à la situation et à la présence éventuelle de panneaux solaires.
- ④ **Arbres**
 - Imposer, pour les nouvelles constructions, la plantation d'un arbre par 200 m² de surface totale de la parcelle → taxe de remplacement si pas possible

9. Parcelles libres en zone à bâtir

RAUM+ - Principes



RAUM+ - Synthèse RCJU



RAUM+ - Synthèse Soyhières

- ④ **Dents creuses : 2.2 ha**
- ④ **Réserves externes : 1 ha**
- ④ **Potentiel de développement interne : -**
- ④ **Potentiel théorique**
- ④ **Situation évolutive...**

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.

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

Instruments 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 !

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

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



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. DIRECTIVE PVR – Programme d'aménagement

Nommés et type de projet	Formules	Objets	Observations	Actions (SDPT)	Prévisions (COMBENTS)	Coûts (CHF) (COMBENTS)		Auteurs (SDPT)	
						Total	Commune		
A MA 319 12100	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	80000	40000	Commune, propriétaires, particuliers
B MA 195 2490	ART	Revoir le passage		Établir une décision de situation de servitude	Plan spécial	2021	5000	5000	Commune, propriétaires
C HA 2004 10100	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	100000	100000	Commune, propriétaires, particuliers
D CA 278 12100	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	-	-	Commune
E MA 321 11100	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	80000	80000	Commune, propriétaires, particuliers
F MA 326 2750	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	30000	30000	Commune
G AA 437 3750	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	-	-	Propriétaires
H HA 600 1100	ART	Revoir avenue à plan spécial		Établissement d'un plan spécial à conditionner avec la programmation d'investissement	Plan spécial	2021	10000	10000	Commune, propriétaires, particuliers

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 !



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.