




COMMUNE DES ENFERS
Révision de l'aménagement local
Séance d'information publique intermédiaire
Mardi 07 novembre 2023



COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Sommaire

1. Introduction
 - a) Procédure d'information à la population
 - b) Introduction à la révision du PAL
2. Présentation des principales orientations retenues – état intermédiaire :
 - a) Plan directeur communal (PDCom)
 - b) Modifications du Plan de zones (PZ)
3. Bilan provisoire du dimensionnement de la zone à bâtir
4. Information sur la suite de la procédure
5. Questions/discussions



1. Introduction



Information à la population

1. Séance d'information publique **INTERMEDIAIRE** – 07 novembre 2023

- Présentation générale du PAL et du projet de modifications du plan de zones

2. Séances individuelles – 21 et 23 novembre 2023

- Discussion avec les propriétaires touchés par une modification d'affectation

3. Séance d'information publique **FINALE** – Printemps 2024

- Présentation du projet PAL (Plan de zones, RCC, PDCom, CEP, etc.)

Examen cantonal – Été 2024

- *Examen du dossier par le Service du développement territorial. Durée en principe 3 à 4 mois.*

4. Dépôt public – Automne 2024

- Documents déposés publiquement pendant 30 jours ouvrant les voies de droit pour les propriétaires (possibilité de faire opposition). La publication figurera dans le journal officiel de la république et Canton du Jura. Les propriétaires ne seront en principe pas informés personnellement du dépôt public.

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Pourquoi réviser-t-on ?

1. Révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) : entrée en vigueur le 1er mai 2014 suite à la votation sur le mitage du territoire acceptée le 3 mars 2013 ;
 - a. Art. 15, al. 2 LAT : obligation pour les communes surdimensionnées de réduire leur zone à bâtir ;
 - b. Enfers : objectif de réduction de la zone à bâtir fixé à 1.40 hectares
2. Révision du Plan directeur cantonal – volet Urbanisation et Mobilité approuvés en 2019 par l'ARE ;
 - a. Développement de l'urbanisation vers l'intérieur ;
 - b. Diminution du surdimensionnement de la zone à bâtir des communes jurassiennes (231 hectares)
3. Ancienneté des documents actuels : 1987
4. Adaptation à l'Accord intercantonal sur l'harmonisation des termes dans le domaine des constructions et de l'aménagement du territoire
5. Nouvelles thématiques abordées : Nature et paysage, mobilité, énergies

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Qu'est-ce qu'on réviser ?

L'élaboration des documents suivants est demandée lors de la révision du PAL :

1. Plan de zones (PZ)
2. Règlement communal sur les constructions (RCC)
3. Plan directeur communal et études de base (PDCom)
4. Plan des dangers naturels (PDN)
5. Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVE)
6. Rapport explicatif et de conformité (REC)
7. Conception d'évolution du paysage (CEP)

→ Une groupe de travail accompagne les travaux du PAL ;

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



2. Présentation des principales orientations retenues :

- a. Plan directeur communal – **état intermédiaire** (PDCoM)
- b. Plan de zones (PZ)

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Plan directeur communal (PDCoM)

- Traduit le **développement souhaité du territoire communal** à moyen et long terme ;
- Cadre de référence pour les décisions futures (**15 ans et au-delà**) en aménagement du territoire ;
- Doit donner les **grandes orientations de l'évolution** de la commune dans divers thématiques.
 - *Urbanisation*
 - *Nature et Paysage* → CEP
 - *Mobilité*
- Prend la forme d'une **carte de synthèse et de fiches d'action** par thématiques (urbanisation, mobilité, nature, etc.);
- Projet discuté et établi avec la **collaboration de la commission PAL** ;
- **Base** pour adapter les autres documents du PAL (RCC et le PZ) ;
- Compétence du Conseil communal
- Pas opposable aux tiers, car pas contraignant

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Grandes orientations retenues

1. Garantir le maintien du nombre d'habitants actuel, voire accueillir des habitants supplémentaires ;
2. Prévoir une offre en logements attractive et différenciée pour des jeunes et des personnes âgées ;
3. Aménager une place pour faciliter le rebroussement des bus et augmenter la cadence horaire ;
4. Aménager l'entrée du village en synergie avec l'aménagement d'une place de rebroussement des bus ;
5. Valoriser davantage les espaces publics le long du village et prévoir les nouveaux espaces nécessaires ;
6. Pérenniser les entreprises locales, les petits commerces et les services existants ;
7. Aménager des surfaces pour les équipements techniques, notamment le hangar pour véhicule de secours du SIS-FME ;
8. Maintenir la particularité patrimoniale « rurale » des bâtiments (grandes fermes et pont de grange) du village et veiller à l'utilisation des volumes existants.

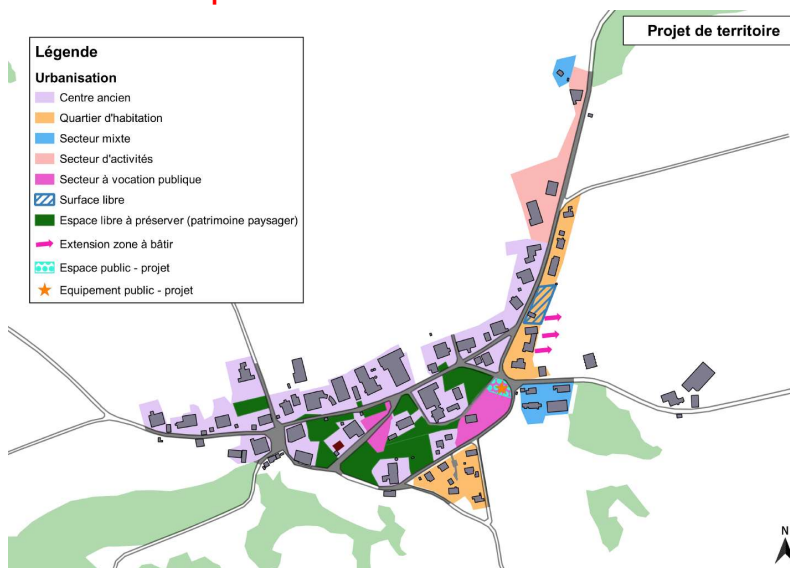
→ **Projet de territoire, vision stratégique de la commune**

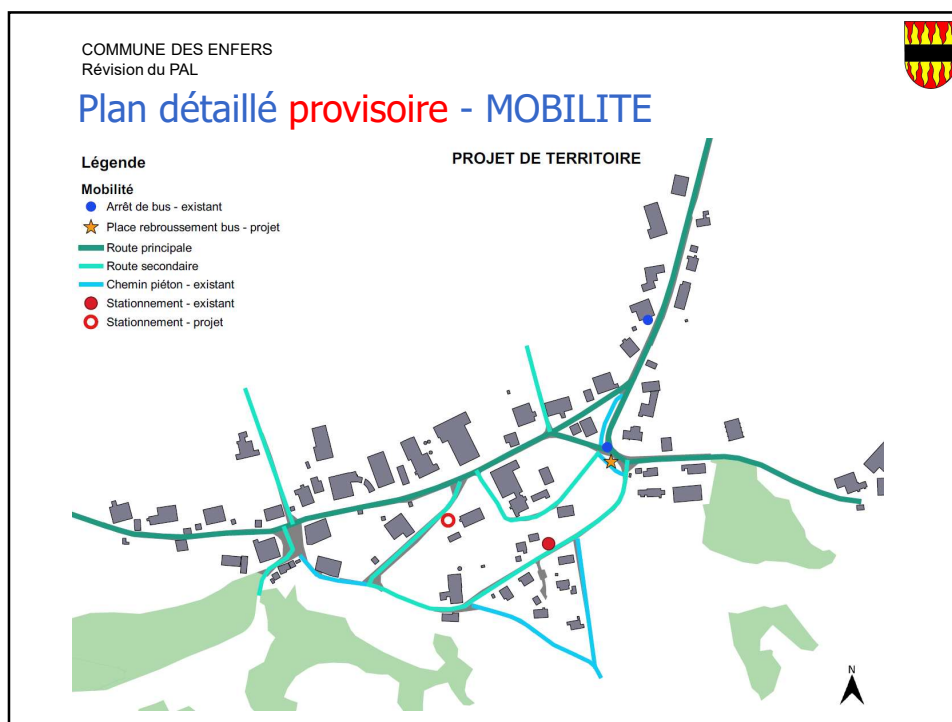
COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL




Plan détaillé provisoire - URBANISATION

Légende	
Urbanisation	
	Centre ancien
	Quartier d'habitation
	Secteur mixte
	Secteur d'activités
	Secteur à vocation publique
	Surface libre
	Espace libre à préserver (patrimoine paysager)
	Extension zone à bâtir
	Espace public - projet
	Equipement public - projet





COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



2. Présentation des principales orientations retenues :

- a. Plan directeur communal (PDCoM)
- b. **Modifications du Plan de zones état intermédiaire (PZ)**



Adaptations du plan de zones

1. Mises en conformité

A. Réduction de la zone à bâtir (-) :

- Affectation à la **zone de transports** des espaces de circulation (routes, rues)
- Affectation à la **zone d'utilité publique** (église, bâtiments communaux, cimetière, etc.)
- Affectation à la **zone verte** de vergers, espaces de verdure à l'intérieur de l'espace bâti
- Affectation à la **zone agricole** si utilisation conforme (ex. vergers, exploitation agricole, redéfinition de la frange du tissu bâti)

B. Augmentation de la zone à bâtir (+) :

- Mise en zone à bâtir – constructions en ZA non conformes (petites constructions selon les cas) ou en zone CMH (mutation, ajustement à la couverture du sol, chemins agricoles...)

2. Parcelles libres

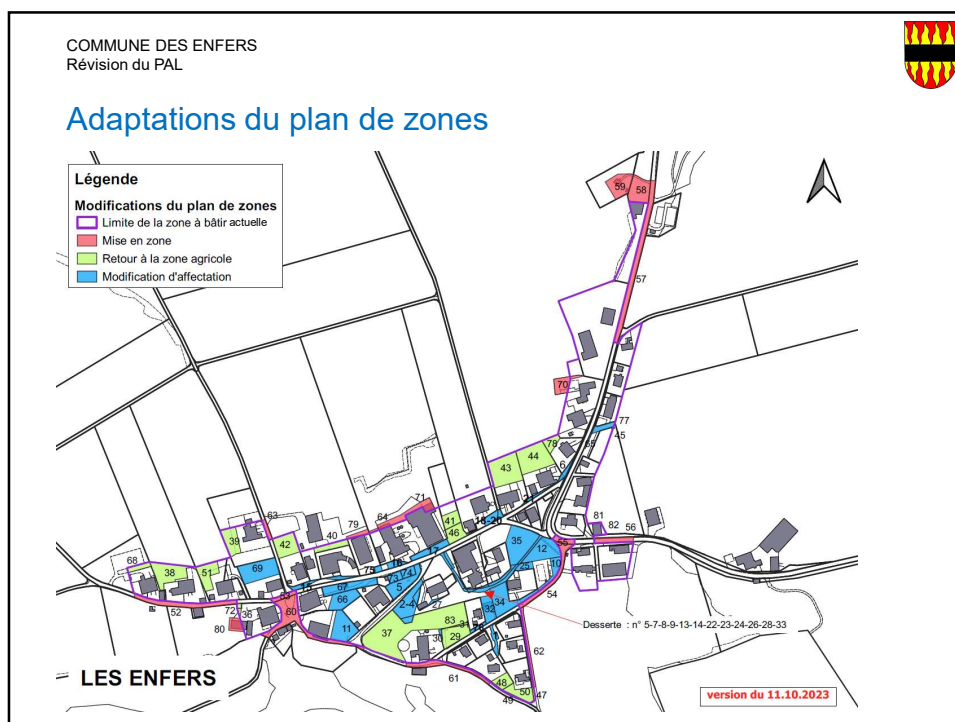
- Maintien des surfaces libres à la construction (avec droit d'emption dès 2022)



Adaptations du plan de zones

Retour en zone agricole (ZA)

- Bordure de zone à bâtir : grandes aisances - surfaces arborisées, vergers.
 - Implications : ne peut pas être utilisée comme une aisance privée (piscine, terrasse, etc.). En effet, les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation agricole. Sont en particulier recommandées, les cultures extensives telles que les vergers et les pâturages.
 - Sont prévus de retourner à la zone agricole, les terrains dont l'utilisation est conforme à l'exploitation agricole et situés en principe en marge du tissu urbain.
- Chemin à vocation agricole : chemins restitués à la zone agricole, car ils ne desservent pas d'habitation. Ils constituent uniquement des accès aux parcelles agricoles, aux pâturages ou encore aux forêts et sont la plupart du temps des chemins blancs d'appartenance communal. Il s'agit de mise en conformité avec l'usage réel du sol.



COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL

Impacts financiers des modifications PAL

Après révision du PAL :

- **Mise en zone** : prélèvement d'une taxe sur la plus-value à hauteur de 30% ;
- **Retour en zone agricole** :
 - Valeur locative : concerne le bâtiment, pas liée à l'affectation du sol
 - Valeur officielle :
 - Terrain bâti : concerne essentiellement le bâtiment avec 1'000m² compris, seul le terrain au-delà est estimé ;
 - Terrain non construit : diminution importante
 - Valeur immobilière : En principe pas forcément, car le terrain reste de l'aisance du bâtiment principal.
 - Demande d'indemnisation : procédure ultérieure à l'entrée en vigueur du PAL
 - En principe, la jurisprudence détermine au cas par cas s'il existe une obligation d'indemnisation (déclassement/non-classement).
 - Une restriction de la propriété n'engage pas une obligation d'indemnisation.

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Impacts financiers des modifications PAL

Restriction grave du droit de propriété:

- **Déclassement → indemnisation**
- **Non-classement → pas d'indemnisation**
 - PAL contraire à la LAT (surdimensionnement)
 - Plusieurs parcelles avaient ici été réaffectées de la zone à bâtir à la zone de non-bâtir. Le plan d'affectation, édicté en 1982, était formellement conforme à la législation fédérale mais, sur le plan du contenu, il ne répondait pas aux exigences de la LAT. Les zones à bâtir y étaient en effet largement surdimensionnées. Les juges de Mon-Repos ont dès lors considéré que la réaffectation des parcelles litigieuses en zone de non-bâtir représentait un non-classement ne donnant lieu à aucune indemnisation.

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



3. Bilan provisoire du dimensionnement de la zone à bâtir

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Bilan du dimensionnement

- Calcul donné par le Canton pour évaluer l'objectif de réduction de la zone à bâtir en fonction des densités par secteurs des villages ;
- Village peu dense avec une densité à 17 → objectif cantonal est de 25 ;
- Objectif de réduction de 1.40 hectares ;
- L'objectif pour les 15 prochaines années est de maintenir cette densité, voir augmenter la densité ;
- En identifiant les possibilités réelles de densification :
 - Réhabilitation et mise en valeur de corps de bâtiments existants ;
 - Valoriser les terrains libres à bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir ;

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Bilan du dimensionnement – état intermédiaire

BILAN DIMENSIONNEMENT DES ZONES CMH

Diminution CMH	19'818
Augmentation CMH	3'986
Pas d'impact sur CMH	11'441
TOTAL	35'245

Bilan CMH	15'832
ha	1.58
Obj. de dim.	1.40

Diff. -0.18

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Bilan du dimensionnement – état intermédiaire

- Evolution des nouveaux logements depuis la dernière révision :
 - Quartier les Saignes
 - Peu d'évolution
- Changement de paradigme avec révision de la LAT en 2014 : objectif de maintien de la population et non de développement ;
- Efforts de valorisation du bâti existant pour la création de nouveaux logements ;
- Notion de «dessalement» (réduction de la taille des ménages) à tenir compte dans le maintien de la population ;

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



4. Information sur la suite de la procédure

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



Calendrier prévisionnel

Phase	Délai
	2023
Séance d'information publique intermédiaire	07 novembre
Rencontres avec les propriétaires	21, 23 novembre
Mise au net	Décembre
	2024
Commission PAL et finalisation du dossier	Janvier à mars
Information publique	Avril
Examen cantonal	Mai à Juillet
Adaptation des documents et clôture d'examen	Août à septembre
Dépôt public	Octobre
Traitement des oppositions	Novembre à décembre
	2025
Approbation et entrée en force du PAL	1 ^{er} trimestre

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



5. Questions

COMMUNE DES ENFERS
Révision du PAL



MERCI POUR
VOTRE ATTENTION



Buchs et Plumey SA
Rue de la Rochette 9
CH-2900 Porrentruy
T. +41 32 465 11 00
info@buchs-plumey.ch
www.buchs-plumey.ch

25