BLEYAERT & MINGER SA
ARCHITECTES - URBANISTES

WWW.BLEYAERT-MINGER.CH
GRAND-RUE 21, 2900 PORRENTRUY
CASE POSTALE 1071 - 032 467 10 10
INFO@BLEYAERT-MINGER.CH

COMMUNE DE VENDLINCOURT

RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL
PROGRAMME DE VALORISATION DES RÉSERVES

RAPPORT

DÉCEMBRE 2022

Table des matières

Table des matières 2
1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS 3
1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits 4
1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits 6
2. PROGRAMME D'EQUIPEMENT 7
2.1. Plan des secteurs à équiper et des priorités 8
3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT 9
3.1. Tableau des mesures d'aménagement ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Auteurs :

François Minger	Chef de projet	Architecte Int. EAAL Urbaniste DAS EPFL-UNIGE
Clément Boesch	Urbanisme	Géographe UNINE Urbaniste HES-SO

1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS

Une bonne connaissance des réserves non construites en zone à bâtir, quantitativement et qualitativement, est essentielle pour permettre leur utilisation et assurer ainsi une saine gestion du territoire bâti et orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur.

L'identification des potentiels et des points principaux de développement de la zone à bâtir existante passe par un inventaire des terrains non construits (terrains nouvellement mis en zone et réserves de zone à bâtir non construites). Il s'agit de déterminer l'état de l'équipement technique de chaque parcelle et les éventuels obstacles à la construction en termes d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé.

Les documents de base nécessaires à l'élaboration de l'inventaire sont :

- le plan de zones ;
- le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) ;
- les plans d'équipements (réseaux de transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie, etc.) ;
- le géoportail cantonal (thèmes nature, environnement, patrimoine, dangers naturels, forêt) ;
- le Registre foncier.

L'inventaire se compose :

- d'un tableau d'inventaire des terrains non construits avec l'indication de leur état d'équipement et des éventuels obstacles à leur construction ;
- d'un plan d'inventaire identifiant les terrains non construits et leurs caractéristiques en termes d'équipement et d'obstacles à la construction.

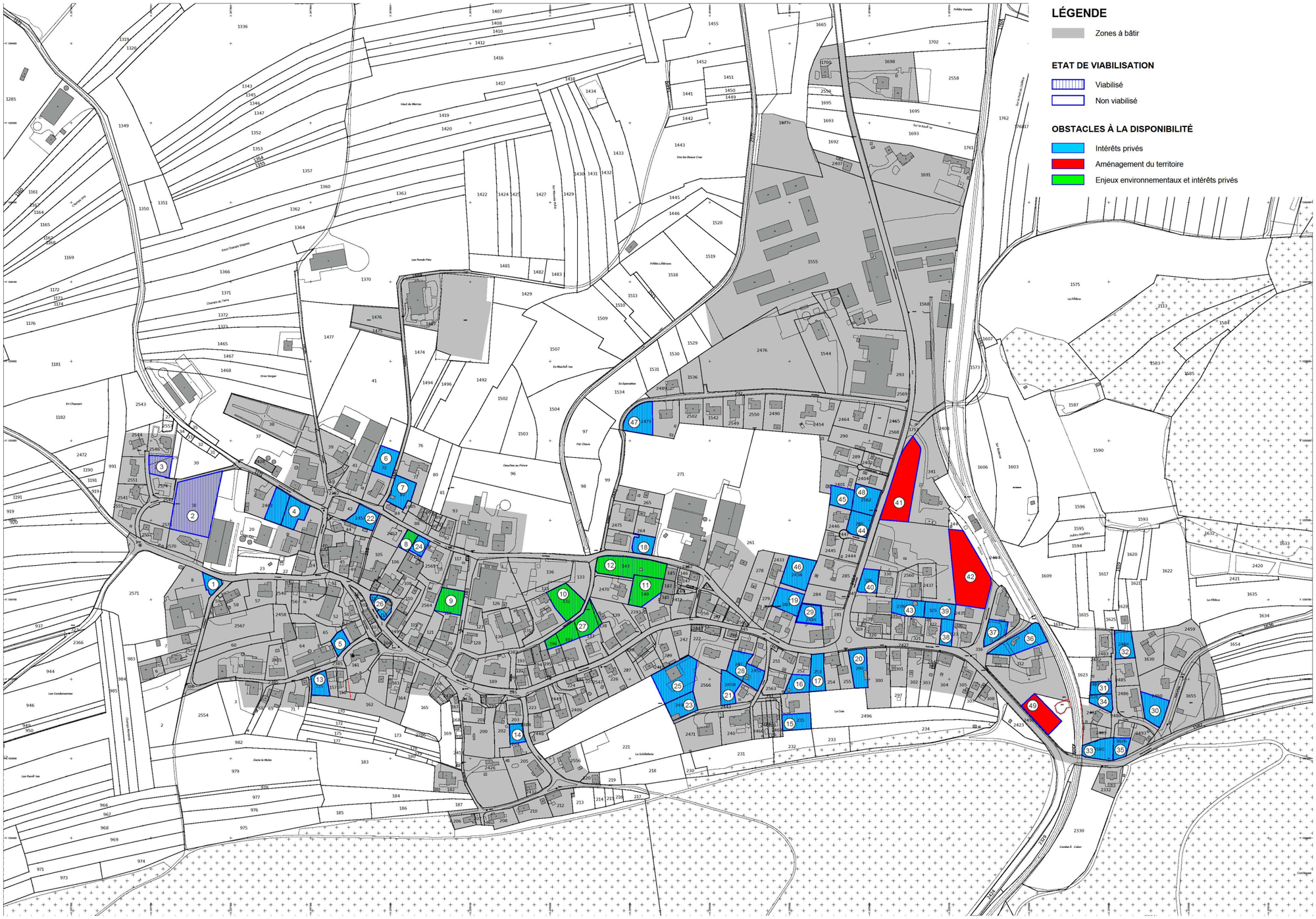
Au sujet de la protection contre les accidents majeurs (OPAM), la proximité des secteurs à une route de grand transit n'est pas répertoriée comme un obstacle car aucune mesure n'est à prendre et les parcelles restent constructibles

1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits

Obstacles – Privé	Intérêts privés (thésaurisation, etc)																								
Obstacles – Environnement	Distance à la forêt																								
	Ligne de courant et autres objets soumis à l'ORNI																								
	Protection contre les accidents majeurs (OPAM)																								
	Périmètre réservé aux eaux																								
	Site pollué																								
	Secteur favorable à la présence et au développement de la chouette chevêche																								
	Protection contre le bruit/nuisances olfactives																								
	Dangers naturels																								
	Protection du patrimoine (sites, monuments, etc.)																								
Obstacles – Aménagement du territoire	Distances aux équipements (routes, voies ferrées, etc.)																								
	Topographie																								
	Remembrement des terrains/morphologie																								
	Friche industrielle ou urbaine																								
	Zone réservée																								
	Soumis à plan spécial																								
Parcelles	Surface [m2]	390	3697	681	853	434	862	949	366	963	1291	1233	1981	594	424	728	609	826	595	715	972	810	768	864	376	2120
	N°	8	18	2445	25-2462	66	72	82	106	119	132	140	143	155	204	235	252	253	263	280	299	2450	2457	2497	2565	2566
Type de zones		CA	MA	MA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA
Identifiant		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

Obstacles – **Privé**	Intérêts privés (thésaurisation, etc)																								
Obstacles – **Environnement**	Distance à la forêt																								
	Ligne de courant et autres objets soumis à l'ORNI																								
	Protection contre les accidents majeurs (OPAM)																								
	Périmètre réservé aux eaux																								
	Site pollué																								
	Secteur favorable à la présence et au développement de la chouette chevêche																								
	Protection contre le bruit/nuisances olfactives																								
	Dangers naturels																								
	Protection du patrimoine (sites, monuments, etc.)																								
Obstacles – **Aménagement du territoire**	Distances aux équipements (routes, voies ferrées, etc.)																								
	Topographie																								
	Remembrement des terrains/morphologie																								
	Friche industrielle ou urbaine																								
	Zone réservée																								
	Soumis à plan spécial																								
Parcelles	Surface [m2]	547	1637	1299	1044	989	424	789	604	478	643	1396	670	510	765	663	2868	3508	821	782	716	1285	1064	1044	1145
	N°	111-112-113	137-138-196-197	247-2451	2419	2460	2481	2484	2500	2576	1626	312	318	323	325	326	326	326	2397	286	2401	2456	2479	2562	310
Type de zones		CA	CA	CA	CA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	CA	CA	CA	CA	CA	MA	HA	CA	HA	HA	HA	HA	HA	HA
Identifiant		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49

1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits



2. PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Le programme d'équipement [PEq] fixe, en relation avec la planification financière communale, les délais dans lesquels les zones à bâtir seront équipées.
Pour élaborer les documents nécessaires, l'autorité communale doit planifier ses futurs investissements en matière d'équipement et en évaluer les conséquences financières. Il en découle une coordination entre les travaux d'équipement souhaités et la capacité financière.

Le PEq établit la vérité des coûts au niveau de l'équipement des parties de la zone à bâtir nécessaires à la construction pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT) et fixe les priorités à l'horizon de cinq, dix et quinze ans. Les étapes de réalisation du PEq doivent être telles que les terrains affectés à la construction puissent vraisemblablement être construits dans un délai de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.
Le PEq doit englober toutes les installations publiques d'équipement (base et détail) nécessaire à l'utilisation d'un bien-fonds en conformité avec son affectation. Il porte principalement sur les installations d'équipement technique à créer, à étendre ou à remplacer. Suivant les cas, d'autres équipements de base ou de détail sont à prévoir pour rendre le terrain constructible. Un terrain est considéré comme équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT).

S'il appartient aux communes d'équiper les zones à bâtir, elles ne supportent cependant pas seules toutes les dépenses qui y sont liées. En effet, en application de l'article 19 al 2 LAT, la LCAT prévoit que les propriétaires participent aux frais d'équipement en versant soit une contribution soit une taxe d'équipement (art. 90 LCAT). La participation des propriétaires fonciers est réglée par l'art. 91 LCAT.

Les documents de base nécessaires à l'élaboration du PEq sont :

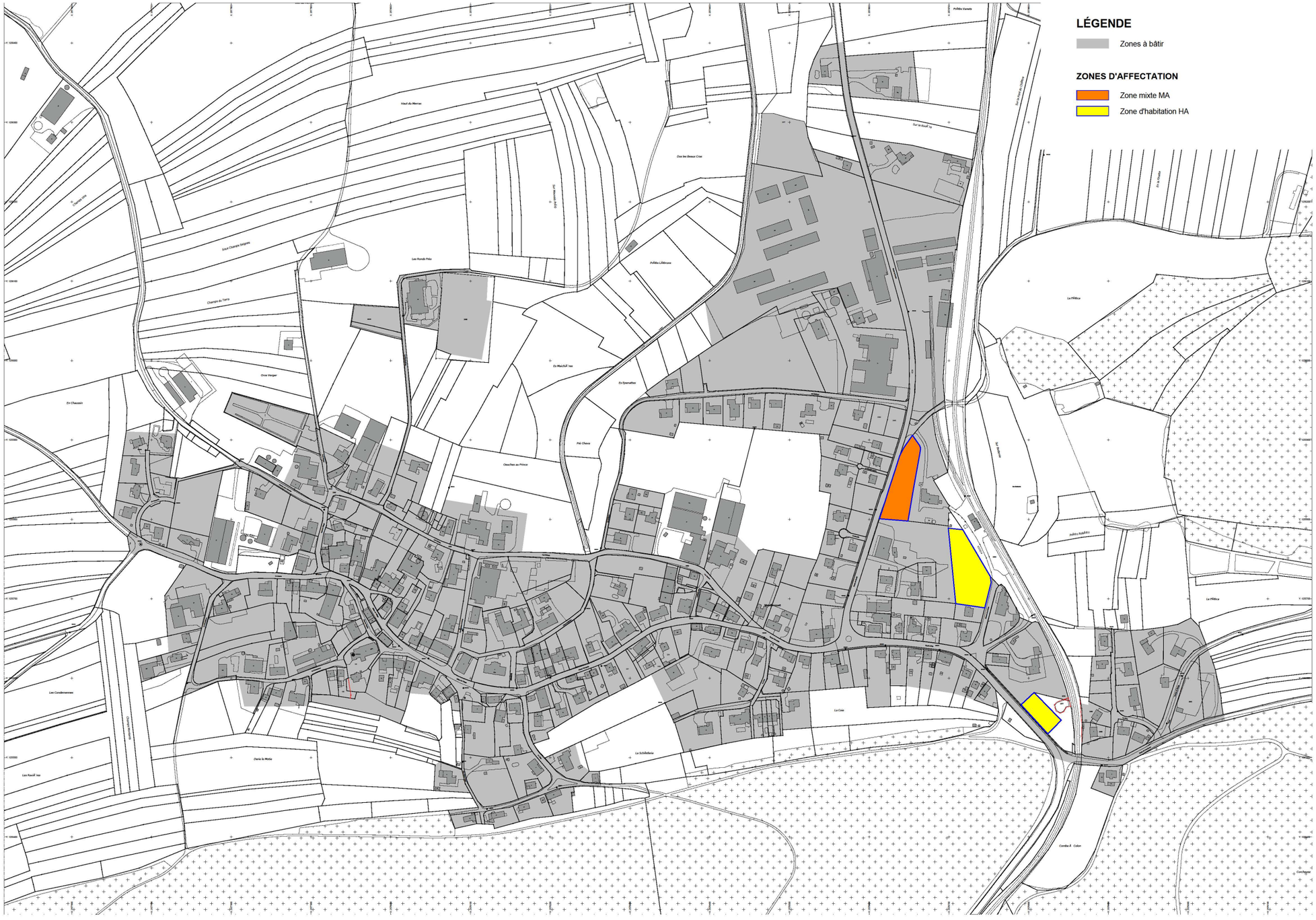
- le plan de zones ;
- le tableau d'inventaire des terrains non construits et son plan ;
- le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) ;
- les plans d'équipements (réseaux de transports, plan des infrastructures en eau potable, plan d'alimentation en énergie, etc.) ;
- une estimation des besoins financiers globaux grâce à une évaluation sommaire des frais qu'entraîneront les diverses mesures d'équipement ;
- le plan financier de la commune.

Les terrains nouvellement mis en zone et les réserves de zone à bâtir non construites sont à regrouper dans des secteurs qui forment une unité du point de vue des équipements à réaliser et de la période envisagée pour cette réalisation. Le plan de l'inventaire des terrains non construits (voir chapitre 1) fournit une vue d'ensemble détaillée des terrains à équiper. La nécessité de remplacer ou d'adapter les équipements pour les terrains déjà bâtis ou largement bâtis est à évaluer. Les éventuelles adaptations du PGEE résultant du PEq sont à décrire.

Le PEq se compose :

- d'un plan identifiant les secteurs à équiper et les priorités ;
- d'un tableau récapitulatif des coûts d'investissements des secteurs à équiper au cours de la durée de planification du PAL ;
- d'un programme d'équipement ;

2.1. Plan des secteurs à équiper et des priorités



3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le Programme d'aménagement [Pam] porte sur les obstacles à la construction identifiés dans l'inventaire des terrains non construits (voir chapitre 1). Pour chacun d'entre eux, le PAm doit indiquer les actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés et les procédures à utiliser (qui fait quoi, quand et comment ?). Une coordination avec le PEq peut s'avérer nécessaire, notamment pour la question des délais.

Les communes doivent adopter des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation (art. 45a LCAT). 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 l'intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT). En fonction de l'entrée en vigueur de cette disposition, elle est applicable au plus tôt le 1er janvier 2022.

Dans ce contexte, la mobilisation des terrains à bâtir revêt une importance fondamentale dans la politique foncière des communes et de leur développement territorial. La mobilisation des terrains à bâtir passe notamment par :

- une transparence du marché sous la forme d'un PVR ;
- l'équipement complet des terrains à bâtir sur la base d'un plan spécial entré en force ;
- le remembrement des terrains à bâtir ;
- la participation obligatoire des propriétaires fonciers aux frais d'équipement ;
- l'utilisation, au profit des communes, du droit d'emption légal ;
- le cas échéant, si les conditions s'y prêtent, le transfert en zone agricole des terrains du fait de la rétention ou d'une mauvaise qualité (faible, marginale ou inexistante) de la desserte en transports publics ;
- diverses mesures de valorisation (droit d'emption contractuel qui peut prévoir des délais plus courts que 6 ans par exemple, assainissement de site pollué, etc.)

Les documents de base nécessaires à l'élaboration du PAm sont :

- le plan de zones ;
- le tableau d'inventaire des terrains non construits et son plan ;
- le PEq.

A partir des données de base, il s'agit d'indiquer les mesures d'aménagement des parcelles non construites pour lever les obstacles à la construction en termes d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé.

Le PAm se compose :

- d'un tableau des mesures d'aménagement des terrains non construits avec l'indication des actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés, les procédures à utiliser et un récapitulatif des coûts d'investissements des secteurs à aménager au cours de la durée de planification du PAL ; (illustration cartographique page 6)

3.1. Tableau des mesures d'aménagement

Identifiant	Zone	Parcelles		Obstacles				Action	Procédure	Priorité	Coûts [CHF]	Acteurs
		N°	Surface [m2]	Types			Détails					
8	CA	106	366	**PRI**	**ENV**		Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	29 280.00 CHF	Commune, propriétaires
9	CA	119	963	**PRI**	**ENV**	**AT**	Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	77 040.00 CHF	Commune, propriétaires
10	CA	132	1291	**PRI**	**ENV**	**AT**	Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	103 280.00 CHF	Commune, propriétaires
11	CA	140	1233	**PRI**	**ENV**	**AT**	Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	98 640.00 CHF	Commune, propriétaires
12	CA	143	1981	**PRI**	**ENV**		Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	158 480.00 CHF	Commune, propriétaires
27	CA	137-138-196-197	1637	**PRI**	**ENV**	**AT**	Thésaurisation	Engagement de mise à disposition du terrain - Affectation à la zone verte	Signer une convention	Dès 2023	130 960.00 CHF	Commune, propriétaires
15	CA	235	728	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	58 240.00 CHF	Commune, propriétaires
16	CA	252	609	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	48 720.00 CHF	Commune, propriétaires
17	CA	253	826	**PRI**		**AT**	Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	66 080.00 CHF	Commune, propriétaires
18	CA	263	595	**PRI**	**ENV**		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	47 600.00 CHF	Commune, propriétaires
19	CA	280	715	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	57 200.00 CHF	Commune, propriétaires
20	CA	299	972	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	77 760.00 CHF	Commune, propriétaires
21	CA	2450	810	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	64 800.00 CHF	Commune, propriétaires
23	CA	2497	864	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	69 120.00 CHF	Commune, propriétaires
28	CA	247-2451	1299	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	103 920.00 CHF	Commune, propriétaires
29	CA	2419	1044	**PRI**	**ENV**		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	83 520.00 CHF	Commune, propriétaires
30	HA	2460	989	**PRI**	**ENV**		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	79 120.00 CHF	Commune, propriétaires
31	HA	2481	424	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	33 920.00 CHF	Commune, propriétaires
32	HA	2484	789	**PRI**			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	63 120.00 CHF	Commune, propriétaires

Identifiant	Zone	Parcelles		Obstacles				Action	Procédure	Priorité	Coûts [CHF]	Acteurs
		N°	Surface [m2]	Types			Détails					
33	HA	2500	604	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	48 320.00 CHF	Commune, propriétaires
34	HA	2576	478	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	38 240.00 CHF	Commune, propriétaires
35	HA	1626	643	PRI	ENV	AT	Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	51 440.00 CHF	Commune, propriétaires
36	CA	312	1396	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	111 680.00 CHF	Commune, propriétaires
37	CA	318	670	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	53 600.00 CHF	Commune, propriétaires
38	CA	323	510	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	40 800.00 CHF	Commune, propriétaires
39	CA	325	765	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	61 200.00 CHF	Commune, propriétaires
43	CA	2397	821	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	65 680.00 CHF	Commune, propriétaires
44	HA	286	782	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	62 560.00 CHF	Commune, propriétaires
45	HA	2401	716	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	57 280.00 CHF	Commune, propriétaires
46	HA	2456	1285	PRI			Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	102 800.00 CHF	Commune, propriétaires
47	HA	2479	1064	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	85 120.00 CHF	Commune, propriétaires
48	HA	2562	1044	PRI	ENV		Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	83 520.00 CHF	Commune, propriétaires
49	HA	310	1145	PRI		AT	Thésaurisation	Droit d'emption contractuel - Achat	Proposition d'achat à échéance	Dès 2024	91 600.00 CHF	Commune, propriétaires
1	CA	8	1366	PRI			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	109 280.00 CHF	Commune, propriétaires
4	CA	25-2462	853	PRI	ENV	AT	Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	68 240.00 CHF	Commune, propriétaires
5	CA	66	434	PRI			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	34 720.00 CHF	Commune, propriétaires
6	CA	72	862	PRI			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	68 960.00 CHF	Commune, propriétaires
7	CA	82	949	PRI			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	75 920.00 CHF	Commune, propriétaires
13	CA	155	594	PRI		AT	Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	47 520.00 CHF	Commune, propriétaires
14	CA	204	424	PRI			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	33 920.00 CHF	Commune, propriétaires

Identifiant	Zone	Parcelles		Obstacles				Action	Procédure	Priorité	Coûts [CHF]	Acteurs
		N°	Surface [m2]	Types			Détails					
22	CA	2457	768	**PRI**		**AT**	Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	61 440.00 CHF	Commune, propriétaires
24	CA	2565	376	**PRI**			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	30 080.00 CHF	Commune, propriétaires
25	CA	2566	2120	**PRI**		**AT**	Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	169 600.00 CHF	Commune, propriétaires
26	CA	111-112-113	279	**PRI**			Thésaurisation	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT)	Rendre une décision	Dès 2025	22 320.00 CHF	Commune, propriétaires
40	CA	326	663	**PRI**	**ENV**	**AT**	Thésaurisation Secteur nécessitant le développement d'un plan spécial	Si nécessaire, utilisation du droit d'emption légal (art.45b LCAT) Etablissement d'un plan spécial. A coordonner avec le programme d'équipement.	Rendre une décision Plan spécial	2030-2035	700 000.00 CHF	Commune, propriétaires
41	MA	326	2868	**PRI**	**ENV**	**AT**						
42	HA	326	3508	**PRI**	**ENV**	**AT**						

3.2. Priorisation des mesures

Le tableau des mesures d'aménagement tient déjà compte de certains critères de priorité en fonction de la stratégie foncière communal. Cependant, il convient d'ajouter un niveau de priorité en fonction de l'état cadastral des potentiels identifiés. Le principe retenu par les autorités communales est le suivant :

- Priorité 1 : les parcelles entières, sans morcellement nécessaire ;
- Priorité 2 : les parties de parcelles nécessitant un morcellement.

Le Programme de valorisation des réserves en zone a bâtir (PVR) est basé sur la directive établie par la Section de l'aménagement du territoire du Service du développement territorial (version 4 juin 2019). Les descriptions des chapitres qui composent ce document (objet, but, démarche, mise en forme) proviennent de cette même directive.
Porrentruy, décembre 2022

Bleyaert et Minger SA