



Conseil communal/services communaux	<ul style="list-style-type: none">▪ Jean-Bernard Vallat, maire▪ Gérard Ruch, conseiller communal▪ Etienne Dobler, conseiller communal▪ Richard Hulmann, chef du service de l'urbanisme, des bâtiments et de l'environnement
Citoyennes et citoyens	<ul style="list-style-type: none">▪ ~ 150 personnes
Bureau technique	<ul style="list-style-type: none">▪ Bernard Studer, Rolf Eschmann SA▪ Clara Loichat, Rolf Eschmann SA

Salutations et introduction

M. le Maire, Jean-Bernard Vallat, ouvre la séance et salue les personnes présentes.

Le Conseiller communal en charge de l'urbanisme, M. Gérard Ruch, rappelle rapidement le contexte dans lequel s'inscrit la révision du Plan d'aménagement local de Haute-Sorne.

Présentation du PAL

Selon présentation ppt annexée.

Attention, tous les éléments présentés sont provisoires. Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du Service du développement du territoire (SDT) et n'ont pas été déposés publiquement. De ce fait, ce document est diffusé à titre informatif et ne peut être utilisé dans son état.

Questions

- Q1 : Le dézonage de la zone de maisons de vacances à Sceut implique la restitution à la zone agricole d'une vingtaine de parcelles construites, au contraire des restitutions prévues dans les autres villages, qui ne sont que des terrains agricoles. Les propriétaires desdites parcelles construites ne souhaitent pas voir leurs parcelles restituées à la zone agricole.
R1 : Le fait que des bâtiments soient construits sur ces parcelles n'implique pas obligatoirement leur affectation à la zone à bâtir, il existe de nombreux exemples de parcelles construites, y compris pour de l'habitat, en zone agricole. Le cas de Sceut est particulier, dans le sens où le centre ancien a des qualités patrimoniales qui méritent d'être préservées et qui peuvent à ce titre prétendre à une affectation en zone de hameau. Ce n'est par contre pas le cas de la zone de maisons de vacances (ZMA), construites plus tard. La base légale sur laquelle la commune s'appuie pour restituer ces parcelles à la zone agricole est la fiche U.02 Zones à bâtir destinées à l'habitat du Plan directeur cantonal, qui indique que lorsque la ZMA ne jouxte pas la zone à bâtir, elle doit être « classée en zone agricole (...) afin d'éviter la présence de petites zones à bâtir détachées du tissu bâti ».
Le Conseil communal prend toutefois bonne note du souhait des propriétaires, et rappelle que l'ensemble des propriétaires de parcelles construites à Sceut avait été convoqué pour une séance spécifique à ce sujet le 3 décembre 2019.
- Q2 : Lors de la séance du 3 décembre 2019, la commune avait indiqué que la ZMA pourrait être affectée à la zone de hameau et que la commune défendrait cela. Par ailleurs, lors de la séance avec les propriétaires de

Sceut, il ne leur a pas été proposé d'avoir des entretiens individuels, comme cela a ensuite été proposé à la séance d'information générale à la population du 11 décembre 2019.

R2 : En parallèle de la séance avec les propriétaires de Sceut, des contacts ont été pris avec le Service du développement territorial (SDT), qui a confirmé que, selon les bases légales, la ZMA devrait retourner à la zone agricole, au contraire de la zone centre (CA), qui pourrait potentiellement être affectée à la zone de hameau. Formellement, le SDT aura le dernier mot quant à l'affectation future de la ZMA de Sceut. Les propriétaires auront, au besoin, la possibilité d'aller plus loin et de faire opposition au moment du dépôt public du plan de zones.

S'agissant des entretiens individuels avec les propriétaires de Sceut, ceux-ci pouvaient, au même titre que le reste des citoyens de Haute-Sorne, participer à la séance d'information générale du 11 décembre 2019, à l'issue de laquelle ils avaient la possibilité de s'inscrire pour des rencontres individuelles. Certains propriétaires de Sceut se sont d'ailleurs inscrits et ont été reçus individuellement.

- Q3 : La mise en zone de hameau de Sceut présente des paradoxes car certaines fermes qui étaient jusque-là en zone agricole sont maintenant en zone de hameau.
R3 : Effectivement, cela concerne plus spécifiquement la parcelle 2396, qui aura ainsi un peu plus de souplesse quant à ce qui est autorisé en termes de construction/rénovation en zone de hameau par rapport à la zone agricole actuelle.

- Q4 : Où pourront être consultés le plan de zones et le règlement communal sur les constructions au moment du dépôt public ? Seront-ils disponibles sur le géoportail à ce stade ?
R4 : Le plan de zones et le règlement communal sur les constructions pourront être consultés à l'Administration communale. La mise à disposition des documents sur le site internet de la commune sera définie lors du dépôt public. Seuls les plans et règlements en vigueur figurent sur le géoportail.

- Q5 : Quelles sont les différences de prescriptions entre la zone de hameau et la zone agricole ? Où ces différentes prescriptions peuvent être consultées ?
R5 : Les prescriptions types pour la zone agricole et la zone de hameau peuvent être consultées sur le modèle de Règlement communal sur les constructions, mis à disposition par le SDT sur [son site internet](#). Dans les faits, les prescriptions propres aux zones de hameau sont légèrement plus souples que les prescriptions pour la zone agricole lors de transformations, agrandissements et reconstructions.

- Q6 : Les choix de changements d'affectation à la sortie du village d'Undervelier direction Soulce sont questionnables. Les parcelles qui sont restituées à la zone agricole (129 et 130) sont celles qui bénéficient d'un bon ensoleillement, tandis que celles qui sont maintenues en zone à bâtir sont « les pieds dans l'eau » et peu ensoleillées (230 et 231).
R6 : Le Conseil prend bonne note de cette remarque. Il relève toutefois que les parcelles qui sont restituées sont difficilement accessibles et en pente.

- Q7 : L'étude Raum+ est-elle disponible et consultable quelque part ?
R7 : Non, seule une synthèse est disponible sur le [site internet de Raum+](#) et du [canton du Jura](#).

- Q8 : S'agissant des zones sport et loisirs (SA), qu'est-il prévu, quelles sont les surfaces planifiées pour les 15 ans à venir ?
R8 : Aucune zone autre que celles déjà existantes n'a été planifiée pour les 15 ans à venir, elles ne peuvent pas l'être sur des « besoins éventuels », il faut pouvoir amener la preuve du besoin, voire même disposer d'un avant-projet. En l'occurrence, aucun avant-projet n'a été soumis au Conseil communal ou à la commission durant la phase de révision. Des terrains ne peuvent pas être mis en zone « au cas où » il y aurait une demande, cela amènerait à réserver des terrains un peu partout sur la commune. Cependant, le plan de zones peut être modifié dans un second temps si les circonstances l'imposent, en passant par une votation populaire et pour autant que la preuve de besoin ait été amenée.

- Q9 : Une compensation financière existe-t-elle pour les propriétaires qui voient leurs terrains restitués à la zone agricole ?
 R9 : Les propriétaires se sentant lésés pourraient revendiquer une indemnisation au motif de l'expropriation matérielle. Les critères d'octroi sont toutefois relativement restrictifs. A ce jour, et à notre connaissance, aucune indemnisation au titre de l'expropriation matérielle n'a été versée dans le canton du Jura. Formellement, il appartient au propriétaire « lésé » de revendiquer cette indemnisation. Si le terrain était jusque-là affecté à la zone à bâtir, le propriétaire bénéficiait de droits pour une/des construction/s, qu'il n'a pas su/pu utiliser.
- Q10 : La zone verte et la zone agricole sont-elles identiques ?
 R10 : Non, la zone verte est une poche en zone à bâtir qui structure le milieu bâti, qui assure la protection d'espaces verts sur le long terme, tels que des vergers par exemple. Les dispositions relatives au droit foncier rural n'y sont pas applicables.
- Q11 : Là où les zones CMH sont surdimensionnées, que deviennent les terrains viabilisés ?
 R11 : Les terrains viabilisés sont généralement maintenus en zones à bâtir afin d'être valorisés. Au besoin, la commune peut exercer son droit d'emption légal, si elle juge que lesdits terrains sont stratégiques.
- Q12 : Est-ce que la surface des parcelles change avec la révision du plan de zones ?
 R12 : Non, le plan de zones ne modifie que l'affectation du sol.
- Q13 : Quel est le bilan financier après 4 ans de travail sur la révision du PAL ?
 R13 : Le Conseil général avait voté un crédit de 450'000.- il y a 4 ans, qui comprend le travail des différents mandataires et les frais inhérents. Pour le moment, les différents frais engagés s'inscrivent dans le crédit voté.
- Q14 : Qu'est-il prévu pour la mobilité douce dans le PAL ?
 R14 : Une étude de base propre à la mobilité a été menée par le bureau Buchs&Plumey, dont les principaux éléments ont été traduits dans le Plan directeur communal. Cette étude, qui contient nombre de mesures concrètes, pourra être consultée sur le site internet de la commune à l'issue de la révision du PAL.
- Q15 : Quels sont les leviers d'action à disposition des propriétaires qui ne voudraient pas voir leur parcelle changer d'affectation ?
 R15 : Ils peuvent soit s'adresser dès maintenant à la commune pour faire part de leur position et pouvoir en discuter au besoin, ou faire opposition au moment du dépôt public du plan de zones et du règlement communal sur les constructions.
- Q16 : Une étude sur la mobilité et l'accessibilité a-t-elle été menée pour le secteur du Coeudret ?
 R16 : Non, à ce stade aucune étude spécifique à la mobilité n'a été menée dans ce secteur. Le choix de ce secteur s'est surtout fait afin de limiter l'impact sur les surfaces d'assolement (SDA). L'étude pour l'accessibilité se fera au stade du plan spécial. Pour ce qui est des canalisations, les services techniques ont établi une première évaluation confirmant la faisabilité technique de l'équipement du secteur.
- Q17 : Le développement de l'habitat individuel se fait au détriment de la biodiversité. Dans les nouveaux quartiers, pourrait-on envisager de planifier des couloirs de biodiversité entre deux rangées de parcelles ? De planifier ces quartiers par le biais de concours d'idées ?
 R17 : Ce type d'aménagement pourra être planifié au stade du plan spécial, à l'heure actuelle la majorité des plans spéciaux tiennent compte des questions de biodiversité. Il faut toutefois composer avec des intérêts divergents (densification et biodiversité) mais pas incompatibles. Il est par ailleurs parfaitement envisageable d'organiser, au besoin, des concours d'idées.

- Q18 : Lors du dépôt public, les documents pourraient-ils être mis à disposition sur le site internet de la commune, pour faciliter leur consultation ?
R18 : La question sera étudiée au stade du dépôt public.
- Q19 : Pourquoi le plan de zones n'est pas déjà mis en consultation maintenant, avant le dépôt public, afin que chacun puisse faire ses remarques sans passer nécessairement par une opposition au stade du dépôt public ?
R19 : Durant toute la phase de révision du PAL, la population peut poser ses questions, lors de séance d'information publique ou en s'adressant directement à la commune. Les gens qui sont intéressés par la question ont tout loisir de se manifester durant l'entier du processus. Par ailleurs, les propriétaires concernés ont été invités à des séances individuelles. Tous les canaux sont ouverts pour que la population puisse participer activement au processus. Rien ne sera mis en consultation avant que la commune n'ait le feu vert du SDT, qui aura consolidé le dossier et vérifié la conformité au droit supérieur.
- Q20 : Comment est taxée la plus-value obtenue par les propriétaires dont les terrains sont nouvellement affectés à la zone à bâtir ?
R20 : La plus-value est taxée à hauteur de 30% pour les terrains passant de zone agricole à zone bâtir. Elle est destinée à alimenter le « fond 5 LAT », appelé à soutenir des mesures d'aménagement du territoire telles que la réhabilitation. La décision et le calcul sont faits par le SDT.
- Q21 : Des précisions peuvent-elles être données sur les changements d'affectation proposés dans le secteur « Tangente Nord-Est » ?
R21 : La mise en zone d'activités au nord de la Coop permet de voir le développement d'activités commerciales. La mise en zone mixte (MA) de parcelles jusque-là affectées à la zone d'habitation (HA) permet de construire en respectant les degrés de sensibilité au bruit notamment. Enfin, la zone d'utilité publique doit permettre à terme le développement du parking de l'EMS.
- Q22 : Lors du dépôt public, est-ce que tous les propriétaires seront informés individuellement ?
R22 : Les propriétaires ne pourront pas tous être informés individuellement de la mise en dépôt public du plan de zones et du règlement communal sur les constructions. Par contre, un tout-ménage sera envoyé pour information. La commune fera également très probablement une conférence de presse. L'information sera par conséquent largement diffusée, auprès de la population et des propriétaires.

Courrendlin, le 24 mai 2022



Annexe :

Présentation powerpoint