

Rapport de consultation

Adaptation de la législation cantonale en matière de gestion de la zone à bâtir : assurer la disponibilité des terrains à bâtir et mettre en place un régime de compensation

Modifications :

- Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire
- Décret concernant les contributions des propriétaires fonciers
- Loi sur les communes

Octobre 2014

Contact :

Service du développement territorial (SDT)
Rue des Moulins 2
CH-2800 Delémont
Tél: +41 420 53 10
Fax: +41 32 420 53 11
secr.sdt@jura.ch
www.jura.ch/sdt

Rédaction :
Alain Beuret, chef de la section de l'aménagement du territoire
David Attinost, collaborateur scientifique
Céline Wermeille, stagiaire

I. INTRODUCTION

Le 22 octobre 2013, le Gouvernement a autorisé le Département de l'Environnement et de l'Équipement à engager la procédure de consultation. Sur cette base, le Service du développement territorial a mené l'information-participation concernant l'adaptation de la législation cantonale (LCAT) en matière de gestion de la zone à bâtir, soit assurer la disponibilité des terrains à bâtir et mettre en place un régime de compensation, et a rédigé la présente synthèse.

Ce document rend compte des avis exprimés et, dans la mesure du nécessaire, les commente.

II. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Les documents qui ont fait l'objet de l'information-participation sont les suivants :

- Rapport "Adaptation de la législation cantonale en matière de gestion de la zone à bâtir: assurer la disponibilité des terrains à bâtir et mettre en place un régime de compensation", octobre 2013 ;
- Questionnaires: "Assurer la disponibilité des terrains à bâtir" et "Mise en place d'un régime de compensation (art. 5 LAT)".

Séances d'information auprès des communes

Trois séances d'information aux communes ont eu lieu le 21 novembre 2013, les 7 et 22 janvier 2014. Ces présentations ont réunis un bon nombre de conseillers communaux du canton.

Information

Les communes, organismes politiques et autorités concernées ont reçu le rapport "Adaptation de la législation cantonale en matière de gestion de la zone à bâtir: assurer la disponibilité des terrains à bâtir et mettre en place un régime de compensation" ainsi que les deux questionnaires "Assurer la disponibilité des terrains à bâtir" et "Mise en place d'un régime de compensation (art. 5 LAT)".

III. RÉPONSES À LA CONSULTATION

Le Service du développement territorial a reçu 75 prises de position de communes, partis politiques, services cantonaux et associations (cf. tableau suivante).

La plupart des réponses est assortie de commentaires et propositions. Certains organismes consultés ont répondu à certaines questions de façon positive et négative. Ils sont donc classés « sans avis » dans les statistiques exposés à l'entame de chaque question.

Globalement, le projet d'adaptation de la législation cantonale a été bien accueilli par les instances consultées. La question 1 du premier questionnaire et la question 2 du second questionnaire sont toutefois moins bien acceptées. Elles portent sur :

- l'établissement d'un délai de 6 ans pour construire en zone à bâtir une fois que l'équipement a été réalisé ;
- la fixation des taux de prélèvement de la plus-value à hauteur de 20% et 30%.

Près d'un tiers des organismes consultés reste muet sur l'uniformisation de la perception de la plus-value en vertu de la législation forestière.

Mais dans l'ensemble, de nombreuses remarques et propositions ont été exprimées.

ADMINISTRATION CANTONALE		
Commission des paysages et des sites		
Office de l'environnement		
Service de l'économie		
Service de l'économie rurale		
Service juridique, Commission foncière rurale		
Tribunal cantonal		
TOTAL ADMINISTRATION CANTONALE		6 réponses
COMMUNES		
Boécourt	Alle	Les Bois
Châtillon	Basse-Allaine	Le Bémont
Corban	Beurnevésin	Les Breuleux
Courchapoix	Boncourt	La Chaux-des-Breuleux
Courrendlin	Bonfol	Les Enfers
Courroux	Bure	Les Genevez
Courtételle	Clos du Doubs	Lajoux
Delémont	Coeuve	Montfaucon
Develier	Cornol	Le Noirmont
Haute-Sorne	Courchavon	Saignelégier
Mervelier	Courgenay	
Pleigne	Courtedoux	
Rebeuvelier	Damphreux	
Saulcy	Fontenais	
Soyhières	Grandfontaine	
Val Terbi (Montsevelier Vermes Vicques)	Haute-Ajoie	
Vellerat	La Baroche	
	Lugnez	
	Porrentruy	
	Vendlincourt	
TOTAL COMMUNES		47 réponses
ASSOCIATIONS, INSTITUTIONS, ORGANISMES		
Association jurassienne des communes		
Association jurassienne des propriétaires fonciers		
Association pour le Parc naturel régional du Doubs		
Association professionnelle des architectes jurassiens-APAJ		
Association pour le Développement Economique du District de Porrentruy		
ATB SA		
Centre d'accueil économique du district de Porrentruy-CAER		
Chambre de commerce et d'industrie du Jura		
Chambre jurassienne d'agriculture		
Collectif Chevêche-Ajoie		
Conseil du notariat jurassien		
Fédération des Entreprises Romandes, Arc Jurassien		
Ordre des avocats jurassiens		
Pro Natura Jura		
SEDRAC		
Société Suisse des Entrepreneurs, section du Jura		
Syndicat intercommunal du district de Porrentruy		

WWF Jura – Section cantonale	
TOTAL ASSOCIATIONS, INSTITUTIONS, ORGANISMES	18 réponses
PARTIS POLITIQUES	
Parti chrétien-social indépendant	
Parti démocrate-chrétien	
Parti libéral-radical jurassien	
Union démocratique du centre-Jura	
TOTAL PARTIS POLITIQUES	4 réponses
TOTAL GENERAL	75 réponses

IV. RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE ET ANALYSES

Les textes qui suivent ne sont pas toujours des citations exactes des avis exprimés. Les avis ont été, dans la mesure du possible, synthétisés, ce qui a permis d'en réunir plusieurs autour d'une même remarque. Les instances ayant formulé un avis similaire sur la problématique sont simplement listées. Les remarques hors sujet, celles ne traitant pas directement du contenu des modifications des fiches ainsi que celles de portée générale ont été écartées afin de clarifier la lecture de la synthèse. Suite à cela, le Service du développement territorial (SDT) a introduit ses éventuelles observations.

Les résultats sont présentés en deux chapitres, conformément aux deux questionnaires. Le premier concerne la disponibilité des terrains à bâtir, le second le régime de compensation. L'analyse des commentaires se présente en trois parties pour chaque question posée, à savoir un tableau indiquant le nombre de réponses positives, négatives ou absentes, « Commentaires des organismes consultés », dans lequel figurent les commentaires issus de la consultation, et « Réponses du SDT » dans lesquels le Service du développement territorial introduit ses éventuelles observations.

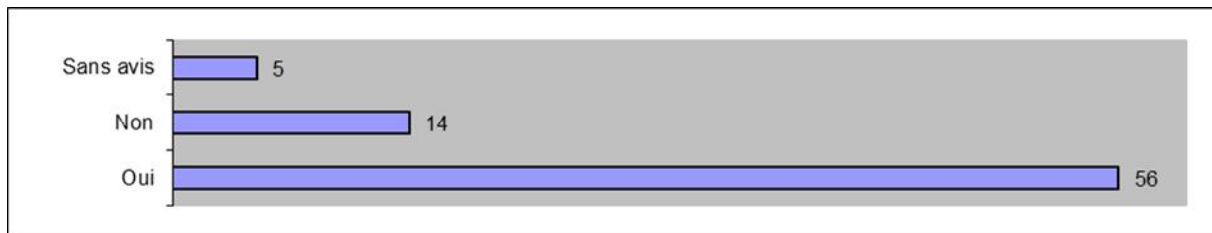
Les communes suivantes n'ont répondu qu'à un questionnaire: Le Bémont, Les Bois, La Baroche et La Chaux-des-Breuleux. Le Collectif Chevêche-Ajoie a donné son avis uniquement sur la disponibilité des terrains à bâtir. Chaque fois, la partie sans réponse a été comptabilisée dans la catégorie « sans avis ».

Pas ou peu concernés

- Les communes de Vellerat, Montfaucon, Beurnevésin, Dampfreux, Pleigne et Boncourt ne formulent aucune remarque particulière.
- L'AJUBIC, Mettembert et l'ECA Jura ont répondu qu'ils ne prendraient pas position.

I. Assurer la disponibilité des terrains à bâtir :

1. Approuvez-vous le délai de principe de 6 ans pour construire les terrains affectés à la zone à bâtir à compter du moment où l'équipement est réalisé (art. 45b, al.1)?

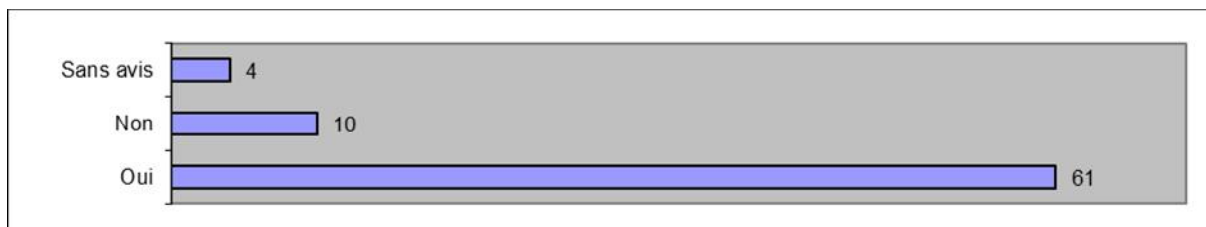


	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Définitions	<p>Définir la notion "d'équipement technique réalisé" (<u>Courroux</u>).</p> <p>Qu'entend-on exactement par "justes motifs" qui pourraient conduire à un report du délai de 6 ans? (<u>Courrendlin, Delémont</u>).</p>	<p>Selon l'article 7, al. 2 du Décret concernant les contributions des propriétaires fonciers, un équipement est défini comme achevé, donc réalisé, "lorsqu'il est construit et prêt à être utilisé".</p> <p>La possible invocation de justes motifs assure le respect du principe de proportionnalité. C'est par exemple le cas lorsque les projets de construction ont été bloqués par des oppositions ou lorsque la cession de terrain a eu lieu peu avant l'échéance du délai.</p>
Décompte du délai	<p>Pour l'appréciation des délais de 6 à 15 ans, faut-il prendre en compte (<u>Porrentruy</u>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dernière date de modification du document d'urbanisme actant la mise en zone ? - la date d'application de la LCAT modifiée sur la base des zonages en vigueur à ce moment-là? - la date d'application de la LCAT modifiée sur la base des seules modifications de zonage à investir ensuite ? <p>D'autre part, le délai de 6 ans s'entend-il début de construction ou achèvement de construction de la zone en question ? Pour l'art. 74a 5bis, c'est le début des travaux qui a été pris en considération (<u>Porrentruy</u>).</p>	<p>Le délai de 6 ans commence à courir à compter de la réalisation de l'équipement et non de la mise en zone.</p> <p>Pour les terrains déjà en zone et équipés au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le délai est compté depuis cette date.</p> <p>Le délai de 6 ans est calculé à partir de la réalisation de l'équipement technique du quartier (art.85). L'article 74a prévoit un délai réduit, c'est pourquoi c'est la date de début des travaux qui est prise en compte.</p>
Modification du délai légal	<p>Certaines communes souhaitent réduire le délai de 6 ans pour les terrains déjà en zone (<u>Basse-Allaine, Courchavon, Grandfontaine, Vendlincourt, SidP, CAER, PDC-Jura</u>) voire pour tous les terrains (<u>Cornol</u>).</p> <p>D'autres organismes consultés souhaitent au contraire allonger ce délai (<u>Service de l'économie, Châtillon, Les Enfers, Basse-Allaine, Lajoux, ATB, SSE, CNJ, OAJ, AJPF, CCIJ</u>), afin d'être plus en phase avec l'horizon des PAL. Il est en outre souligné que les entreprises ont besoin d'un délai plus long</p>	<p>Un délai de 3 ans serait trop court pour obliger à construire. Alors qu'avec un délai de 10 ou 15 ans, les terrains équipés pourraient rester inutilisés trop longtemps. De plus, il ne faut pas oublier qu'il s'agit là d'un délai de principe. Il peut y être dérogé lorsque de justes motifs sont évoqués. Par exemple, les projets bloqués par des oppositions, la cession de terrain peu avant l'échéance du délai représentent de justes motifs. L'objectif est de mobiliser en premier lieu l'intérêt public.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>pour leurs projets d'extension future. Le délai prévu pourrait ainsi péjorer le développement économique du Jura (CCIJ). Enfin, certaines communes s'inquiètent : ce délai de 6 ans est trop court pour les petites communes car la demande par année y est faible et ces communes se doivent de mettre à disposition de la population intéressée des terrains pour la construction de maisons, d'appartements et pour les zones industrielles ou artisanales (<u>Haute-Ajoie, Mervelier</u>).</p> <p>Certains organismes consultés souhaitent enfin que les terrains déjà en zone lors de l'entrée en vigueur de la révision ne soient pas concernés par la règle des 6 ans (<u>Coeuve, ATB</u>).</p>	<p>Le délai constitue un instrument à disposition des communes pour mobiliser le terrain. Si la demande est absente, le droit d'emption ne peut pas être utilisé (pas d'intérêt public).</p> <p>La possibilité d'agir sur les parcelles déjà en zone à bâtir est essentielle pour mobiliser le terrain. Le but recherché est principalement la mise à disposition de ces parcelles existantes. C'est là que se concentrent les enjeux pour les communes qui, à défaut de leviers d'action sur ces terrains, risquent de se voir bloquées dans leur développement.</p>
Champ d'application	<p>Pour certains, la loi ne doit s'appliquer qu'aux privés et non aux collectivités publiques (<u>Basse-Allaine, Courchavon Grandfontaine, Vendlincourt, SidP, CAER, PDC-Jura</u>). Il est regrettable que la loi ne soit pas suffisamment claire sur ce point (<u>PDC-Jura</u>).</p> <p>Pour d'autres, la règle des six ans ne devrait s'appliquer qu'aux nouveaux terrains mis en zone. Les terrains en zone et déjà équipés doivent bénéficier d'un droit acquis (<u>Coeuve</u>).</p>	<p>Il n'est pas justifié d'exonérer les collectivités publiques de l'application de cette disposition. En effet, ces dernières sont parfois propriétaires de nombreux terrains en zone libres de construction et peuvent directement participer à l'objectif de densification urbaine.</p> <p>Les zones à bâtir du canton sont surdimensionnées. Il est donc essentiel d'utiliser les terrains libres déjà situés en zone à bâtir existantes. Le droit d'emption doit donc pouvoir s'appliquer à l'ensemble des terrains.</p>
Prolongation de délai	<p>Les prolongations du délai selon l'art. 45b al. 1 devraient être publiées ou passées par un organe de contrôle (<u>Commune de La Chaux-des-Breuleux</u>).</p>	<p>Les prolongations de délai seront autorisées par la Section de l'aménagement du territoire, qui est l'organe de contrôle de l'aménagement local.</p>
Délai pour équiper une parcelle	<p>Le délai de 6 ans pose la question de la réalisation de l'équipement technique de quartier, et donc souvent du plan spécial, pour lequel aucun délai n'est fixé. Il serait pertinent de fixer un délai pour la réalisation des équipements afin de faire levier pour certains projets (prévoir des prolongations pour certaines procédures) (<u>Porrentruy</u>) et de réellement mobiliser les réserves foncières (<u>Courrendlin, Corban, Delémont, Porrentruy Soyhières, Val Terbi, PLR-Jura</u>).</p> <p>Or le programme d'équipement n'est pas contraignant pour les propriétaires, et les communes n'ont pas l'obligation formelle de s'y référer. L'équipement technique d'un quartier nécessite souvent des investissements publics (crédit communal) et</p>	<p>En principe, un terrain doit être équipé dans les 15 ans qui suivent sa mise en zone. Dans le cas contraire, il a vocation à retourner à la zone agricole. Il n'est donc pas opportun de fixer un délai supplémentaire pour équiper les parcelles en zone. Un délai de principe pour équiper un terrain en zone à bâtir existe déjà selon le droit fédéral. Dans la LAT, l'article 19, al. 2 dispose que "les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement".</p> <p>Sur la base d'un plan spécial approuvé, la commune peut réaliser les équipements de quartier nécessaires même si les propriétaires s'y opposent. Les propriétaires privés ne peuvent pas refuser de contribuer aux frais d'équipement. Il</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	privés. S'il n'y a pas un délai pour équiper dans certains cas, la commune pourrait voter sa part du financement et le privé refuser de libérer la sienne. Le délai de 6 ans pour construire ne résout pas ce problème (Courrendlin, Delémont).	s'agit d'une obligation selon le DCPF, art. 1, al. 1.
Contradictions avec la LAT	Selon l'art. 15 LAT, le droit cantonal prévoit que l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction uniquement si l'intérêt public le justifie. Or l'intérêt public n'est pas avéré à l'heure actuelle. De plus, l'art. 45b al. 1 prévoit le classement en zone à bâtir alors que notre canton est en situation de surdimensionnement de ses terrains constructibles. Ainsi, il y aura un conflit de droit : d'un côté il faudra déclasser et de l'autre on accordera 6 ans pour construire sur un terrain à bâtir. Quel droit s'appliquera donc au final? (Fédération des Entreprises Romandes-Arcju).	Le droit cantonal prévoit, conformément à l'article 15a LAT, que l'exercice du droit d'emption est conditionné à l'existence d'un intérêt public qui prime l'intérêt privé. Cet examen se fera au cas par cas. L'exercice du droit d'emption n'implique pas l'extension de la zone à bâtir. Ce sont des terrains déjà en zone qui sont rachetés par la commune pour être affectés à un projet de construction.

2. Approuvez-vous le principe d'instaurer un droit d'emption à la valeur vénale en faveur des communes sur les terrains libres en zone à bâtir à l'issue de ce délai lorsque l'intérêt public est démontré (forte demande de terrains à bâtir face à une pénurie de l'offre) et prime l'intérêt privé (art. 45b, al. 2)?

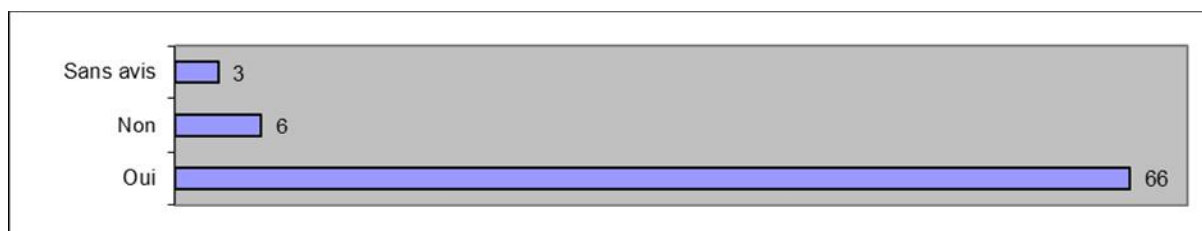


	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	L'instauration d'un droit d'emption doit être saluée. Il permet en effet aux communes de faire pression sur les propriétaires, a fortiori dans les communes à forte croissance. Les communes doivent pouvoir prendre des initiatives sur leur développement immobilier local (Bonfol, Vendlincourt, PCSI-Jura).	Ce commentaire n'appelle pas de réponse.
Avis défavorable	Pour certains, l'instauration d'un droit de préemption contredit l'article 26 de la Constitution Fédérale qui garantit la propriété (Service de l'économie, AJPF, CCIJ). Cette mesure pénalise une fois encore l'acte de posséder un bien. La notion "d'intérêt public" primant sur "l'intérêt privé" n'est certainement pas défendable (Service de l'économie).	L'article 26 de la Constitution fédérale n'est pas contredit par la présente disposition. Dans des cas particuliers, il peut en effet y être porté atteinte (art.36 de la Constitution fédérale). Pour cela, la mesure en cause doit se fonder sur une base légale formelle, être justifiée par un intérêt public et ne pas violer le principe de proportionnalité. Le dispositif tel qu'énoncé dans le projet de loi respecte ces critères. D'autres cantons

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
		connaissent des dispositions similaires. Il convient de souligner que la vie en société impose parfois de se voir déposséder de son bien, ce que la Constitution fédérale elle-même envisage (art.26 al.2), de même que le texte de la LCAT déjà en vigueur (art.. 100).
Définitions	<p>L'intérêt public mentionné devrait être précisé dans le libellé du projet de loi, afin d'éviter tout recours sur le fonds en cas d'emption (<u>Porrentruy, PLR-Jura</u>).</p> <p>La notion de "forte demande" est également à déterminer (<u>PLR-Jura</u>).</p> <p>Quelle base pour estimer la demande de terrains et juger de la pénurie de l'offre? (<u>Porrentruy</u>)</p>	<p>L'intérêt public auquel fait référence cette disposition est multiple ; il s'agit notamment de la lutte contre la thésaurisation des terrains à bâtir, de l'amélioration de l'utilisation des infrastructures existantes ou encore de la lutte contre l'extension de la zone à bâtir. L'intérêt public prime l'intérêt privé lorsque la commune dispose encore de plusieurs terrains à bâtir libres et équipés mais qu'aucun n'est disponible en raison de la thésaurisation alors même qu'une forte demande existe (liste d'attente de personnes cherchant à construire dans la commune et liste des coordonnées des propriétaires des terrains libres à disposition des intéressés).</p>
Modalités de fixation de la valeur vénale	<p>Par qui et comment est fixée la valeur vénale ? (<u>Delémont, Courrendlin, Porrentruy, Val Terbi, Courchapoix, Châtillon, CNJ, OAT</u>). Les communes seront-elles consultées ? (<u>Val Terbi</u>).</p> <p>Certaines communes proposent de se fonder sur le prix de vente officiel du terrain en main publique ou la valeur officielle (<u>Châtillon, Courroux, Coeuve</u>).</p> <p>Cela pose problème lorsque le terrain a été acquis à un prix supérieur à la valeur vénale. Pour résoudre ce problème, si la valeur vénale est inférieure au prix d'achat du terrain, le droit d'emption devrait obligatoirement être exercé au minimum au prix d'acquisition du bien-fonds. Dans les cas où la parcelle a été acquise par donation ou héritage, il faudrait retenir le prix d'acquisition déterminant pour le calcul d'impôt pour gain immobilier (<u>CNJ, OAT</u>).</p>	<p>La valeur vénale est la valeur du marché. C'est le prix que l'on peut obtenir pour la vente de son terrain selon des conditions normales à un moment donné. Elle sera déterminée par une expertise neutre.</p> <p>Il n'est pas possible de déterminer la valeur vénale sur la base du prix de vente officiel du terrain en mains publiques. Dans de nombreuses communes en effet, aucun terrain à bâtir ne se trouve en main publique et quand cela est le cas, ces terrains ne sont pas forcément dans une situation identique (localisation, nature du sol, équipement, etc.) En outre, fixer la valeur vénale à partir de la valeur officielle ou du prix du terrain en mains publiques irait à l'encontre du principe de garantie de la propriété fixée par la Constitution.</p> <p>Fixer le droit d'emption à la valeur vénale permet d'assurer le respect du principe de garantie de la propriété fixée par la Constitution. En outre, cette hypothèse ne se présentera que très rarement, dans la mesure où la Commune n'exercera son droit d'emption qu'en cas de déficit manifeste de terrains à bâtir, ce qui suppose un marché avec des prix élevés. S'agissant des terrains acquis par donation ou héritage, le recours à la valeur vénale permet également de déterminer un prix conforme au principe de garantie de la propriété.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Alternatives	<p>Il est à craindre qu'une telle mesure renforce l'intérêt pour les terrains situés dans les communes déjà fortement sollicitées et la tentation pour les autorités d'instaurer un esprit de compétition entre elles. Il serait préférable de passer par le déclassement des terrains en zone agricole (<u>Parc Naturel Régional du Doubs</u>).</p> <p>Il serait par ailleurs intéressant, lorsque les terrains en zones à bâtir à l'intérieur du milieu bâti ne sont pas construits après 6 ans et que la commune ne trouve pas d'acheteurs s'engageant à construire rapidement, que ces derniers soient transformés en zones vertes publiques et/ou en milieux favorisant la biodiversité. Effectivement, l'intérêt public dont il est question est lié à la qualité de vie de la population, ce qui peut se caractériser par la présence suffisante d'espaces verts et de milieux de détente. Ainsi, le droit d'emption devrait pouvoir être appliqué également si la demande de terrain n'est pas forte, mais que la demande pour de tels espaces verts existe (<u>WWF JURA, Pro Natura</u>).</p>	<p>Il est tout à fait possible de déclasser un terrain au lieu d'exercer le droit d'emption lorsque celui-ci se situe en limite de la zone agricole. Cette alternative est prévue expressément dans le texte.</p> <p>Le but de la disposition est de garantir la disponibilité des terrains pour la construction. Il faut donc qu'un besoin soit avéré. L'usage du droit d'emption pour une affectation en zone verte n'est donc pas envisageable par ce biais. Il faut cependant relever que les communes qui disposent de zones centre surdimensionnées devront les réduire. Au cas où la réaffectation en zone agricole n'est pas possible (absence de contiguïté), une affectation en zone verte se justifie par le biais d'une modification du plan d'aménagement local.</p>
Droit de recours	<p>Le droit de recours selon le Cpa est trop exigeant et trop long en procédure. Seul le droit d'opposition devrait figurer dans cet article étant donné que la législation en matière d'aménagement du territoire est suffisamment précise pour que chaque propriétaire assume ses choix lors de la mise en zone du terrain dont il est propriétaire (<u>Basse-Allaine, Courchavon, Grandfontaine, Lugnez, SidP, CAER, SEDRAC, PDC-Jura</u>).</p>	<p>Il n'est pas possible de supprimer le droit de recours car le droit d'emption constitue une atteinte à la garantie de la propriété. Cela résulte des droits fondamentaux listés dans la Constitution fédérale et notamment la garantie de l'accès au juge.</p>
Modalités d'application de la loi aux communes	<p>Que deviendront les terrains en mains des communes qui ne seront pas construits dans les six ans? En effet, comment justifier le rachat de terrains à des privés après le délai de six ans, si au final ces mêmes terrains ne sont pas construits alors qu'ils sont en mains des communes (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).</p>	<p>Le droit d'emption ne peut s'exercer que s'il y a pénurie de terrains dans la zone à bâtir; l'intérêt public doit être justifié. Il s'agit d'un principe et non d'une obligation. Aussi, lorsqu'un terrain sera acquis, c'est qu'il y aura un besoin et donc une intention de construire à brève échéance. Aucun intérêt public ne peut être invoqué pour justifier l'exercice du droit d'emption s'il subsiste des terrains en mains communales.</p>

3. Approuvez-vous le fait que la commune puisse déclasser (retourner en zone agricole) les terrains à bâtir surnuméraires sis en limite de zone agricole s'ils ne sont pas construits et ne sont pas nécessaires à la construction pour les quinze prochaines années (art. 45b, al.3) ?

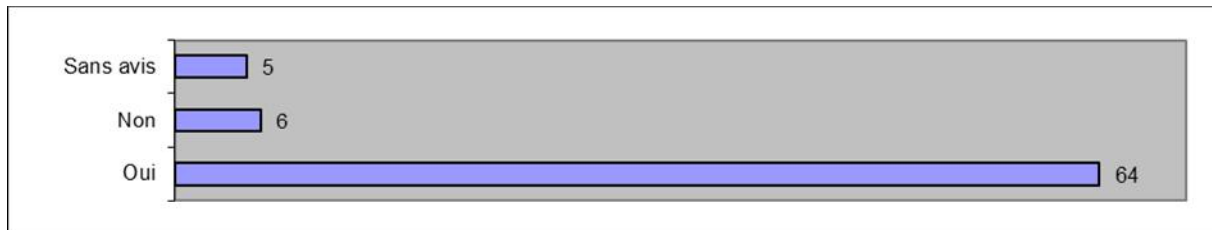


	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Délai pour déclasser	<p>Il devrait être prévu un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur de la LAT (Les Breuleux).</p> <p>Certaines communes souhaitent pouvoir déclasser d'office les terrains supplémentaires passés 3 ans après l'entrée en vigueur de la LCAT (Basse-Allaine).</p>	<p>Il est déjà possible de déclasser des terrains en limite de la zone agricole aujourd'hui. Il n'est pas nécessaire d'attendre l'entrée en vigueur des révisions légales pour cela. En outre, il est important de lutter dès aujourd'hui contre le surdimensionnement des zones à bâtir, afin de pouvoir à nouveau étendre des zones à bâtir lorsque cela est manifestement indispensable.</p> <p>Il serait illégal de déclasser d'office les terrains surnuméraires. Une étude d'opportunité devra toujours précéder le déclassement.</p>
Indemnisation	<p>Quelles seront les implications pour les propriétaires (recours, dédommagements, etc.) ?</p> <p>Certaines communes souhaitent que les déclassements ne soient pas indemnisés (Courchapoix, Courroux)</p>	<p>Les propriétaires peuvent s'opposer et prétendre à une indemnité pour expropriation matérielle.</p> <p>Il serait illégal de ne prévoir aucune indemnité d'une manière générale. La jurisprudence définit les cas ouvrant droit à une indemnité.</p>
Modalités de la procédure de déclassement	<p>Une commune réalisera peut être une seule fois la procédure ; cette procédure pourrait être écrite, voire mise en œuvre par les services cantonaux. Les modalités de déclassement sont à définir: modification du plan de zones ? A la charge de qui ? Avec quelle incidence financière ? Comment obtenir la prise en charge par le fonds de compensation (Porrentruy) ?</p>	<p>La Commune pourrait effectuer plus d'une fois la procédure. Plusieurs déclassements ont déjà été réalisés dans le canton par différentes communes.</p> <p>Le déclassement passera par une modification du plan de zones, éventuellement par une modification de peu d'importance. La commune n'aura pas à avancer d'argent. Au cas où une indemnité serait due, elle sera financée par le fonds cantonal sur demande.</p>
Conditions à l'obligation de déclassement	<p>La mesure est approuvée à la condition qu'elle soit complétée afin de garantir la remise rapide en zone à bâtir desdits terrains, lorsque le développement de la commune l'exige (Service de l'économie).</p>	<p>Si les terrains sont déclassés en zone agricole, c'est qu'ils ne sont pas utiles à long terme (horizon supérieur à 15 ans). Lorsque la pénurie se fait sentir, il faut adapter la planification de manière globale. Entre temps, la situation peut avoir évolué dans la commune et dans la région,</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>Certaines communes exigent même qu'un déclassement laisse toujours la possibilité d'étendre la zone à bâtir ailleurs dans la commune (Haute-Sorne, Vendlincourt).</p>	<p>notamment en ce qui concerne les infrastructures et réseaux, de sorte que les terrains surnuméraires déclassés à l'époque n'ont plus d'intérêt et qu'un secteur mieux localisé se prête alors davantage à la construction. Dans ce cas, ce dernier doit être privilégié au détriment des anciens terrains déclassés. Un reclassement automatique n'a donc pas de sens si l'on prend en considération le long terme.</p> <p>La réduction des zones à bâtir surdimensionnées est une obligation légale figurant dans la LAT, l'OAT et le plan directeur cantonal. La quantité de terrains qui pourrait éventuellement être reclassée ailleurs dans la commune dépend de la question du dimensionnement de la zone à bâtir dans la commune et dans la région, conformément aux dispositions légales et au plan directeur cantonal.</p>
<p>Déclassement de terrains déjà équipés</p>	<p>Qu'en est-il des terrains déjà équipés ? L'équipement sera-t-il supprimé ? Les frais de viabilisation seront-ils remboursés au propriétaire ? (Haute-Ajoie, Mervelier).</p> <p>Pour certains organismes consultés, la possibilité offerte à la commune de déclasser des terrains surnuméraires ne devrait s'appliquer qu'aux terrains non équipés (AJPF, CCIJ).</p>	<p>Afin d'éviter de retourner un terrain équipé en zone agricole, il est nécessaire d'établir des choix stratégiques et une pesée des intérêts selon la situation communale. L'équipement ne sera toutefois pas supprimé et la question du remboursement des frais de viabilisation au propriétaire ne devrait pas se poser. Si toutefois, dans des cas exceptionnels, ce devait être le cas, les propriétaires concernés devraient toucher une pleine et entière indemnité pour expropriation matérielle.</p> <p>Dans la mesure du possible, il faut éviter de déclasser les terrains totalement équipés. Toutefois, lorsque la délimitation de la zone à bâtir est fondamentalement contraire au principe d'utilisation rationnelle et mesurée du sol (ex : discontinuité de la zone à bâtir), il peut être opportun de les déclasser.</p>
<p>Evaluation du besoin de déclassement</p>	<p>Il est difficile d'évaluer avec précision l'évolution que connaîtra le Jura dans les prochaines années.</p> <p>Dès lors, avant de déclasser, il conviendrait de préciser par qui et comment sont et seront déterminés objectivement les besoins pour les quinze prochaines années dans les différentes communes et d'établir en conséquence le plan directeur cantonal (ATB, Porrentruy, Fédération des Entreprises Romandes-Arcju).</p>	<p>Le plan directeur cantonal sera révisé à court terme et la question des besoins en terrains à bâtir sera traitée dans ce cadre. Des règles claires relatives à la zone à bâtir seront établies sur la base de discussions avec les communes dans le cadre de cette révision, se basant sur les nouvelles dispositions fédérales de l'OAT et des directives techniques sur les zones à bâtir.</p> <p>Cependant, il est urgent de mettre en place des mesures concrètes. Il ne sera en effet pas possible de discuter sereinement des besoins au niveau cantonal si aucun levier d'action n'est proposé aux communes pour</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>Certains terrains mal situés (ex: à côté d'installations provoquant des désagréments) resteront libres longtemps et compteront dans le calcul des besoins. C'est là où le modèle de Rothenbrunnen est meilleur. Les communes doivent pouvoir évaluer la "vendabilité" de terrains situés en leur cœur (PLR-Jura).</p>	<p>lutter contre la thésaurisation. L'estimation des terrains qui "ne sont pas nécessaires à la construction" s'effectue au niveau du PAL, conformément aux dispositions légales (LAT et OAT) et aux orientations définies dans le plan directeur cantonal. En d'autres termes, ce sont les communes, sous le contrôle du Canton et de la Confédération, qui établissent leurs besoins pour les 15 prochaines années.</p> <p>Le modèle de Rothenbrunnen est certes intéressant mais il n'est pas vraiment efficace si l'on se place dans une perspective régionale où seule une partie des communes prend des mesures et les autres non.</p>
Déclassement de terrains affectés à l'industrie	Il serait souhaitable qu'un traitement moins sévère soit appliqué aux surfaces surnuméraires affectées aux activités industrielles (SSE).	Il n'y a pas lieu de prévoir un traitement particulier pour les zones d'activités. En effet, la commune ne déclassera que les terrains qui ne sont pas nécessaires à la construction dans les 15 prochaines années. Il s'agira donc simplement de justifier ce besoin lorsqu'un projet de déclassement sera en discussion. Une commune n'a aucun intérêt à compromettre son développement économique à court terme.
Difficultés prévisibles de mise en œuvre	Il existe trop de cas particuliers. De plus, certains terrains servent de garanties bancaires (Coeuve).	Le domaine de l'aménagement du territoire traite constamment avec des cas particuliers. Aucun territoire n'est semblable. De plus, les garanties bancaires attachées à certains terrains ne vont pas dans le sens de l'intérêt public et ne sauraient constituer un frein à un développement territorial durable.
Périmètre de protection des vergers	Les terrains déclassés devraient être placés par exemple en zone vergers afin de retrouver des habitats pour des espèces rares et protégées et de promouvoir la qualité de vie autour des villages (Pro Natura)	Les périmètres de protection des vergers viennent se superposer à la zone agricole. Certains terrains déclassés pourront être placés en périmètre de protection des vergers, à condition qu'ils se prêtent à l'arboriculture.
Alternative	Pour les terrains concernés, le dispositif de plus-value pourrait être instauré, par exemple de 5% de la VO/an à partir d'un délai à définir (6 ans?) pour inciter les propriétaires à réaliser leur bien (une emption par la commune n'est pas une fin en soi). Plus-value plafonnée à 20%. Sont réservés les cas des terrains mal placés ou invendables, etc. (Porrentruy).	Les valeurs officielles ont en règle générale un faible impact sur la fiscalité. L'incitation serait donc très limitée, tandis que le travail administratif serait important. Ceci irait en outre à l'encontre du principe d'égalité de traitement en matière de fiscalité.

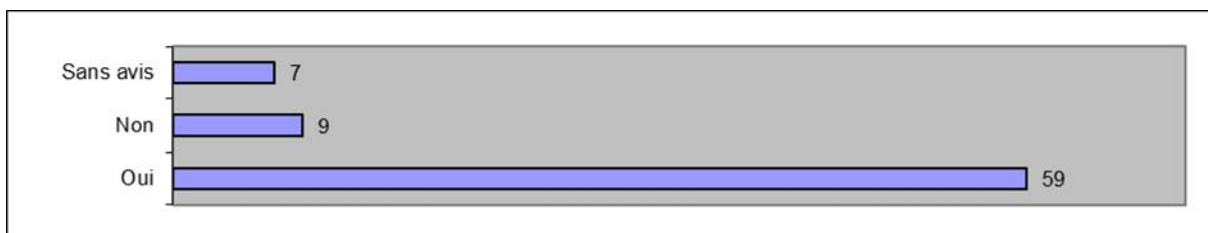
4. Approuvez-vous la possibilité introduite par les communes de conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires dans des cas particuliers (nouvelles mises en zone, projets particuliers, etc.) selon l'art. 45b, al. 4?



	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	<p>Cela se pratique depuis de nombreuses années dans certaines communes, notamment à Delémont, dans le cadre des plans spéciaux qui sont assortis d'une convention ad hoc (<u>Courrendlin, Delémont, Soyhières</u>). Cela permet aux communes de redevenir maître de leur développement (<u>Bonfol</u>) tout en garantissant la réalisation d'un équipement adéquat (<u>PLR-Jura</u>). Cela permet en outre de trouver un terrain d'entente dans des situations spéciales (<u>AJPF, CCIJ</u>).</p> <p>Actuellement, dans la commune de Haute-Ajoie, un délai de 3 ans est accordé aux propriétaires. En cas de non-respect de ce délai, un droit de réméré est prévu et ainsi le terrain peut être vendu à d'autres personnes intéressées (<u>Haute-Ajoie</u>).</p>	<p>Ces commentaires n'appellent pas de réponse de la part du SDT.</p>
Avis défavorable	<p>Certains organismes consultés sont défavorables à cette possibilité, hormis dans le cas de nouveaux projets de développement de zone, dans lesquels d'emblée les parties en présence sont conscientes et consentantes quant aux implications de leur choix (<u>service de l'économie</u>).</p> <p>Pour d'autres qui y sont totalement opposés, cela favorise les arrangements au détriment de l'urbanisme et d'un concept, et contrarie les al. 1, 2 et 3 (<u>Courroux, UDC-Jura</u>).</p>	<p>D'une part, cette disposition ne s'appliquera que lors du classement en zone d'un terrain. Les terrains déjà en zone ne sont pas concernés. D'autre part, le consentement du propriétaire est toujours nécessaire pour la conclusion d'un contrat, même administratif.</p> <p>Le but de la disposition n'est pas de surseoir au droit d'emption légal, mais de permettre de convenir d'éventuelles modalités plus contraignantes (par exemple délais plus courts lors de nouvelles mises en zone). L'art. 4 propose une disposition complémentaire et non alternative pour les communes souhaitant entreprendre des mesures plus fortes.</p>
Conditions	<p>Il est essentiel de toujours intégrer une pesée des intérêts entre nature et construction (<u>Pro Natura</u>).</p>	<p>Lors de la mise en zone d'une parcelle, une pesée des intérêts est toujours effectuée. Parmi les intérêts pris en compte, il y a celui de sauvegarder l'environnement et le paysage.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Modèle de contra	Un modèle de contrat pourrait être utilement diffusé aux communes. Quelles seront les attributions, obligations et droits des communes dans le cadre de ces contrats (<u>Courchapoix, Courtedoux, Porrentruy</u>).	Un modèle de contrat sera établi puis distribué aux communes.
Accord des propriétaires	Les propriétaires privés seront-ils d'accord de signer ce type de contrat? (<u>Courtedoux</u>)	Les propriétaires ne seront pas nécessairement d'accord de signer un contrat de droit administratif. Dans le cas où une majorité des propriétaires n'accepteraient pas de signer pour une nouvelle mise en zone par exemple, l'autorité communale pourrait décider de retirer le secteur au profit d'un autre. Les propriétaires ne bénéficieraient pas des avantages financiers que la mise en zone aurait apportée. Par contre, lorsque seul un propriétaire parmi plusieurs refuse de signer, le droit d'emption légal peut toujours être exercé aux conditions posées à l'art. 45b.

5. En matière de contribution des propriétaires fonciers aux frais d'équipement, approuvez-vous le principe d'instaurer un taux minimum de contribution (aujourd'hui seul un taux maximum est fixé) selon l'art. 91, al. 1 LCAT et l'art. 14, al. 1 DCPF?

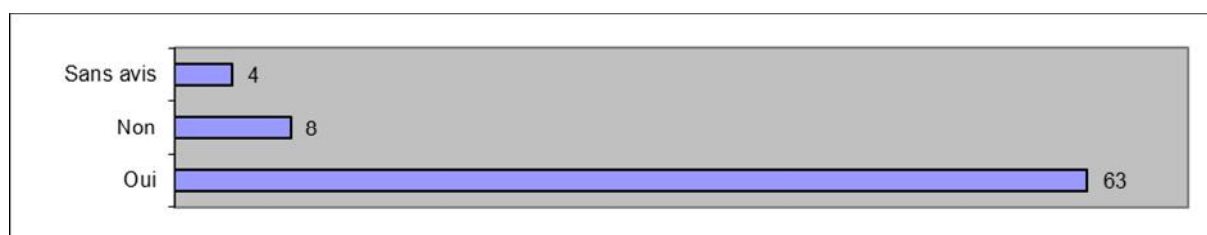


	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	Il s'agit en l'occurrence d'une obligation découlant déjà du droit fédéral (<u>CPS</u>).	Ce commentaire n'appelle pas de réponse de la part du SDT.
Avis défavorable	<p>Selon l'art. 91 LCAT et l'art. 14 DCPF, il faudrait faire payer les propriétaires 80, 50, voire 30% selon le type d'aménagement. Or la question 6 de la consultation pose le principe de faire payer le terrain au moins au prix de revient. Pour certains, l'article 91 est donc inutile (<u>Coeuve</u>), pour d'autres, il y a même contradiction (<u>Haute-Ajoie</u>). Certaines communes regrettent un manque de précisions sur le sujet (<u>Courchapoix</u>).</p> <p>Fixer un taux n'est pas opportun, car les frais d'équipement sont un moyen pour les communes de promouvoir leurs terrains et d'attirer de nouveaux habitants et/ou entreprises sur leur territoire, afin que la commune continue de vivre. Dès lors, il faut</p>	<p>Il n'y a pas de contradiction entre les deux dispositions, dans la mesure où le prix de revient au sens de l'article 27 al. 3 de loi sur les communes ne comprend pas la part communale aux frais d'équipement.</p> <p>Les frais d'équipement ne sont pas facturés aux acquéreurs mais aux propriétaires fonciers bénéficiant de l'équipement. Pour attirer de nouveaux habitants, les communes peuvent accorder des subventions en toute transparence. Les</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>laisser les communes libres de faire supporter ou non les frais d'équipement aux acquéreurs (<u>Haute-Ajoie, Fédération des Entreprises Romandes-Arcju, AJFP, CCIJ</u>). Il serait plus démocratique de favoriser l'entente entre Commune et propriétaires plutôt que de fixer un taux minimum (<u>Service de l'économie</u>).</p> <p>Les petites communes sont confrontées aujourd'hui au problème des anciennes maisons villageoises vides. Or, dans la modification de cette loi, rien n'est prévu pour favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti. Aussi le fonds de compensation pourrait financer une sorte de subvention pour cette réhabilitation (<u>Haute-Ajoie</u>).</p>	<p>minimums de 80%, 50% et 30% s'inspirent de la règle prévue dans l'ordonnance fédérale relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP). Permettre aux communes de s'entendre avec les propriétaires ne permettrait pas d'atteindre cet objectif de transparence visé par la loi.</p> <p>Il est déjà prévu dans le projet d'art. 113, al. 2, let. a de favoriser la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens grâce à la constitution du fonds alimenté par le prélèvement sur la plus-value.</p>
Modification des taux minimum de participation	<p>Une hausse des taux minimum est souhaitée par certaines communes ; entre 60 et 80% pour l'équipement de base à caractère collecteur de quartiers comme pour les autres équipements de base (<u>Porrentruy</u>). Si un propriétaire souhaite garder son terrain et le vendre lui-même, une refacturation totale est même souhaitée (<u>Commune de Mervelier</u>).</p> <p>Au contraire, d'autres communes plaident pour que certains équipements de base puissent être financés à 100% par les communes en fonction de leur réglementation (éclairage public et gaz naturel) (<u>Delémont, Courrendlin</u>). Il doit en tout cas être possible pour la commune de déroger à ce taux minimum, si la nature du terrain provoque des coûts importants ou des pertes importantes (<u>Soyhières</u>).</p>	<p>Les minimums de 80%, 50% et 30 % s'inspirent de la règle prévue dans l'ordonnance fédérale relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP; art. 1).</p> <p>Permettre aux communes de déroger aux taux minimum dans leur réglementation reviendrait à rendre ces derniers facultatifs. Or là n'est pas l'objectif de la loi. En revanche, les communes peuvent continuer à octroyer des subventions aux propriétaires en toute transparence, eu égard aux circonstances particulières.</p> <p>Les cas particuliers d'équipements publics de base qui sont déjà financés par une redevance particulière facturée de manière indépendante, comme c'est le cas pour le gaz et l'éclairage public dans certaines communes, n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 91 LCAT.</p>
Unification des taux entre les communes	<p>Il est important que toutes les communes procèdent de la même manière en ayant une base de calcul plus précise (<u>Courtételle, Vendlincourt, PLR-Jura</u>), cela afin de garantir l'égalité de traitement entre les propriétaires privés (<u>Vendlincourt</u>).</p>	<p>Le projet préserve l'autonomie communale en laissant aux communes la possibilité d'organiser la perception des contributions des propriétaires fonciers (art.2 DCPF). Cela ne viole pas le principe de l'égalité de traitement.</p>
Champ d'application de l'art.91 LCAT	<p>La disposition ne devrait concerner que les nouvelles zones (<u>Basse-Allaine</u>).</p>	<p>En effet, la présente disposition ne concerne que les zones à bâtir développées par plan spécial obligatoire. La commune est cependant libre d'établir des périmètres à développer par plan spécial aussi dans les zones à bâtir</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
		existante, dans la mesure où les terrains en question nécessitent la réalisation d'équipements manquants.
Création d'un fonds communal	Le calcul de la participation des propriétaires fonciers aux frais de viabilisation n'est pas toujours simple à calculer. Elle ne concerne souvent que des viabilisations récentes. Ne serait-il pas plus simple de créer un fonds communal de viabilisation qui équilibrerait sur une période donnée les charges de viabilisation avec les participations au prorata de la surface constructible des propriétaires ? (<u>PCSI-Jura</u>).	La possibilité de créer un fonds communal de viabilisation existe déjà dans le DCPF. Le décret propose deux méthodes. La première, définie aux articles 5 à 29, est utilisée en cas d'absence de règlement communal. Une seconde, à notre connaissance encore jamais appliquée dans le canton, se trouve aux articles 30 et suivants. Elle propose aux communes de prélever des contributions à partir d'un système de taxation de l'équipement. Un fonds peut alors être constitué.

6. Acceptez-vous l'obligation de fixer le prix de vente des terrains à bâtir en mains communales au moins au prix de revient (acquisition + équipement) pour éviter des subventions cachées et un endettement communal (les communes conservent la possibilité d'octroyer des aides et subventions) selon l'art. 27 LCom?



	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	<p>Il est normal que l'acquéreur paye la vraie valeur de son achat, d'autant plus qu'il est probable que cette valeur augmente (<u>PCSI</u>).</p> <p>L'impôt communal des habitants en place ne doit pas être utilisé abusivement en tant que subside en faveur de nouveaux résidents (<u>SSE</u>).</p> <p>En outre, cela évitera d'instaurer une concurrence entre les communes et améliorera la transparence en évitant les subventions cachées (<u>Bonfol, Coeuvre, Vendlincourt</u>).</p>	Ces commentaires n'appellent pas de réponse.
Avis défavorable	Cette disposition ne devrait pas avoir un caractère impératif (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju, AJPF, CCIJ</u>) mais devrait être fortement recommandée aux communes (<u>Service de l'économie, Develier</u>).	Le principe de couvrir les frais par le prix de vente pour les terrains en mains publiques participe au principe d'une gestion saine des finances communales. Pour les communes qui le désirent, il reste la possibilité d'accorder une subvention pour les nouveaux habitants. Celle-ci doit cependant être accordée en toute

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>Les communes pourraient être encouragées à trouver d'autres moyens de financement pour couvrir les frais d'équipement de leurs terrains, cela afin d'éviter la surcharge des budgets communaux et la répercussion sur l'ensemble des contribuables de la commune (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).</p> <p>Pour certaines communes, cette disposition porte même atteinte à l'autonomie communale. Elles craignent de surcroît que cela génère des complications administratives et que le prix des terrains devienne moins attractifs pour les petites communes (<u>Corban, Haute-Ajoie, Lajoux</u>).</p>	<p>transparence.</p> <p>La fixation d'un taux minimum de participation des propriétaires fonciers aux frais d'équipement répond justement à ce souci.</p> <p>L'autonomie communale n'existe que dans les limites du droit cantonal (art. 110 de la Constitution jurassienne). Au cas particulier, la Constitution cantonale est muette sur les compétences communales dans ce domaine. La loi cantonale peut donc fixer les limites de cette autonomie en prévoyant des fourchettes de taux.</p>

7. Autres remarques

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Définitions	<p>Quelle est la définition d'une parcelle "insuffisamment densifiée" ? (<u>ATB SA</u>)</p> <p>Quelle est la définition des équipements de base "à caractère collecteur de quartier" (Art. 91, al. 1, let b) ? (<u>Courrendlin, Delémont, Porrentruy</u>)</p> <p>A quelles mesures fait référence l'art. 45a, al.2 LCAT? (<u>Courrendlin, Delémont, Porrentruy</u>).</p> <p>Que désigne la notion de "procédure d'aménagement" (Art. 91, al.2 LCAT) ? Cela devrait certainement correspondre au plan spécial (<u>Courrendlin, Delémont</u>).</p> <p>A l'article 74a, al. 1 LCAT, il faut prévoir 5 ans au lieu de 3 ans. Qu'entend-on par "justes motifs" exactement qui pourraient prolonger ce délai? (<u>Courrendlin, Delémont</u>).</p>	<p>Cette notion ne ressort pas du projet de révision de la LCAT.</p> <p>L'équipement de base à caractère collecteur de quartier est constitué par les routes de desserte, les collecteurs secondaires d'eaux usées, les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie.</p> <p>Les mesures adoptées par les communes afin de garantir la disponibilité du sol (art. 45a, al. 2) incluent les propositions de ce projet de révision. Il s'agit notamment de déclassement de terrains non construits en limite de la zone agricole, du droit d'emption et de fixer des délais.</p> <p>La législation cantonale détermine la procédure applicable pour pouvoir actionner la contribution des propriétaires fonciers aux frais d'équipement. En l'occurrence, il s'agit du plan spécial (art. 87, al. 3 et art. 90 LCAT).</p> <p>Le délai de 3 ans peut être prolongé s'il ne peut être respecté, dans la mesure où de justes motifs l'exigent, par exemple: procédures judiciaires, fouille archéologique, problèmes géologiques, etc.</p>
Avis favorable	Seul le droit d'emption légal offrira aux	Ces commentaires n'appellent pas de

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	communes un instrument efficace garantissant que les terres mises en zone constructible puissent l'être effectivement. La préservation des terres agricoles est un véritable défi pour la société d'aujourd'hui et de demain. Pour relever ce défi et tenter de diminuer la perte des terres agricoles qui se situe à 1m ² par seconde, il faut à tout prix commencer par utiliser tous les espaces qui n'ont plus d'usage agricole. Les mesures proposées vont justement dans ce sens (<u>Service de l'économie rurale, Basse-Allaine, Chambre jurassienne d'agriculture</u>).	réponse de la part du SDT.
Gestion des sites pollués	La disponibilité des terrains en zone à bâtir inscrits au cadastre des sites pollués est caduque tant que les sites en question n'ont pas été reconnus comme constructibles au sens de l'art. 3 OSites. De ce fait, les sites pollués devraient être considérés comme exemptés du délai de 6 ans, et les délais définis au cas par cas par ENV en collaboration avec SDT (investigation historiques et techniques à prévoir par exemple). Le classement en zone à bâtir de terrains qui sont, de facto, indisponibles pour la construction (sites pollués, dangers naturels, localisation, etc...) devrait de même être revue (<u>Office de l'environnement</u>).	Les sites pollués sont en effet des cas particuliers à considérer à part. Les propriétaires peuvent invoquer ce motif pour demander une prolongation de délai.
Supprimer l'indice maximal d'utilisation du sol	Certains organismes consultés souhaitent supprimer à l'article 49 al.2bis l'indice maximal d'utilisation du sol qui est un frein majeur à la densification souhaitée par toutes les autorités. Selon eux, les règles de construction habituelles (hauteur, distances aux limites, etc.) permettent déjà d'assurer une bonne intégration dans le site sans recourir à cette norme désuète. (<u>Basse-Allaine, Courchavon, Courrendlin Delémont, Grandfontaine, Porrentruy, ATB, ADEP, CAER, PDC-Jura, SidP</u>).	Il est tenu compte de cette proposition dans le projet de loi présenté au Parlement. L'article 49 LCAT est modifié en conséquence.
Densité en zone d'activité	Il manque la notion de zone d'activités: il est indispensable de fixer une densité minimale dans les zones d'activités, qui ne connaissent souvent pas cette norme. Il existe plusieurs exemples où la densité minimale a été fixée sous la forme d'un indice de masse. Dans tous les cas, ajouter les zones d'activités, quelle que soit la norme choisie (indice d'utilisation ou indice de masse minimum). Il faut par ailleurs supprimer la notion "en principe" car dans les zones mixtes également une densité minimale doit être fixée (<u>Courrendlin, Delémont</u>).	Il est tenu compte de cette proposition dans le projet de loi présenté au Parlement. L'article 49 LCAT est modifié en conséquence. (cf. point ci-avant). Les exigences en matière de densité minimale pour les zones d'activités seront en outre précisées dans le plan directeur cantonal.
Développem.	Concernant les modifications pour assurer la	La problématique de la répartition entre les

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
équitable des régions	disponibilité respectivement le dimensionnement des terrains sis en zone à bâtir, nous désirons que chaque région du Canton puisse se développer équitablement, permettant de valoriser et de financer les investissements consentis dans le patrimoine de l'ensemble des collectivités publiques (<u>SidP, CAER, PDC-Jura, Basse-Allaine, Parc régional du Doubs, Grandfontaine, Courchavon</u>).	régions sera traitée dans le cadre de la révision du Plan directeur cantonal.
Participation aux frais d'élaboration d'un plan spécial	Il serait également utile de préciser les taux minimum de contribution des propriétaires fonciers aux frais de réalisation d'un plan spécial obligatoire. Il est aujourd'hui difficile de déterminer leur participation financière à une telle réalisation (<u>Val-Terbi</u>).	Dans le cas d'un plan spécial, l'étude de ce plan fait partie des frais auxquels les propriétaires doivent participer.
Différenciation de l'indice d'utilisation du sol.	S'agissant de la fixation d'un indice minimal d'utilisation du sol, une certaine souplesse doit être envisagée en tenant compte de la nature du sol (<u>Vendlincourt</u>).	Dans des secteurs particuliers, les plans spéciaux peuvent prévoir un indice minimal d'utilisation du sol différent de celui prescrit par le Règlement communal sur les constructions.
Subventions des communes	Quelles aides ou avantages les communes pourraient-elles envisager pour favoriser l'arrivée de nouveaux citoyens ? Par exemple : suppression des taxes (déchets, cadastrale...) pendant un temps déterminé, afin d'éviter une concurrence malsaine entre les communes (<u>Coeuve, Vendlincourt, PLR-Jura</u>).	Les communes peuvent prévoir des subventions en faveur des nouveaux habitants, à condition qu'elles visent un intérêt public et qu'elles ne violent pas le principe de l'égalité de traitement. Cette question relève de l'autonomie communale.
Ressources pour l'exécution de la loi	L'application des nouvelles dispositions législatives doit se faire sans augmentation de personnel (<u>Basse-Allaine, Delémont, Courrendlin</u>).	L'application des nouvelles dispositions sur la disponibilité des terrains à bâtir ne devrait <i>a priori</i> pas générer de besoins supplémentaires en personnel.
Systematique juridique	Le terme de "terrain" ne correspond pas à une définition juridique en relation avec les droits réels. Il nous apparaît en référence à l'article 655 al. 2 ch. 1 CC et l'article 2 ch. 4 de l'Ordonnance sur le registre foncier qu'au lieu du terme "terrain", on devrait utiliser la dénomination "bien-fonds" (<u>CNJ, OAJ</u>).	Effectivement, le terme de "terrain" n'a pas de portée juridique. Le projet de loi qui sera présenté au Parlement sera modifié et remplacera le terme de "terrain" par celui de "bien-fonds" ou de "portion de bien-fonds".
Découpage des microrégions	Le découpage effectif des régions est difficile à comprendre. Cornol est rattaché à La Baroche dans l'analyse globale. Exemple cité à la soirée à Delémont, Bure est largement doté en réserves de terrains à bâtir et est répertoriée de manière différente. Nous espérons que cela n'empêchera pas notre commune de pouvoir assurer son développement futur (<u>Cornol</u>).	Le découpage en microrégions selon la fiche 1.03 du plan directeur cantonal constitue une proposition d'organisation et permet principalement d'effectuer des analyses statistiques du territoire. Ce découpage n'est en aucun cas contraignant. De plus, il sera revu lors de la révision prochaine du plan directeur.
Autonomie communale	Certaines communes craignent que les modifications législatives proposées	La gestion du territoire local restera en mains des communes. Toutefois, il ne faut

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>entraînent une mainmise de l'Etat sur la gestion du territoire communal, qui pour l'instant est encore une prérogative communale (<u>Clos du Doubs, Lajoux</u>).</p> <p>Par exemple, s'agissant de l'article 69a du projet de loi, il serait souhaitable de laisser une certaine compétence aux communes tout en simplifiant au maximum les procédures (<u>Basse-Allaine, Delémont, Courrendlin</u>).</p>	<p>pas oublier que l'aménagement du territoire est également une affaire du Canton et de la Confédération.</p> <p>Les communes seront compétentes pour les projets de morcellement. La Section de l'aménagement du territoire aura seulement pour mission d'approuver les morcellements. La procédure envisagée est relativement simple.</p>
Fusion de parcelles	<p>Pour éviter que les propriétaires possédant une parcelle utilisée comme aïe "fusionnent" la parcelle construite avec la parcelle d'aïe, il faut soumettre la "fusion" de parcelles en zone à bâtir à l'autorisation de la Section de l'aménagement. Ou l'interdire. Il faut introduire rapidement cette mesure, au moins à titre provisoire, pour éviter une multitude de remembrements avant l'entrée en vigueur de la loi (<u>Châtillon</u>).</p>	<p>Le droit d'emption peut s'appliquer également à des parties libres de grandes parcelles et pas uniquement à des parcelles entières. Une réunion de plusieurs parcelles ne permet donc pas de se soustraire à l'exercice éventuel du droit d'emption légal.</p>
Confrontation entre politique de densification et sauvegarde des espaces naturels au cœur des villages	<p>La présente modification de la LCAT représente de trop forts risques de densification inconsidérée d'un point de vue de la nature, des espèces, du paysage et du patrimoine. Elle met une pression sur des espaces verts dans les zones bâties qui menace la qualité de vie de nombreux villages et ne peut à ce titre être acceptée en dehors d'un processus clairement établi de coordination régionale. Le principe d'aménagement PA10 de la Fiche 1.05 du Plan directeur du Canton du Jura doit être lié à ces modifications législatives de manière contraignante.</p> <p>Par exemple, en Ajoie, la densification telle que prévue induirait la disparition de très nombreuses surfaces de vergers traditionnels. Ces éléments patrimoniaux, au centre des villages, sont intimement liés aux bâtiments existants. De même, la construction de toutes les parcelles actuellement dans la zone à bâtir met en danger la conservation de la Chevêche d'Athéna en Ajoie (espèce "en danger" sur la liste rouge suisse). En effet, non moins de 16 territoires de cette espèce seraient directement affectés par un processus rapide de construction sur des parcelles en zone à bâtir.</p> <p>Ces modifications législatives ne peuvent être mises en œuvre sans mesures d'accompagnement contraignantes, car sinon on verra une politique d'aménagement du</p>	<p>En ce qui concerne les vergers, les périmètres de protection des vergers assurent leur protection.</p> <p>Dans la zone à bâtir, les parcelles placées en zone verte apportent également des relais écologiques au cœur des secteurs urbanisés.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	territoire qui va permettre de "boucher les trous" sans discernement, sans priorisation et sans la nécessaire coordination intercommunale (<u>Collectif "Chevêche-Ajoie"</u>).	
Insuffisante prise en compte des enjeux économiques	Le projet de révision de la LAT ne tient absolument pas compte de certaines réalités économiques en négligeant totalement les effets néfastes de certaines mesures envisagées. Il serait pourtant souhaitable que le Canton utilise au maximum la marge de manœuvre que lui octroie la LAT pour maintenir un cadre propice au développement d'activités économiques et d'éviter d'introduire des mesures encore plus restrictives (<u>CCIJ</u>).	La présente révision législative tient compte des enjeux économiques en présence. Elle cherche à concilier développement économique et utilisation rationnelle du sol. Il n'est d'ailleurs pas démontré en quoi le développement économique du canton est menacé.

8. Propositions

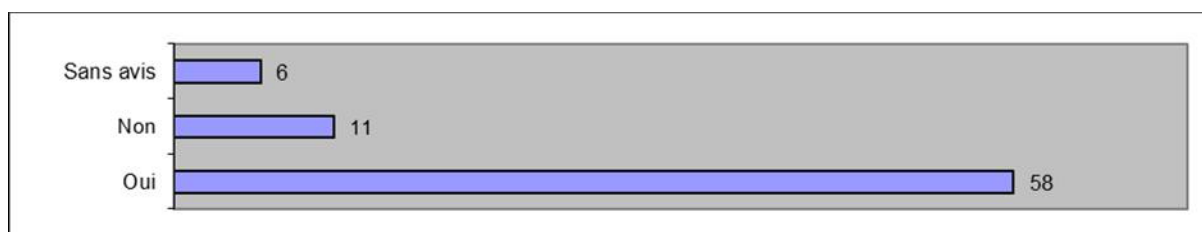
	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Instaurer une fiscalité différenciée	<p>La fiscalité pourrait être différenciée en fonction de l'affectation, de la densification du bien-fonds et proportionnellement au temps passé libre de construction ou insuffisamment densifié (<u>ATB SA</u>). Le taux de la taxe immobilière devrait être nettement plus élevé pour les parcelles utilisées comme aisance que pour les parcelles construites (<u>Châtillon</u>).</p> <p>Plutôt que de pénaliser le citoyen qui possède un bien, et d'user d'un droit d'expropriation, un système incitatif et récompensant ceux qui de leur plein gré acceptent de vendre leur terrain pourrait être développé. Par ex. diminution de l'impôt sur le gain immobilier (<u>Service de l'économie</u>).</p>	<p>Une telle mesure doit reposer sur une base légale formelle. Le système fiscal devrait être changé complètement (modification de la loi d'impôts) et cela générerait beaucoup de travail administratif pour relativement peu d'effets concrets. L'instauration d'un droit d'emption paraît beaucoup plus efficace.</p> <p>Un tel système n'est pas défendable car il récompenserait doublement les propriétaires concernés par rapport à ceux qui ont vendu leur bien à des fins de construction : d'une part la thésaurisation fait augmenter la valeur vénale de leur parcelle, d'autre part, ils obtiendraient une incitation fiscale que les précédents n'auraient pas eu. Ceci irait fondamentalement à l'encontre du principe d'égalité de traitement.</p>
Conditionner le morcellement	Le morcellement d'une parcelle ne devrait pouvoir se faire que dans la mesure où chaque partie ainsi morcelée conserve une constructibilité avérée au regard de son affectation (densité et distances aux limites) (<u>ATB SA</u>).	L'approbation du morcellement par SAM (art. 69a al.3) a pour but de s'assurer que les dimensions des parcelles prévues sont raisonnables (respect de l'indice d'utilisation tout en restant effectivement constructibles).
Lutter contre l'exode rural	Nous proposons de compléter l'arsenal législatif par une politique incitative visant à maintenir la population dans les zones périphériques construites en améliorant les services à la population (transports,	L'amélioration des services à la population dans les régions périphériques a un coût élevé. Autant les communes que le Canton n'ont pas la possibilité d'agir de cette manière sur les réseaux et les soins.

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	dessertes, soins, distribution de prestations diverses par exemple) (<u>Parc Naturel Régional du Doubs</u>).	Toutefois, certaines mesures, telles que le programme de réhabilitation dans les centres anciens, doivent contribuer au maintien de la population dans ces régions.
Préciser la notion de "projet particulier"	Il convient de définir dans le texte de loi ce qu'est une nouvelle mise en zone "liée à un projet particulier" (art. 74a 5b). Le délai de trois ans peut paraître faible dans de nombreux cas (achat de terrain, PS, PE, permis, recours, viabilisation). Proposition d'étendre ce délai à 6 ans. Si le terrain retourne à son affectation initiale "sans autre procédure", comment est réalisée la mise à jour du plan de zones? (<u>Porrentruy</u>).	Un projet particulier est un projet qui sort du cadre habituel ou des procédures habituelles (p. ex. Safety Car à Vendlincourt, un golf, un centre de loisirs ou encore un centre commercial). Dans la mesure où cette mise en zone intervient à la faveur d'une demande précise, le délai de trois ans ne semble pas excessif, le projet étant en principe déjà avancé lors de la mise en zone. La SAM met automatiquement à jour le plan de zones, si les travaux de construction n'ont pas débuté à l'issue du délai.
Suppression d'une zone réservée	Les conditions de levée d'un périmètre réservé (art.75 LCAT) devraient être précisées et écrites dès sa mise en place (<u>Porrentruy</u>).	A l'issue du délai de mise en zone réservée, la parcelle revient automatiquement à son affectation initiale. Si la sortie de zone se fait avant la fin du délai initialement prévu, le principe de parallélisme des formes impose que la procédure de suppression soit identique à la procédure de création de la zone réservée.
Adapter rapidement l'OCAT	Il faudrait mettre au point rapidement, avant l'adoption de la législation qui sera modifiée, les dispositions d'application nécessaires, notamment celles qui concernent l'adaptation de l'Ordonnance cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT) (<u>Courrendlin, Delémont</u>).	Le cadre légal fédéral ayant été profondément modifié récemment, il est prévu une révision globale de la LCAT et de l'OCAT dans les années à venir. La présente modification ne nécessite pas une adaptation de l'OCAT.
Contrôle de la SAM	Les projets de morcellement sont soumis à la Section de l'aménagement du territoire dans le cadre de l'examen préalable des dossiers (<u>Courrendlin, Delémont</u>).	Le projet de loi impose déjà que les projets de plans spéciaux soient accompagnés d'un avant-projet de plan de morcellement. Il est toutefois préférable que la SAM approuve le projet à l'issue de la procédure pour éviter des morcellements allant à l'encontre d'une utilisation rationnelle du sol. Notons que dans la plupart des cas, aucun morcellement n'est nécessaire. Les grandes parcelles à diviser constituent un cas particulier.
Favoriser une réflexion au niveau régional	Seul un lien fort entre la modification législative et la mise en place de réflexions à un niveau régional permettra d'appliquer ces modifications en tenant compte autant que possible des intérêts des privés concernés et des intérêts publics, tout en garantissant une coordination avec d'autres politiques sectorielles (transports publics, nature, surfaces d'assolement, etc.). En analysant et	L'élaboration de la loi fait intervenir l'ensemble des acteurs concernés. C'est justement l'esprit de cette consultation qui permet de faire ressortir les différents intérêts en présence. La mise en place des microrégions permet également d'examiner les problématiques actuelles d'utilisation du sol dans un

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	en "mettant la situation à plat" de manière intercommunale, on pourra intégrer la protection des vergers et des espèces liées, dont la Chevêche, de manière adéquate (<u>Collectif "Chevêche-Ajoie"</u>).	contexte supracommunal. Ces problématiques seront néanmoins traitées plus en détail dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal.

II. Mise en place d'un régime de compensation (art. 5 LAT) :

1. Trouvez-vous le projet de modification de la LCAT équitable, dans la mesure où il permet à la collectivité de récupérer une partie des plus-values qui profitent aux particuliers, alors qu'elle doit seule payer les indemnités en cas de déclassement ?



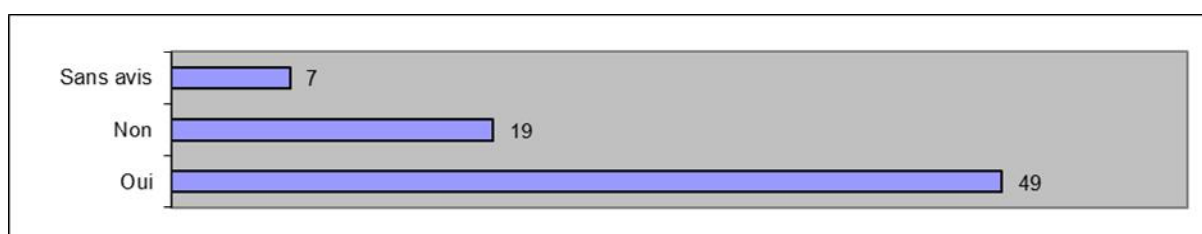
	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	<p>Cette question ne devrait pas être discutée car c'est une obligation légale (<u>CPS, CNJ, OAJ</u>). C'est également une question de solidarité (Cornol, Vendlincourt). Il est toutefois à noter que le déclassement n'entraîne pas ipso facto une obligation d'indemniser (<u>CPS</u>).</p> <p>Certains organismes consultés estiment néanmoins que le mécanisme de devoir mettre en zone pour financer le dézonage peut paraître singulier et peut-être même parfois contraire au but d'une utilisation rationnelle et raisonnable du sol (<u>PLR-Jura</u>).</p>	<p>Ce commentaire n'appelle pas de réponse de la part du SDT.</p> <p>Il n'y a pas que les classements en zone à bâtir qui génèrent une plus-value. Les changements d'affectation ou l'augmentation des droits à bâtir au sein de la zone à bâtir peuvent également générer des plus-values importantes.</p>
Alimentation du fonds	<p>Le projet est approuvé pour autant que les indemnités versées soient uniquement financées par la taxe prélevée sur la plus-value des terrains en zone (<u>Les Breuleux, Châtillon, PLR-Jura</u>).</p>	<p>Les indemnités versées seront financées par le fonds. Au départ, le fonds sera négatif et devra de l'argent à l'Etat. A terme, les recettes seront plus importantes que les dépenses, cela permettant de couvrir toutes les indemnités.</p>
Utilisation du fonds	<p>En plus de l'indemnisation pour les cas d'expropriation matérielle, est saluée l'idée d'emprunter la voie du subventionnement pour octroyer un soutien aux propriétaires touchés par des mesures d'aménagement non constitutives d'une expropriation matérielle (<u>Chambre jurassienne d'agriculture</u>) ou pour financer la réhabilitation du bâtiment ancien dans les communes (<u>Haute-Ajoie</u>).</p>	<p>Outre l'indemnisation pour déclassement (expropriation matérielle), il est prévu que le fonds puisse également financer des subventions pour l'aménagement régional (plans directeurs régionaux) et local (plans d'aménagement local), de même que des mesures pour le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, notamment pour aider les propriétaires à la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Modalités de fonctionnem. de la "bourse aux droits à bâtir"	<p>Le mécanisme de comptabilisation et gestion de l'ensemble des droits à bâtir (bourse aux droits issue des déclassements et mises en zone) doit être exposé. Il est proposé d'effectuer une comptabilisation par les services cantonaux au niveau de chaque district (SIDP pour Porrentruy), ce qui permettrait de réallouer le fonds selon les besoins locaux (<u>Porrentruy</u>).</p> <p>En terme de flux financier, le projet de loi n'est pas équitable mais pénalisant pour les communes : il met à charge de la commune la procédure de déclasserement et l'indemnisation du propriétaire sans assurer la commune (art. 111j et k et 113 - seule une subvention "importante" est prévue en commentaire de la loi), qui fait l'avance de trésorerie, d'une compensation (seule une indemnisation à verser aux propriétaires est citée art.113 al. 1b, sans étendre aux frais de procédure d'urbanisme et éventuellement juridiques...). Les communes ne peuvent accepter une charge compensée par ailleurs au niveau cantonal.</p>	<p>L'idée d'une bourse aux droits à bâtir avait été explorée et finalement rejetée au niveau fédéral. En effet, la constitution d'une bourse n'est pas équitable face aux problématiques des différentes régions. Elle n'est donc pas reprise comme une solution à terme dans le projet de modification de la loi.</p> <p>Actuellement, l'obligation de déclasser existe déjà et les éventuelles indemnités sont à financer entièrement pas les communes.</p> <p>Le projet de loi soulagera donc les finances communales dans la mesure où les montants dus en cas d'indemnisation seront intégralement couverts par le fonds de compensation.</p>
Autorité compétente	<p>Pour certains, les flux financiers devraient être intégralement gérés par le canton. Le versement de l'indemnisation serait ainsi effectué par le canton et non par les communes afin d'éviter aux communes de jouer le rôle de banques (<u>Boécourt Saignelégier, Vendlincourt, Courtedoux, Val Terbi, Porrentruy, Delémont, Courrendlin, Clos-du-Doubs, Coeuve, Soyhières, Rebeuvelier, AJC</u>)</p> <p>Pour d'autres, c'est la procédure de déclasserement dans son ensemble qui devrait être menée par les services cantonaux plutôt que par les communes (<u>Porrentruy, Les Genevez</u>). A défaut, les communes devraient être assurées du remboursement total de l'ensemble de leurs frais de procédure (procédure d'urbanisme, juridique, tout frais y compris frais de personnel) (<u>Porrentruy</u>).</p>	<p>C'est la commune, en déclassant le bien, qui fait naître un droit à indemnisation au profit de certains propriétaires. C'est donc à elle qu'il revient de proposer, le cas échéant, une indemnisation au propriétaire lésé, conformément à la loi sur l'expropriatio.</p> <p>La procédure de déclasserement est une procédure d'aménagement local et il n'y a donc pas lieu de s'écarter de la procédure de droit commun. Les frais liés à la procédure de déclasserement font partie des mesures d'aménagement pour lesquelles les communes pourront le cas échéant percevoir des subventions provenant du fonds.</p>
Bénéficiaire de la plus-value	<p>Comme la commune pourrait déclasser certains terrains et donc verser une indemnité aux propriétaires, la contribution versée par les propriétaires doit revenir aux communes ou à l'ensemble des communes ou au syndicat communal du district et pas du canton, car le fonds serait utilisé seulement pour des subventions PAL ou pour des mesures de protection des sites et paysage (<u>Haute-Ajoie</u>).</p>	<p>Le fonds ne sera pas utilisé uniquement pour les PAL et des mesures de protection des sites et paysage. L'Etat prévoit également de verser des subventions aux communes pour qu'elles indemnisent les propriétaires dans les cas où une indemnité est due comme le stipule le projet d'art. 113, al 1, lettre b.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis défavorable	<p>Les plus-values réalisées par les propriétaires sont déjà imposées fiscalement. On peut se demander si c'est à l'individu de supporter les modifications d'aménagement du territoire demandées par l'Etat (<u>Service de l'économie</u>).</p> <p>En outre, certaines communes craignent que la plus-value soit automatiquement reportée sur le dos des Communes par les vendeurs. Les Communes étant en général celles qui se préoccupent de l'achat des terrains mis en zone, ces nouvelles dispositions auront finalement pour résultat l'augmentation du prix des terrains mis en zone. Les Communes qui jouent leur rôle de moteur économique avec des installations adéquates se verront à nouveau pénalisées (<u>Le Noirmont</u>).</p> <p>Le coût risque d'être élevé non seulement pour les communes contraintes à devoir procéder à des dézonages massifs de terrains pour se conformer à la LAT révisée, mais aussi pour les propriétaires fonciers concernés. Cette modification de la loi entraînera également une multiplication des procédures judiciaires, dont personne ne sort gagnant (<u>AJPF</u>). Il est essentiel que le législateur cantonal n'excède pas ce que la LAT exige (<u>CCIJ</u>).</p>	<p>Les modifications des plans d'aménagement local ne sont pas gérées par l'Etat mais par les communes. Ces modifications génèrent une plus-value immédiate importante pour les propriétaires qui n'est actuellement que faiblement imposée (impôt sur les gains immobiliers).</p> <p>Les 20% ou 30% de prélèvement de la plus-value n'entraîneront pas une augmentation des prix du terrain. Le prix de vente sera toujours fixé selon la valeur du marché. En effet, les vendeurs auront l'obligation de maintenir les prix bas face à la concurrence. S'ils augmentent les prix, leurs terrains ne se vendront plus. Selon un article de la revue "Vie économique" (2013), la demande marchande ne changera pas puisque la disposition à payer le prix d'un terrain dépend du gain réalisable. Cette disposition est déterminée par la différence entre le revenu prévu (notamment le prix du loyer) et le montant de la réalisation. Tous deux resteront inchangés malgré le prélèvement de la plus-value. Ensuite, un propriétaire voyant son terrain classé en zone à bâtir réalisera un bénéfice très important. Le prélèvement de la plus-value ne diminuera que d'une petite partie ce bénéfice. En conclusion, cette contribution entraînerait la hausse des prix uniquement si elle incitait à thésauriser. Les dispositions de l'art. 15a LAT ont justement pour objectif d'éviter cela.</p> <p>Les communes ont en outre toujours le choix de réaliser ou non des classements en zone à bâtir ou des changements d'affectation. Si certains propriétaires cherchent à répercuter la différence, elles peuvent abandonner la démarche et s'orienter vers un autre secteur de la commune où les propriétaires pratiqueront des prix plus raisonnables.</p>
Etendue du droit à indemnisation	<p>Comme il n'y a pas eu de récupération d'une taxe sur la plus-value pour les terrains déjà en zone, le déclassement de terrains ne doit pas être indemnisé (<u>Basse-Allaine, La Baroche</u>). En aucun cas, l'indemnité faisant suite au déclassement ne doit être supérieure à la valeur initiale du terrain (<u>Lajoux</u>).</p>	<p>Le déclassement de terrain doit tout de même être indemnisé dans certains cas, fixés par la jurisprudence. En ce qui concerne une indemnité supérieure à la valeur initiale, c'est à nouveau la jurisprudence qui fait foi. Cela sera apprécié au cas par cas.</p>
Etendue des déclassements	<p>Il faudrait savoir avant toute autre réflexion ce qui sera effectivement déclassé ou surclassé dans notre canton. Cela est</p>	<p>Même si l'on ne peut dire avec précision la quantité de terrains qui devra être déclassée, on sait pour le moins que le besoin de</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	essentiel pour pouvoir évaluer l'incidence de ce projet cantonal sur les indemnités qui seront versées ainsi que sur les plus-values qui devront être encaissées (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).	disposer d'un fonds sera nécessaire. A défaut le canton se retrouvera bloqué dans son développement.

2. Approuvez-vous le taux de prélèvement de 30% pour les classements en zone à bâtir et les autorisations exceptionnelles hors zone, respectivement de 20% dans les autres cas (changement d'affectation ou augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir) ?



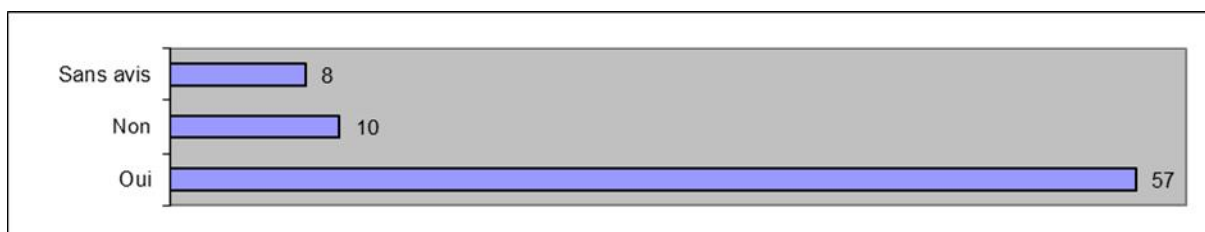
	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Fiscalité différenciée	<p>La Contribution à la Plus-Value (CPV) ne devrait-elle pas être différenciée par microrégion afin de ne pas encore peser plus sur des secteurs géographiques du canton déjà faiblement attractifs? Dans une logique de développement durable, donc dans une logique "urbanisation en lien avec la desserte en TP", la CPV ne doit-elle pas être proportionnellement adaptée à la proximité d'un niveau de qualité de desserte par les TP (effet de dissuasion des implantations excentrées pour lesquelles une CPV de 50 à 70% ne semble pas exagérée)? (<u>ATB SA</u>)</p> <p>La CPV devrait être différenciée par affectation, par exemple entre une zone centre (que l'on cherche dans un premier temps à densifier, donc à peu ou pas soumettre à la CPV) et une zone H2 (généralement excentrée et consommatrice de nouvelles terres, donc logiquement plus fortement sujette à la CPV)? (<u>ATB SA, PLR-Jura</u>).</p>	<p>Il est impossible de différencier la Contribution à la Plus-Value selon les microrégions ou selon la qualité d'une desserte par les transports publics afin de garantir une égalité de traitement. Un taux minimal est prévu par la législation fédérale et doit être maintenu. En outre, les effets de dissuasion des implantations excentrées ne doivent pas être réglés par la CPV, mais au travers des outils d'aménagement tels que le plan directeur cantonal et le plan d'aménagement local.</p> <p>La différenciation de la CPV selon l'affectation est déjà prévue d'une certaine manière. En effet, la CPV de 30% s'appliquera uniquement aux nouvelles mises en zone, qui sont de toute façon consommatrices de terrain.</p>
Hausse du taux de prélèvement	<p>Sachant que l'opportunité de voir son terrain être classé en zone à bâtir implique une plus-value importante pour le propriétaire qui est issue uniquement d'une décision des autorités communales ou cantonales, le</p>	<p>Il convient de garder la contribution sur la plus-value dans des limites raisonnables, même si la loi fédérale n'établit qu'un taux minimum et que la jurisprudence fixe le taux maximum à 60%.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>pourcentage prélevé pourrait être plus élevé. C'est pourquoi s'il s'avérait que le fonds n'est pas suffisamment alimenté, il conviendrait de relever ce taux (<u>WWF Jura</u>).</p> <p>Une augmentation du taux de 30 à 50 % permettrait de disposer de suffisamment de revenus, la différence de 20 % devant être affectée à la protection du patrimoine bâti en compensation des coûts de la rénovation urbaine et rurale (<u>CPS</u>).</p>	<p>Le fonds de compensation permettra de financer des mesures visant au développement de l'urbanisation vers l'intérieur, notamment la réhabilitation des centres anciens.</p>
Exonération des collectivités publiques	<p>Pour certains, les communes ne devraient pas être concernées par ce prélèvement. De la même manière, les communes ne devraient pas pouvoir prétendre à une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain (<u>Bure, Clos du Doubs</u>)</p> <p>Pour d'autres, cette exonération doit être limitée aux seules plus-values réalisées lors du classement en zone d'utilité publique et dans une certaine mesure la mise en zone à bâtir pour logements bon marché (<u>Châtillon</u>) Il serait ainsi souhaitable que l'OCAT précise que la politique du logement fait partie des "tâches publiques" qui ne peuvent pas faire l'objet d'un prélèvement de la plus-value (<u>Delémont, Courrendlin</u>).</p>	<p>La commune est soumise au prélèvement de la plus-value dans la mesure où elle agit comme un autre propriétaire (vente de terrains à des privés pour la construction). A noter que la commune n'est pas soumise au prélèvement de la plus-value si elle acquiert des terrains appartenant préalablement à un privé et classés jusque-là en zone agricole. Dans ce cas c'est le propriétaire précédent, qui a bénéficié de la mesure de classement, qui est soumis au prélèvement de la plus-value et non la commune qui acquiert les terrains. Une commune peut prétendre à une indemnité pour déclassement si les conditions fixées par la jurisprudence sont réunies au moment du déclassement, comme pour n'importe quel propriétaire.</p> <p>La commune est exemptée du prélèvement dans tous les cas quand elle réalise une tâche publique (p. ex. construction d'une école, d'une STEP, etc.) Si la réglementation communale les désigne comme constituant des tâches publiques, des actions liées à la politique du logement peuvent également être exonérées de contribution. Toutefois, la notion de politique du logement n'est en elle-même pas suffisamment précise.</p>
Exonération des faibles hausses d'indice	<p>L'application de la plus-value pour une légère augmentation d'indice (Art. 111a al. 1b) peut se discuter. Il est proposé de ne prendre en considération que les augmentations d'indice supérieures à 20% (<u>Porrentruy</u>). En toute hypothèse, cet article doit être plus précis quant aux modifications concernées. Le fait d'augmenter l'indice d'utilisation du sol ou de modifier l'indice de construction pour densifier l'habitat et la zone d'activité, ne doit pas nécessairement être une règle qui impose le prélèvement de la taxe sur la plus-value (<u>SidP, CAER, PDC-Jura, Courchavon, Grandfontaine</u>).</p>	<p>L'article 111a, al.1, let. b, vise une augmentation importante des droits à bâtir sur une parcelle, comme p. ex. le passage de zone d'activités à une zone d'habitation.</p> <p>L'al. 2 précise bien que le Gouvernement va déterminer un montant en-dessous duquel aucune contribution n'est perçue (clause de bagatelle). Les changements mineurs d'indice d'utilisation ne seront donc pas concernés par la perception de la plus-value.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Conditions du prélèvement	<p>Art.111a al. 2: il convient de préciser clairement qui fixe les valeurs vénales. La base de la valeur officielle majorée permettrait de fixer une base intangible (base VO majorée de 20 ou 30%) (<u>Porrentruy</u>).</p> <p>Art. 111b al. 4: Afin de faciliter une politique foncière dynamique, les vendeurs de foncier auprès de collectivités publiques pourraient être exonérés, en tout ou partie de la taxe sur la plus-value, pendant un délai de 3 ans après la mise en zone et/ou l'adoption/modification du PDA concerné (<u>Porrentruy</u>).</p>	<p>La valeur vénale est la valeur du marché. Elle équivaut à la valeur qu'on peut obtenir selon des conditions normales à un moment donné. Elle est déterminée par une expertise. Une méthode "simplifiée" se basant sur une détermination "automatique" (valeur officielle, prix du terrain en mains publiques, etc.) irait à l'encontre du principe de garantie de la propriété fixée par la Constitution.</p> <p>Il n'est pas opportun d'exonérer les propriétaires fonciers qui vendent leur terrain à une collectivité publique de la contribution sur la plus-value. En effet la plus-value qui est réalisée au moment de la mesure de planification est identique que l'acheteur soit public ou privé.</p>
Moment de la taxation	<p>La taxe sur la plus-value sera perçue dans un délai relativement court, ce qui pourra causer quelques problèmes de liquidités aux propriétaires fonciers qui devront s'en acquitter sans avoir vendu leur terrain et réaliser une plus-value (<u>Courchapoix, Fédération des Entreprises Romandes-Arcju, AJFP, CCIJ</u>).</p>	<p>La taxation intervient au moment où la mesure est prise mais le prélèvement est effectif au moment où le terrain est construit ou aliéné. Il n'est donc pas à craindre que des propriétaires se trouvent face à des problèmes de liquidités.</p>
Baisse du taux de prélèvement	<p>Fixer le taux à 20% pour les classements en zone à bâtir, taux minimum prévu par la LAT. Il faut éviter de créer encore plus de contraintes dans notre canton qui peine déjà à faire venir des investisseurs. Il faut éviter qu'il soit plus favorable de construire dans les autres régions du pays, sachant que la plus-value conduit automatiquement, de manière proportionnelle, à une hausse du prix de vente des terrains (<u>Delémont, Courrendlin, Develier, Rebeuvelier, Val Terbi, Les Breuleux, Soyhières, Courtételle, Alle, Le Noirmont, Coeuve, Courtedoux, Service de l'économie, CAER, SidP, PDC-Jura, SSE, Courroux, CNJ, OAJ, AJFP, CCI</u>).</p>	<p>La proposition de 20% et 30% paraît raisonnable au vu des 50% fixés à Bâle-Ville et des enjeux importants pour notre canton.</p> <p>Il paraît normal que la mise en zone demande un prélèvement plus élevé (30% et non 20%) comme le propriétaire y gagne passablement; son terrain prend davantage de valeur que dans les autres cas. De plus, le fonds sera davantage alimenté avec un prélèvement de 30%. Ce fonds sera nécessaire au bon développement du territoire.</p> <p>Comme il est expliqué dans les réponses à la question précédente, il n'y a aucune raison pour que le prix de vente des terrains augmente.</p>
Modalités de calcul de l'indemnité	<p>Comment va être calculé le montant de l'indemnité en cas de déclassement d'une parcelle en zone à bâtir ? (<u>CJA, OAJ</u>)</p>	<p>Au cas où le droit au versement d'une indemnité est reconnu, celle-ci sera calculée en comparant la valeur vénale du bien avant et après déclassement.</p>
Confrontation avec l'objectif de densification	<p>Il serait préférable de ne pas prélever la plus-value dans les autres cas (changement d'affectation ou augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir). Cela serait en effet contraire aux objectifs d'une densification du tissu bâti existant. Ce</p>	<p>Les autres cas demandent tout de même un prélèvement (20%) puisque les possibilités de projets (extension notamment) sont augmentées, et la valeur également. L'article 5 LAT demande qu'un système de compensation soit établi pour les avantages</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>type de prélèvement, qui va renchérir le prix de vente des terrains, qui sont parfois difficilement constructibles en fonction du cadre bâti existant (voisinage), ne va pas encourager à la densification, au contraire (effet de dissuasion et de pénalisation) (<u>Delémont, Courrendlin, Val Terbi, APAJ, SidP, CAER, PDC-Jura</u>). L'alinéa 2 de l'article 111 devrait au moins faire l'objet d'un nouvel article traitant distinctement le calcul de la plus-value entre un terrain nouvellement mis en zone et le changement d'affectation ou l'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone selon nos remarques pour la lettre a) de l'art. 111a, al. 1 (<u>Porrentruy</u>).</p>	<p>et inconvénients découlant des mesures d'aménagement du territoire. Les changements d'affectation ainsi que l'augmentation des possibilités d'utilisation sont aussi concernés. L'encouragement à la densification se fait par un prélèvement moins élevé qu'en cas d'extension. En outre, les faibles hausses d'indice seront de fait exonérées (cf. ci-avant). En ce qui concerne l'augmentation du prix des terrains, cela n'est pas avéré (cf. réponses à la question précédente).</p>

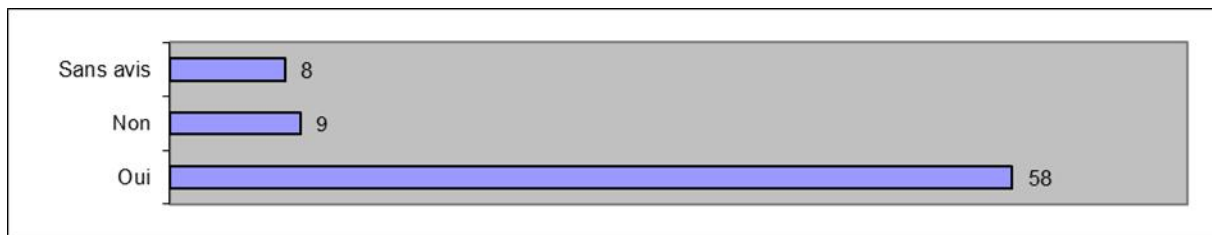
3. Acceptez-vous que l'Etat puisse verser aux communes et aux syndicats de communes des subventions pour les plans d'aménagement et pour les indemnités qu'ils auraient à payer à des propriétaires fonciers en vertu de l'art. 113, al. 1 ?



	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	<p>Il est préférable que cet argent provienne d'un fonds alimenté par les mesures d'aménagement du territoire plutôt que de la caisse de l'Etat alimentée par les impôts (<u>Bonfol, Châtillon, Les Breuleux</u>).</p>	<p>Ce commentaire n'appelle pas de réponse de la part du SDT.</p>
Alimentation du fonds	<p>Les moyens résultant de la taxe sur la plus-value resteront modestes compte tenu du prix du foncier dans le canton. De surcroît, contrairement à d'autres cantons et vu les réserves de terrains à bâtir disponibles, les classements de terrains agricoles en zones à bâtir risquent d'être très peu nombreux et limités dans leur ampleur, ce qui limitera l'alimentation du fonds (<u>Delémont, Courrendlin, Mervelier, Haute-Sorne, Haute-Ajoie, Chambre jurassienne d'agriculture, Vendlincourt</u>).</p> <p>Une aide subsidiaire sera sans doute nécessaire pour les communes en proie à des demandes d'indemnisation importantes (<u>Office de l'environnement, AJFP, CCIJ</u>). Il faudrait donc doter ce fonds, dès le départ, de moyens cantonaux suffisants, afin de mener une véritable politique en faveur de la</p>	<p>Il est difficile de prévoir avec précision si le fonds sera bien alimenté, il est trop tôt pour se prononcer. Cependant, avec le temps il devrait être suffisamment doté pour financer les versements d'indemnités.</p> <p>Le fonds peut être négatif au départ. Avec le temps, le fonds devrait être suffisamment alimenté pour financer les indemnités, qui resteront de toute manière faibles et rares, eu égard à la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>réhabilitation et de la rénovation dans les zones centres (<u>Delémont, Courrendlin</u>).</p> <p>Si le fonds n'est pas suffisamment alimenté, qui fera la banque (canton, commune) ? (<u>Delémont, Courrendlin, Rebeuvelier, Soyhières</u>). Certains organismes consultés refusent que les premières indemnisations soient financées par des avances communales. Cela pourrait en effet être un frein pour les projets de déclassement. L'OCAT devra donc préciser les modalités de financement (<u>SidP, CAER, PDC-Jura</u>).</p>	<p>Il ne sera pas demandé aux communes d'avancer de l'argent dans le fonds cantonal.</p>
Dépenses éligibles	<p>A quelles conditions la subvention sera-t-elle versée ? (<u>Le Noirmont</u>)</p> <p>Pour certains, le subventionnement devrait être étendu rétroactivement selon une clé à définir (ex : encouragement par l'Etat de mettre à jour les PAL) (<u>Bonfol</u>).</p> <p>Pour d'autres au contraire, la subvention ne devrait être versée que si les plans d'aménagement justifient une évolution qualitative et quantitative et qu'ils répondent au développement souhaité du canton en matière de concentration urbaine et de mobilité durable (<u>CPS</u>). Il est même proposé que la subvention ne soit versée que si les plans sont demandés par l'Etat (<u>Service de l'économie</u>).</p> <p>Cependant, des subventions sont actuellement déjà versées pour l'élaboration des plans d'aménagement locaux et régionaux. Certains organismes consultés souhaitent donc que la taxe sur la plus-value ne serve pas à subventionner l'élaboration de ces plans (<u>SidP (CAER, PDC-Jura, Porrentruy, Chambre jurassienne d'agriculture)</u>). L'introduction de cette taxe ne doit pas se substituer au manque de rentrées liées à la fiscalité (<u>PDC-Jura</u>).</p> <p>Il importe donc d'affecter le fonds à des mesures directement liées à la préservation du sol ou visant à atténuer les effets de la réduction des surfaces cultivables, comme le demande explicitement la motion n°1063, plébiscitée par le Parlement (<u>Chambre jurassienne d'agriculture</u>).</p>	<p>Les conditions de versement de la subvention sont celles indiquées dans la loi sur les subventions (LSubv ; RSJU 621).</p> <p>La possibilité de subventionner les mesures d'aménagement local va subsister; Ce n'est que l'origine des fonds qui va changer. La LSubv ne permet pas de subventionner des projets en cours ou déjà réalisés (art. 21).</p> <p>Les communes sont compétentes pour engager les procédures d'aménagement local. Ce n'est qu'en cas de grave défaillance que l'Etat peut se substituer aux communes dans ce domaine. Conditionner le versement de la subvention à la demande de l'Etat reviendrait à exclure toute subvention.</p> <p>L'utilisation du fonds pour les subventions des plans d'aménagement permettra d'alléger le budget de l'Etat.</p> <p>Les mesures d'aménagement du territoire, comme les révisions de PAL, sont directement liées à la préservation du sol puisqu'elles visent notamment à déclasser les surfaces surdimensionnées et à réserver suffisamment de bonnes terres à l'agriculture.</p>

4. Acceptez-vous le fait que l'Etat puisse, par l'octroi de subventions, soutenir les communes et, le cas échéant, des particuliers dans les domaines de la protection des sites et du paysage et des programmes favorisant une utilisation rationnelle du territoire, en vertu de l'art. 113, al. 2 ?

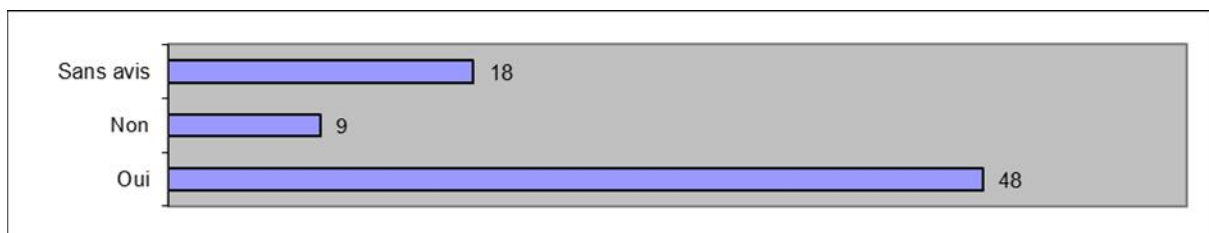


	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Financement des subventions	<p>Ce dispositif de mise en valeur et réappropriation des centres anciens dépend-t-il au niveau cantonal des ressources du fonds de compensation? Et à quel horizon si on considère la mise en place et dotation du fonds? (<u>Porrentruy, Vendlincourt, Chambre jurassienne d'agriculture</u>).</p> <p>Le fonds sera-t-il suffisamment alimenté pour pouvoir verser les subventions prévues? (<u>Corban</u>) Certaines communes demandent en effet à ce que les subventions versées soient uniquement financées par la taxe prélevée sur la plus-value des terrains en zone (<u>Les Breuleux</u>).</p>	<p>Des subventions pourront être versées avant même l'approvisionnement du fonds, comme c'est déjà le cas aujourd'hui. En outre, le nouveau régime n'exclut pas les subventions provenant du budget général de la collectivité.</p> <p>Dans la mesure où la majorité des déclassements ne devraient pas donner lieu à indemnisation, le fonds devrait disposer de moyens suffisants pour subventionner les projets mentionnés. Il n'est pas souhaitable de limiter le financement de ces subventions. Dans certains cas, il sera opportun d'utiliser d'autres sources de financement.</p>
Avis défavorable	<p>Il n'est pas souhaitable que soient subventionnées des mesures de protection des sites et du paysage puisque cette affectation n'est pas directement prévue par la LAT. La préservation du paysage est conçue par l'art. 5 LAT en réservant à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables. Il serait au contraire préférable de soutenir des mesures visant à atténuer les effets de la réduction des terres cultivables (ex : aides additionnelles financées par les propriétaires fonciers) (<u>Chambre jurassienne d'agriculture</u>).</p> <p>Il est regrettable que des subventions puissent être accordées pour l'acquisition de parcelles situées hors de la zone à bâtir et qui, bien que faisant l'objet de mesures de protection, restent appropriées à un usage agricole (<u>Service juridique, Commission foncière rurale</u>).</p> <p>Certains s'opposent à ce que le fonds de compensation serve à financer autre chose que les déclassements (<u>AJPF, CCIJ</u>).</p>	<p>La protection des sites et paysages est un enjeu central pour le développement futur du territoire. La LAT elle-même permet de financer avec le fonds l'ensemble des mesures d'aménagement prévues à son article 3. En revanche, utiliser les subventions pour atténuer les effets de la réduction des terres cultivables nécessiterait des moyens financiers trop importants qu'un prélèvement à hauteur de 20 à 30% n'est pas en mesure de financer à moyen terme.</p> <p>Ce commentaire ne relève pas de la révision de la LCAT. En toute hypothèse, le fonds de compensation ne servira pas à financer de telles acquisitions.</p> <p>L'objectif est avant tout de densifier les zones bâties et de limiter l'étalement urbain. La réhabilitation des centres anciens, en favorisant le maintien de l'habitat au cœur des villages, participe autant à cet objectif que le déclassement de parcelles</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
		surnuméraires.
Conditions au versement de la subvention	A quelles conditions la subvention sera-t-elle versée ? (<u>Le Noirmont</u>). Il serait par exemple opportun de tenir compte des efforts d'entretien des propriétaires. (<u>Courchavon</u>), ou le nombre de logements créés (<u>Châtillon, Vendlincourt</u>).	Des politiques existent déjà dans ce domaine (réhabilitation des centres anciens, etc.) Une grille d'évaluation avec des critères existe et est à disposition des communes. Ces critères pourraient évoluer dans le cadre d'une politique généralisée encore à définir.
Dépenses éligibles	<p>Pour certains, la notion de "domaines de la protection des sites et des paysages" est trop large et trop floue. L'utilisation du fonds mérite d'être nuancé et mieux ciblé. Il faut remplacer ce texte par "les projets de réhabilitation et de rénovation dans les zones centres" qui est une problématique urgente et prioritaire (<u>Delémont, Courrendlin, Châtillon, Courroux, Fontenais, Lugnez, Val Terbi, Basse-Allaine, Bonfol, La Baroche, Haute-Ajoie, Vendlincourt, Porrentruy, SidP, CAER, PDC-Jura, Chambre jurassienne d'agriculture, Vendlincourt</u>).</p> <p>En outre, dans l'optique d'une gestion adéquate des deniers publics, il serait préférable d'orienter les soutiens en zone à bâtir, en indemnisant le propriétaire d'un terrain dévalorisé au profit d'un intérêt public. Pour la protection du paysage, il pourrait s'agir, par exemple, de la protection ou de la valorisation de vergers haute tige et de la mise en œuvre de projets de revitalisation de cours d'eau en zone bâtie. L'instrument réorienté présenterait l'avantage d'être mieux en phase et complémentaire avec la récente loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage, dont les aides financières sont plutôt ciblées sur des mesures en dehors des sites construits (Office de l'environnement).</p> <p>Pour d'autres, le fonds ne devrait être utilisé que pour des questions liées à une utilisation rationnelle du sol et pas pour d'autres causes (<u>PLR-Jura, Office de l'environnement</u>). La notion d'utilisation rationnelle du sol est à préciser au demeurant (<u>Corban</u>). Si des mesures particulières de protection de sites ou de la nature en zone sont nécessaires, il pourrait être envisagé de compenser les propriétaires pour le changement "effectif" d'utilisation sans pour autant que les surfaces soient dézonées (ex: mise en place de l'espace cours d'eau en zone à bâtir) (<u>PLR-Jura</u>).</p> <p>Si l'on subventionnait néanmoins la rénovation des centres, le mieux serait de subventionner uniquement les frais découlant</p>	<p>Il serait en effet possible de préciser les domaines principaux comme le programme de réhabilitation des centres anciens. Toutefois, il semble important de conserver une ouverture pour d'autres projets qui pourraient apparaître ou se révéler importants. Un énoncé trop précis ne permettrait pas cette souplesse.</p> <p>Il s'agit là d'une remarque intéressante. Il n'empêche, l'octroi des subventions se fera au cas par cas, selon l'intérêt que présente chaque projet. Il serait donc trop restrictif d'exclure ex ante les projets menés hors de la zone à bâtir. Des échanges auront lieu avec ENV sur des projets éligibles aux deux subventionnements, afin d'éviter les doublons.</p> <p>Par utilisation rationnelle du sol, on entend le développement du bâti vers l'intérieur, la densification. Elle concerne les projets dans les sites déjà bâtis ou sur des friches. Comme chaque cas est différent, il est difficile de proposer une définition précise. Le soutien à la rénovation des centres anciens fait partie d'une politique d'utilisation rationnelle du sol, en favorisant l'utilisation des bâtiments à disposition avant l'édification de nouvelles constructions. Si des changements de zone équivalant à des déclassements sont considérés comme devant être indemnisés, le fonds de compensation viendra prendre en charge ladite indemnisation.</p> <p>L'objectif de la réhabilitation des centres anciens n'est pas de démolir les bâtiments existants mais de les rénover et de les rendre</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>de la démolition des vieux bâtiments (<u>Châtillon</u>)</p> <p>Le fonds devrait être utilisé pour financer les aides financières aux associations telles que Pro Natura par exemple (<u>Saulcy</u>), ou en tant que garantie pour des sites pollués constructibles qui ne présentent aucun risque pour l'homme et la nature (<u>PLR-Jura</u>).</p>	<p>habitables selon des standards actuels.</p> <p>Les associations perçoivent déjà des subventions provenant du budget général de l'Etat. Le fonds de compensation, conformément à la LAT, doit servir à financer certaines actions d'aménagement du territoire, mais en aucun cas des associations environnementales.</p>
Autre mesures en faveur de la réhabilitation des centres anciens	<p>Pour encourager les investisseurs à réhabiliter les centres, il faut commencer par supprimer les entraves à la rénovation. Les centres des villages sont composés de fermes. Si l'on veut les transformer en logements, il faut accepter une transformation en profondeur de l'aspect du bâtiment (<u>Châtillon, Vendlincourt</u>).</p>	<p>Le Canton encourage les rénovations et transformations d'anciens bâtiments. Le programme de réhabilitation dans les centres anciens a été constitué dans ce but. Le caractère original du bâtiment est à conserver dans la mesure du possible. Pour cette raison, certaines contraintes existent, bien qu'elles soient limitées.</p>

5. Acceptez-vous que la perception de la plus-value en vertu de la législation forestière soit uniformisée avec celle prévue par le projet de modification de la LCAT ?



	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Avis favorable	<p>L'uniformisation est indispensable, à condition que la législation soit respectée et appliquée (<u>Basse-Allaine, La Baroche</u>). Il ne peut en effet coexister deux systèmes parallèles différents (<u>CPS, Bonfol</u>). Cela simplifie les règles applicables (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju, CCIJ</u>). Il n'est toutefois pas nécessaire de s'aligner sur la législation la plus contraignante (<u>Vendlincourt</u>).</p> <p>Le projet de LCAT prend en considération le fait que les défrichements de forêts sont toujours liés à des intérêts publics. Il est dès lors juste de pouvoir aussi renoncer à la contribution (construction de routes, réservoirs, etc.) Le prélèvement de la plus-value en aire forestière restera exceptionnel. D'ailleurs, le maintien ou non d'un fonds cantonal sur les forêts se posera dans le cadre de la révision de la LFOR. A ce stade, ce fonds n'a pas fait ses preuves et sa</p>	<p>Ces commentaires n'appellent pas de réponse de la part du SDT.</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	suppression est envisagée (<u>Office de l'environnement</u>).	
Avis défavorable	Le lien entre les deux fonds de compensation est difficilement perceptible (<u>Noirmont</u>). Il est donc difficile de se prononcer (<u>Courchapoix</u>).	Il s'agit d'une harmonisation des pratiques de calcul et de procédure, car le système de compensation existe déjà dans le droit forestier. L'affectation de la plus-value sera toutefois différente (conformément à l'article 12 LFOR) lorsqu'elle proviendra d'un projet réalisé en aire forestière.
Exonération des communes du paiement de la taxe	Au cas où la commune serait propriétaire des forêts, elle ne devrait pas être concernée par ce prélèvement. Il est bien clair que la commune ne peut prétendre obtenir des indemnités dans le cas contraire (<u>Bure</u>).	Il n'y a pas lieu de distinguer les communes des autres propriétaires pour le paiement de la contribution. Les cas d'exonération sont fixés à l'article 111e de la nouvelle LCAT.
Utilisation de la taxe	<p>Pourquoi, dans le cas de la Loi sur les forêts, la restitution de la plus-value revient à raison de 50% à l'Etat et de 50% à la commune (art. 12 LFor)? La plus-value devrait revenir totalement aux communes puisque ce sont elles qui prennent les décisions en la matière (<u>Delémont, Soyhières, Develier</u>). Lors de la révision de la LFor, il se pourrait que le nouveau fonds cantonal sur les forêts soit affecté à 100% à la commune selon un canal spécifique (fonds affecté à des mesures forestières d'intérêt public) (<u>Office de l'environnement</u>).</p> <p>Pour certains toutefois, 100% de la plus-value devrait aller au fonds alimentant les déclassements et subventionnant les PAL (<u>Châtillon</u>).</p>	<p>La règle du partage égal de la plus-value entre l'Etat et les communes résulte d'un choix du Parlement lors de l'adoption de la LFOR. Il est préférable de laisser à une future révision de la LFOR le soin de modifier cette clé de répartition. La LFOR va en effet devoir être modifiée à court terme, avec l'idée d'une suppression du fonds cantonal et d'un octroi à 100% aux communes.</p> <p>La part de l'Etat est versée au fonds de conservation de la forêt. La part des communes est versée dans un fonds affecté à des mesures forestières d'intérêt public. L'argent réuni grâce à la compensation de la plus-value forestière n'a donc pas vocation à financer les déclassements.</p>

6. Autres remarques

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Entrée en vigueur	Définir les délais et l'entrée en force de la loi (<u>Courroux</u>).	La loi qui sera adoptée par le Parlement fera état de ces informations.
Utilisation du fonds	La compensation doit servir aussi à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens, notamment à l'établissement de zones vertes à l'intérieur du bâti et de zones de vergers délimitant la zone bâtie avec la zone agricole intensive (<u>Pro Natura</u>).	La protection des sites et paysages (art. 113, al. 2a) participe justement à l'amélioration de la qualité de vie de la population.
Evaluation de la valeur vénale	S'il devait y avoir des calculs de compensation, ils devront être faits sur un potentiel réel, qui colle à la réalité du territoire (<u>Lajoux</u>).	L'estimation de la plus-value sera établie par une estimation professionnelle in situ, sous le contrôle de canton et selon la législation fédérale.
Exigibilité de	Le mécanisme d'exigibilité de la taxe	La contribution est prélevée par le Canton, qui

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
la taxe	<p>("moment où le bien fonds est construit ou aliéné") doit être impérativement explicité et prévu dans le décret d'application (<u>Courroux, Porrentruy</u>).</p> <p>A préciser les "aliénations" concernées permettant le calcul de la plus-value, par exemple: droit de superficie, donations, apport au capital d'une société... Le transfert de bien-fonds est envisagé à l'art. 111k al. 2 (<u>Porrentruy</u>).</p>	<p>en constitue un fonds pour ensuite verser des subventions aux communes. Il n'en tire pas profit. Les créances n'apparaissent que lors de la vente ou construction du terrain concerné, comme le fixe la LAT.</p> <p>La notion d'aliénation est définie à l'art. 111c, al. 3, du projet de révision de la LCAT : en règle générale, est réputée aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un immeuble est réputé construit dès le moment où il est fait usage du permis de construire ou de l'autorisation exceptionnelle.</p>
Ressources pour l'exécution de la loi	<p>Ce mécanisme d'exigibilité ne doit pas mettre à contribution et surcharger le travail des communes dans la mesure où la perception de la taxe se fait au profit du Canton (<u>Alle, Courroux, Porrentruy</u>). De surcroît, cette nouvelle taxe ne doit pas conduire à la création de postes de travail (<u>PDC-Jura, SidP, CAER</u>).</p>	<p>Les communes ne devraient pas être trop chargées administrativement puisque le Canton gère un certain nombre d'éléments tels que les estimations. La création d'un poste de travail à temps partiel (30%) était initialement prévue. Cette tâche pourrait cependant être déléguée à des estimateurs externes, comme c'est déjà le cas dans le domaine des valeurs officielles. Les coûts des estimations pourront être imputés au fonds (art. 111h).</p>
Etablissement d'un scenario financier	<p>Les éléments financiers liés à cette modification ne sont pas clairement établis. Il manque le développement d'un scénario financier permettant d'une part de prévoir de façon estimative l'évolution du fonds de compensation et d'autre part de chiffrer les participations respectivement de l'Etat, des communes et des tiers (<u>Office de l'environnement, Courroux, Porrentruy</u>).</p> <p>Un très grand nombre de propriétaires "déclassés" est susceptible de prétendre à une indemnisation. En l'état, sans avoir fixé la surface à bâtir conformément à l'art. 38a LAT, il est tout simplement impossible d'estimer les moyens financiers à engager et, par conséquent, de fixer les modalités d'indemnisation (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).</p>	<p>Un scenario financier est transmis au Parlement avec le projet de révision législative.</p> <p>Ce scenario évalue la situation financière du fonds dans les prochaines années.</p> <p>Le nombre de propriétaires pouvant prétendre à une indemnisation est limité car la jurisprudence du tribunal fédéral est très restrictive à ce sujet.</p>
Utilisation alternative du fonds de compensation	<p>L'art. 113 al. 2 prévoit des aides financières de l'Etat, notamment pour des programmes visant à l'utilisation rationnelle du territoire. L'investigation et, cas échéant, l'assainissement de sites pollués situés en zone à bâtir répond à cet objectif. Or il est établi que le coût global des sites pollués pour la RCJU sera élevé ces prochaines décennies, et le fonds cantonal des déchets ne suffira pas à couvrir à lui seul ces</p>	<p>Les mesures qui seront subventionnées par le fonds doivent être limitées, sans quoi les possibilités de financement seront très limitées. L'assainissement de sites pollués pourrait toutefois être soutenu par le fonds dans certains cas particuliers (ex : participation à la réhabilitation des centres anciens).</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	dépenses. Par ailleurs, la gestion du fonds des déchets est basée sur une priorisation des investigations et assainissements en fonction du rapport entre le coût et le bénéfice pour l'environnement de chaque projet. L'aménagement du territoire n'entre pas en ligne de compte. Ainsi, tant pour des raisons financières que de priorisation, il serait intéressant de disposer d'un mécanisme de financement complémentaire au fonds des déchets permettant, par le biais de l'aménagement du territoire, de prioriser des investigations et des assainissements de sites pollués situés en zone à bâtir. Il serait également intéressant d'imaginer un mécanisme de fonds de garantie pour les sites pollués qui ne demandent ni assainissement, ni suivi, et pour lesquels les banques rechignent malheureusement à prêter de l'argent aux promoteurs (<u>Office de l'environnement</u>).	
Données erronées	Les éléments mentionnés sur notre commune de Bonfol sont erronés et imprécis sur le rapport fourni dans le cadre de la consultation. Il serait préférable à l'avenir que les communes concernées soient consultées et informées avant toute publication les concernant. Cela donne une information qui souvent ne reflète pas la réalité... (<u>Bonfol</u>)	Le cas présenté est une illustration du problème. Les éléments relevés ne sont pas erronés.
Application territoriale de la nouvelle législation	Il est exigé que l'adaptation de la législation cantonale concernant la gestion des zones à bâtir débouche sur une application équitable sur le plan territorial, sans aucune exception régionale. Que la pression soit forte ou faible sur une commune, il n'est pas acceptable que certaines régions soient écartées des axes de développement cantonal en matière de zones à bâtir (<u>ADEP</u>).	Les axes de développement et l'intégration des différentes régions seront un sujet à traiter dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal.
Etendue du droit à indemnisation	Il y a peu d'explications sur les cas dans lesquels une indemnisation doit être octroyée, même si certaines décisions du Tribunal Fédéral confirment le refus d'indemniser lors de déclassements de terrains en zone à bâtir non viabilisés. Il faudrait tenir compte du fait que les propriétaires ont bénéficié pendant de nombreuses années de la possibilité de vendre leurs terrains en zone et qui ne l'ont pas utilisé pour des raisons de spéculation (<u>SidP, CAER, PDC-Jura</u>).	Les cas d'indemnisation sont clairement déterminés par une jurisprudence constante du Tribunal fédéral. Il ne revient pas au Canton de restreindre ces hypothèses d'indemnisation.
Difficulté de recourir à la valeur vénale	La valeur vénale comme référence n'est pas appropriée notamment lors de la mise en zone de terrains agricoles au vu de la complexité administrative pour établir la plus-	L'utilisation de la valeur vénale comme référence pour la plus-value est essentielle pour le respect du principe de garantie de la propriété.

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>value. Il en va de même pour établir la valeur vénale lors d'une expropriation matérielle. La taxe devrait ainsi être calculée sur la différence entre la valeur officielle avant la mesure de changement d'affectation du terrain et après la mise en zone. Aujourd'hui déjà, elle est établie par le Service des contributions. (<u>Basse-Allaine, Courchavon, Courrendlin, Delémont, Grandfontaine, SidP, CAER, PDC-Jura, PLR-Jura</u>).</p>	
Echange de zones entre communes	<p>Il est regrettable que ne soit pas abordée par la révision législative la question des "échanges de zones" entre communes. Il faudrait sans doute profiter de ce sujet pour intensifier les collaborations intercommunales et donner un rôle important aux syndicats de commune (<u>PLR-Jura</u>).</p>	<p>Les échanges de zones entre communes seront étudiés lors de la révision du plan directeur cantonal.</p>
Conséquences du déclassement	<p>En cas de déclassement ou autre cas de figure, est-ce qu'un propriétaire foncier pourrait imposer à la commune de racheter son terrain? (<u>Cornol</u>)</p>	<p>Un propriétaire ne peut obliger la Commune à racheter un terrain déclassé.</p>
Opportunité de la révision LCAT	<p>Il est prématuré et illogique d'envisager une modification de la LCAT au moment même où la procédure de consultation sur l'OAT est en cours et avant même que les résultats n'en soient connus. De plus, selon l'art. 38a LAT révisée, c'est au niveau du plan directeur que les cantons doivent travailler et non pas à leur loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Avant de déterminer les règles cantonales, ils doivent en premier lieu déterminer, dans leur plan directeur, la surface à bâtir qui permettra de répondre à leurs besoins pour les quinze prochaines années. La pertinence des mesures prévues en matière de compensation et de dézonage n'est pas du tout avérée tant que le périmètre adéquat de la zone à bâtir n'aura pas été défini. Il serait donc préférable que le Gouvernement suspende sans délai ce projet tant et aussi longtemps que les textes fédéraux n'auront pas été arrêtés définitivement et que la modification du plan directeur cantonal n'aura pas été approuvé. Nous l'invitons par ailleurs à engager les travaux de modification du plan directeur au sens des art. 8, 8a et 38a LAT, travaux qui constituent la première priorité (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).</p>	<p>Les règles cantonales déterminées par la législation ne sont pas directement liées au plan directeur cantonal. Avec la révision de la LAT, il est important d'adapter la LCAT dans les plus brefs délais. La révision du plan directeur cantonal nécessitera plusieurs années. Il n'est pas envisageable d'attendre son établissement pour travailler sur les questions législatives. En outre, depuis la consultation, la nouvelle OAT est entrée en vigueur et le projet de révision de la LCAT est parfaitement compatible avec les dispositions révisées au niveau fédéral.</p>
Incohérence du rapport d'accompagn.	<p>Pour certains, il y aurait une certaine incohérence dans le rapport d'accompagnement. Il est mentionné, d'une</p>	<p>Il n'est pas incohérent d'avoir un développement réjouissant et de prévoir un redimensionnement (diminution) des zones à</p>

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	part, que le Canton du Jura connaît un développement réjouissant (page 1, point 1, lettre a) et d'autre part, qu'il est appelé à redimensionner ses zones à bâtir avec des mesures plus précises et plus concrètes (page 5, point 2.4) (<u>Fédération des Entreprises Romandes-Arcju</u>).	bâtir. La zone à bâtir actuelle est surdimensionnée par rapport aux besoins de développement des quinze prochaines années.

7. Propositions

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
Utilisation du fonds	<p>Il est proposé par certains organismes consultés qu'une partie du produit de la taxe puisse être affectée à des projets de développement de l'agriculture. En effet, la diminution de la surface agricole utile a un impact certain sur la production agricole. La moitié des terres agricoles sont louées pour être exploitées ; des exploitations agricoles sont parfois confrontées à de grandes difficultés lors d'une mise en zone à bâtir. En effet, les agriculteurs doivent, d'une part, souvent investir des montants dans les bâtiments utilisés pour la production animale dépendante des surfaces louées et, d'autre part, les terrains mis en zone à bâtir ne sont plus éligibles aux paiements directs. La taxe sur la plus-value pourrait ainsi servir à compenser la perte subie par les fermiers lors d'une mise en zone à bâtir (<u>Service de l'économie rurale, SidP, CAER, PDC-Jura, ADEP, SEDRAC, Lugnez, Chambre jurassienne d'agriculture</u>). Des seuils minimums (durée d'exploitation de la surface en question supérieure à six ans, surface concernée supérieure à 1 ha pour l'exploitation) pourraient être instaurés, de manière à se limiter aux cas où l'emprise de la zone à bâtir est significative pour la viabilité d'une exploitation, eu égard aux investissements consentis et aux effets de seuil (<u>Chambre jurassienne d'agriculture</u>).</p> <p>D'autres demandent à ce qu'un préciput de 10% soit versé à la commune sur chaque montant versé au fonds. Ce préciput serait affecté pour des frais liés à l'aménagement du territoire (octroi de subsides communaux pour la rénovation de vieilles bâtisses dans le village) (<u>Courgenay</u>).</p>	<p>Le champ des mesures qui devraient être financées par le fonds de compensation est déjà très large (indemnités à verser en cas de déclassement, subventions pour des mesures favorisant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, subvention pour l'aménagement régional et local), tandis que les classements en zone à bâtir sont désormais très limités.</p> <p>Les moyens financiers seront donc limités et dans le contexte jurassien de surdimensionnement patent de la zone à bâtir, il ne paraît pas judicieux d'élargir le cercle des bénéficiaires.</p> <p>La loi sur le bail à ferme agricole prévoit en outre déjà qu'en cas de résiliation anticipée du bail à ferme, l'exploitant a droit à une indemnité.</p> <p>L'art. 5, al. 1^{quater} LAT prévoit quant à lui que les frais d'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir lors du calcul de la plus-value.</p>
Alimentation du fonds	Il serait souhaitable que le Canton fasse voter en 2014 par le parlement un prêt, remboursable, initial de 1,5 millions à verser	En l'état actuel des investigations, il apparaît qu'une telle somme n'est pas nécessaire pour garantir la viabilité du

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	au fonds de compensation y relatif (Cornol).	fonds. Le fonds sera effectivement redevable à l'Etat les premières années, mais cette dette sera couverte lorsque la zone à bâtir pourra à nouveau être étendue.
Modalités de prélèvement de la plus-value	Pour certains, les modalités de prélèvement de la plus-value sont compliquées. Il serait peut-être plus simple de facturer la contribution dès que la plus-value est estimée, en facturant ce montant sur plusieurs tranches annuelles réparties sur 5 à 10 ans. Ainsi, la perception du prélèvement pourrait être confiée à la Recette de district, sans créer de nouveaux postes pour surveiller son encaissement. Ceci aurait aussi l'avantage d'inciter les propriétaires à utiliser rapidement les terres pour payer le prélèvement. Avec bien sûr une réserve inscrite au registre foncier pour interdire la vente avant que le prélèvement ne soit entièrement payé. Ceci aurait enfin l'avantage d'alimenter le fonds assez rapidement (<u>Châtillon</u>).	Facturer la contribution dès que la plus-value est estimée avec des tranches annuelles réparties sur 5 à 10 ans serait contraire aux dispositions fixées à l'art 5 LAT.
Exclusion de l'indemnité	Si l'on considère que la durée du PAL est de 15 ans, les indemnités envisagées pour le dézonage devraient être limitées dans le temps. En d'autres termes, le propriétaire d'un terrain qui n'a pas trouvé d'acquéreur au-delà de ce délai ne devrait pas percevoir d'indemnités. En effet, si le terrain n'a pas trouvé d'acquéreur, c'est qu'il n'intéresse pas le marché de la construction. Sa valeur vénale est donc celle d'un terrain situé en zone agricole. (<u>Châtillon, Vendlincourt</u>). De plus, pour évaluer la compensation, faudra-t-il prendre en compte l'impôt sur la fortune payé par le propriétaire ? (<u>Vendlincourt</u>). Il peut paraître légitime que des rétrocessions fiscales soient accordées en cas de déclassement, en particulier lorsque ce déclassement se fait indépendamment de la volonté du propriétaire (<u>SEE</u>).	Les indemnités seront versées uniquement dans des cas particuliers (projet de construction, etc.). Ces questions sont réglées plus précisément dans la jurisprudence. Conformément à l'article 5, al. 1sexies LAT, en cas d'impôt sur les gains immobiliers, la contribution versée est déduite du gain en tant que partie des impenses. Il n'y aura pas de rétrocession fiscale sur les autres impôts acquittés. Durant les années où le terrain était en zone, le propriétaire a pu en jouir comme tel. Il serait donc infondé de restituer l'impôt perçu pour ces années. Notons en outre que le déclassement permettra au propriétaire de baisser à l'avenir son impôt sur la fortune.
Fixation des voies de droit	Les nouvelles dispositions prévues auront pour conséquence que diverses décisions devront être rendues, notamment par les communes et la Section de l'aménagement du territoire (SAM). Or la question des voies de droit ouvertes dans ces différentes situations n'est pas réglée de manière exhaustive. A titre d'exemple, on peut	Il paraît en effet judicieux d'adjoindre un tel article à la révision de la LCAT. Le projet de révision qui est présenté au Parlement reprend la proposition du Tribunal cantonal.

	Commentaires des organismes consultés	Réponses du SDT
	<p>mentionner notamment l'article 45b al. 2 (décision de la commune), l'article 69a al. 3 (décision d'approbation de la SAM), l'article 74a (prolongation du délai par la SAM), l'article 111c (fixation de la contribution par la SAM et, le cas échéant, décision portant sur l'exigibilité et les facilités de paiement), l'article 111d (prolongation du délai par la SAM).</p> <p>C'est pourquoi il nous paraît judicieux de prévoir une disposition générale qui pourrait figurer dans un nouveau titre, intitulé voies de droit et placé juste avant les dispositions transitoires et finales. Le libellé de cet article serait le suivant : "Sauf dispositions contraires, les décisions rendues en application de la présente loi sont susceptibles d'opposition et de recours conformément au code de procédure administrative." Les dispositions contraires sont celles qui dérogent au Cpa, s'agissant par exemple de l'autorité de recours compétente, du pouvoir d'examen ou encore de la procédure à appliquer (<u>Tribunal cantonal</u>).</p>	