

ZONES A BATIR DESTINEES A L'HABITAT**U.02**

INSTANCE RESPONSABLE
Service du développement territorial

AUTRES INSTANCES CONCERNEES
Toutes les communes

LIGNES DIRECTRICES

- URB.1 Ancrer le développement de l'urbanisation au sein des pôles régionaux : Delémont, Porrentruy, Saignelégier
- URB.2 Accompagner la mutation des pôles industriels relais en favorisant les synergies et les complémentarités avec les pôles régionaux
- URB.3 Renforcer la vie sociale et économique des villages pour maintenir la population

OBJECTIFS

- Répondre au mandat constitutionnel d'une utilisation mesurée du sol et d'une occupation rationnelle du territoire ;
- Adapter la capacité d'accueil de la zone à bâtir destinée à l'habitat aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années ;
- Restituer, prioritairement, à la zone agricole les zones à bâtir destinées à l'habitat excédentaires ;
- Développer l'urbanisation vers l'intérieur du tissu bâti en valorisant le potentiel d'accueil des zones à bâtir ;
- Veiller à une densification de qualité du tissu bâti ;
- Planifier le développement résidentiel à l'échelle régionale.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Les zones à bâtir destinées à l'habitat (zones centre, mixte et d'habitation) sont dimensionnées pour accueillir une population de 80'000 habitants en 2030. Les zones à bâtir surdimensionnées sont réduites. Le développement de nouvelles zones à bâtir destinées à l'habitat est coordonné à l'échelle régionale.
2. Les surfaces libres de construction, partiellement ou totalement équipées, situées dans le tissu bâti sont utilisées prioritairement, en particulier lorsqu'elles sont localisées dans un périmètre de centre.
3. L'indice minimal d'utilisation du sol pour les zones à bâtir destinées à l'habitat est fixé à 0.25 pour la zone d'habitation et à 0.40 pour les zones centres et les zones mixtes.
4. Dans les périmètres de centre, l'indice minimal d'utilisation du sol est fixé à 0.50 dans les zones centre, mixte et d'habitation (zones CMH), afin de favoriser la densification dans les limites de la protection du site.
5. Les secteurs stratégiques présentent une bonne desserte, voire une desserte satisfaisante, en transports publics, une vaste surface non construite ou à requalifier. Ils sont situés au centre des cœurs de pôle ou des communes satellites et doivent être mobilisés en priorité. Dans les secteurs stratégiques, l'indice minimal d'utilisation du sol est fixé à 0.70 dans les zones centre, mixte et d'habitation (zones CMH).

Le pôle régional de Delémont comprend trois secteurs stratégiques (Courroux-Derrière la Forge, Courtételle-Rambévaux et Delémont-Gare Sud), le pôle

VOIR AUSSI

U.01.2

U.01.2

U.01.1

Version	Adoption Gouvernement	Ratification Parlement	Approbation Conseil Fédéral
Nouvelle fiche	1	12.03.2018	25.04.2018
			24.10.2018
			01.05.2019

ZONES A BATIR DESTINEES A L'HABITAT**U.02**

régional de Porrentruy également trois (Alle-Coin du Jonc, Courgenay-Pré Lidos et Porrentruy-Gare) et le pôle régional de Saignelégier deux (Le Noirmont-Le Clos des Fornès et Saignelégier-Chemin du Chasseral).	
6. La possibilité de réaffecter des friches urbaines, industrielles et artisanales à des vocations mixtes (habitat, commerces, services) est examinée, en particulier lorsqu'elles sont situées dans les secteurs centraux des pôles régionaux ou des pôles industriels relais, au cœur ou en contiguïté des quartiers d'habitations.	U.06
7. Les zones à bâtir surdimensionnées sont réduites, notamment en : a) restituant à la zone agricole les terrains situés en marge de la zone à bâtir, particulièrement ceux qui disposent d'une desserte marginale ou inexistante en transports publics ; b) restituant à la zone agricole les terrains situés dans des biotopes inscrits dans un inventaire fédéral ou cantonal ou ayant une fonction de mise en réseau suprarégional ; c) affectant à la zone verte les terrains libres situés en zone à bâtir qui structurent le milieu bâti, dont notamment les vergers ; d) réduisant au minimum de 230 ha les zones non construites dévolues à l'habitat à l'horizon 2030 afin de permettre au canton d'atteindre un taux cantonal d'utilisation conforme aux exigences fédérales aussi rapidement que possible.	U.01.1
8. Le statut des zones de maisons de vacances est réévalué lors de la révision des plans d'aménagement local. Elles sont affectées à la zone à bâtir lorsqu'elles sont contiguës au tissu bâti et équipées. Elles sont classées en zone agricole lorsqu'elles sont isolées afin d'éviter la présence de petites zones à bâtir détachées du tissu bâti.	U.09
9. Dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local, la détermination du développement souhaité des communes ainsi que le dimensionnement de la zone à bâtir s'effectue sur la base d'un rapport d'opportunité et d'un rapport explicatif et de conformité au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1).	
10. Les communes planifient le financement et la réalisation de l'équipement à l'aide des instruments disponibles : - aperçu de l'état de l'équipement (article 31 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire - OAT, RS 700.1) ; - programme d'équipement (article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LAT, RS 700) ; - remembrement parcellaire (article 20 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LAT, RS 700 ; article 94 de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire - LCAT, RSJU 701.1) ; - couverture des frais effectifs (articles 90 et 91 de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire - LCAT, RSJU 701.1 ; article 3 du décret concernant la contribution des propriétaires fonciers - RSJU 701.71) et amortissement (article 17 du décret concernant l'administration financière des communes - RSJU 190.611).	

MANDATS DE PLANIFICATION

NIVEAU CANTONAL

Le Service du développement territorial :

- a) veille à ce que les zones à bâtir destinées à l'habitat soient correctement dimensionnées en 2025 en contrôlant l'état d'avancement des révisions des plans d'aménagement local, et le cas échéant exécute cette procédure par substitution, sur mandat du département auquel se rattache le Service ;
- b) garantit que la surface totale des zones CMH au 1^{er} janvier 2015 ne peut pas être augmentée, au niveau cantonal, tant que le taux cantonal d'utilisation n'est pas conforme aux dispositions légales fédérales ;
- c) évalue, dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local, le projet de développement souhaité de la commune en se basant sur un rapport d'opportunité et un rapport explicatif et de conformité au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1). Dans les localités présentant une qualité de desserte en transports publics inférieure à bonne, la croissance de la population et des emplois à 15 ans autorisée par la création de nouvelles zones à bâtir ne peut excéder celle calculée pour la densification ;
- d) vérifie la conformité des planifications d'aménagement local et régional avec le plan directeur cantonal ;
- e) peut consulter le Délégué aux affaires communales au niveau du programme d'équipement ;
- f) gère le fonds cantonal de compensation basé sur l'article 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700), examine les éventuelles demandes d'indemnisation transmises par les communes concernées et rembourse aux communes le montant des indemnités accordées.

NIVEAU REGIONAL

Les pôles régionaux :

- a) ont jusqu'au 31 décembre 2021 pour disposer d'un plan directeur régional en vigueur, dans lequel ils précisent la répartition, le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat et la localisation des friches, des secteurs stratégiques et les éventuelles extensions de la zone à bâtir ;
- b) indiquent dans leur planification directrice régionale comment ils valorisent, par le biais de plans directeurs localisés ou de plans spéciaux, les secteurs stratégiques notamment en matière d'utilisation du sol et d'objectif d'accueil.

Les pôles industriels relais et les villages coordonnent le dimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitat à l'échelle régionale. Ils peuvent établir un plan directeur régional dans un périmètre à déterminer.

NIVEAU COMMUNAL

Les communes :

- a) engagent la procédure au plus tard le 1^{er} janvier 2022 et ont jusqu'au 31 décembre 2024 pour réviser leur plan d'aménagement local et le rendre conforme aux nouvelles exigences légales et du plan directeur cantonal ;
- b) appliquent la méthodologie décrite dans la directive relative au rapport d'opportunité (version 2017) afin, notamment, de déterminer la capacité d'accueil de leurs zones centre, mixte et d'habitation (zone CMH) ;

ZONES A BATIR DESTINEES A L'HABITAT

U.02

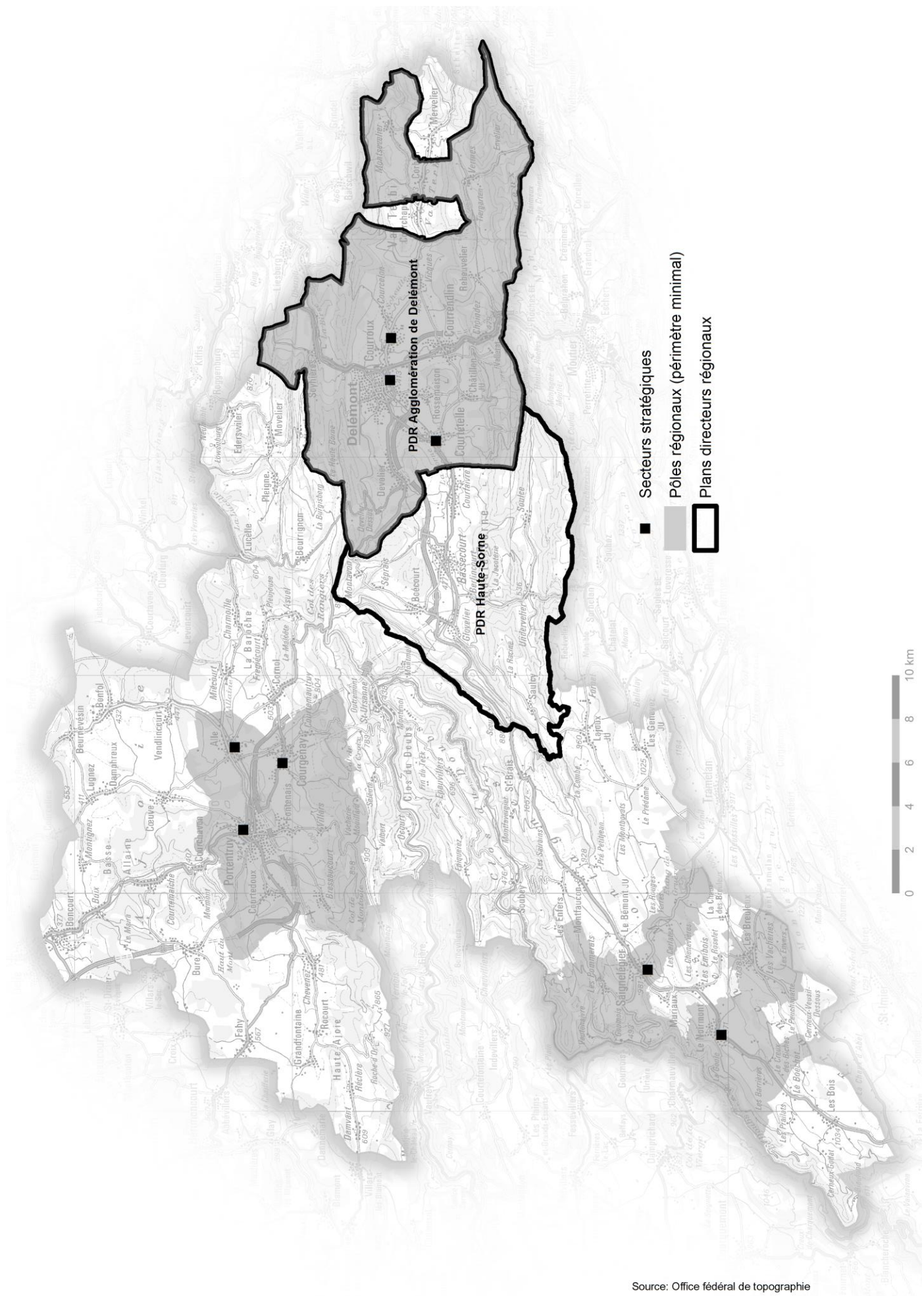
-
- c) évaluent l'ampleur de la révision du plan d'aménagement local en élaborant un rapport d'opportunité et un rapport explicatif et de conformité au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1), afin, notamment, de déterminer les besoins et le dimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitat, ainsi que de proposer des terrains susceptibles d'être restitués à la zone agricole ;
 - d) tiennent à jour régulièrement un aperçu de l'état de l'équipement des terrains libres sur leur territoire ;
 - e) échelonnent l'équipement de leur zone à bâtir s'il existe un risque de surdimensionnement de leur zone à bâtir.

REFERENCES/ETUDES DE BASE

- Service de l'aménagement du territoire (2009), Eclairages sur les zones à bâtir destinées à l'habitat, Delémont.
- Office fédéral du développement territorial (ARE) (2012), Statistique suisse des zones à bâtir 2012, Statistiques et analyses, Berne.
- Service du développement territorial (2015), Perspectives démographiques et de l'emploi – Etat des lieux et analyse des différentes sources, Delémont.
- Service du développement territorial (2015), Eclairages sur les zones à bâtir destinées à l'habitat, Delémont.
- Service du développement territorial, Section de l'aménagement du territoire (2017), Rapport d'opportunité (RO) - Directive (version 2017), Delémont.

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi en continu des surfaces libres
 - Suivi de l'équipement des zones à bâtir
-



- Secteurs stratégiques
- Pôles régionaux (périmètre minimal)
- Plans directeurs régionaux



Source: Office fédéral de topographie