

Delémont, le 4 juin 2019

AMENAGEMENT LOCAL
**PROGRAMME DE VALORISATION
DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR**

Directive (version 2019)

A l'attention des autorités communales et de leurs mandataires

IMPRESSUM

Programme de valorisation des réserves en
zone à bâtir
Directive (version 2019)

Edition / Diffusion

Service du développement territorial
Section de l'aménagement du territoire
Rue des Moulins 2
2800 Delémont
Tél : +41 32 420 53 10
Fax : +41 32 420 53 11
Courriel : sam.sdt@jura
Internet : www.jura.ch/sdt

Graphiques et illustrations

© SDT 2019, la reproduction des textes,
graphiques et illustrations est autorisée
moyennant la mention de la source.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	2		
1.1 Objet de la directive.....	2		
1.2 But du programme de valorisation des réserves en zone à bâtir.....	2		
1.3 Portée du document.....	2		
1.4 Contenu du programme de valorisation des réserves	2		
2. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS.....	3		
2.1 Objet de l'inventaire	3		
2.2 Démarche.....	4		
2.3 Mise en forme.....	4		
3. PROGRAMME D'EQUIPEMENT (PEq)...	4		
3.1 But et portée	4		
3.2 Objet	4		
3.3 Obligations des communes en matière d'équipement	5		
3.4 Délais pour équiper.....	5		
3.5 Financement de l'équipement	5		
3.6 Démarche.....	5		
3.7 Mise en forme.....	6		
4. PROGRAMME D'AMENAGEMENT (PAm)	7		
4.1 But et objet.....	7		
4.2 Immobilisation des réserves.....	7		
4.3 Obligation des communes.....	7		
4.4 Démarche.....	7		
4.5 Mise en forme.....	8		
5. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION (PAC).....	8		
5.1 But et portée	8		
5.2 Définitions	8		
5.3 Démarche.....	9		
5.4 Mise en forme.....	9		
6. MISE EN OEUVRE	10		
6.1 Lien avec l'aménagement local.....	10		
6.2 Actualisation.....	10		
6.3 Information.....	10		
7. ANNEXES.....	12		
1. Bases légales			
2. Page titre du programme de valorisation des réserves en zone à bâtir – rapport et tableaux			
3. a. Tableau d'inventaire des parcelles non construites			
b. Plan d'inventaire des parcelles non construites			
4. a. Plan des secteurs à équiper et des priorités			
b. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement de l'équipement			
c. Exemple de programme d'équipement			
5. a. Tableau des mesures d'aménagement			
b. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement de l'aménagement			
c. Plan des secteurs à aménager et des priorités			
6. a. Tableau d'aptitude à la construction			
b. Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction			
7. a. Page titre du programme de valorisation des réserves en zone à bâtir – plan d'aptitude à la construction			
b. Exemple de plan d'aptitude à la construction			

1. INTRODUCTION

1.1 Objet de la directive

La présente directive a pour objet de présenter le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir des terrains non construits (PVR) en termes d'objectifs, de contenu, de processus et de mise en forme des documents. Elle permet également de rappeler les bases légales applicables et les définitions essentielles en lien avec l'équipement des zones à bâtir.

L'aptitude à la construction d'un terrain à bâtir ne dépend pas uniquement de l'équipement technique (accès, conduites pour eau potable, énergie et évacuation des eaux usées). La levée des éventuels obstacles à la valorisation des terrains à bâtir (dangers naturels, remembrement des terrains à bâtir, servitudes, etc.) jouent un rôle souvent prépondérant pour leur utilisation et pour garantir le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti.

1.2 But du programme de valorisation des réserves en zone à bâtir

L'autorité qui établit un plan d'aménagement local, notamment un plan de zones, doit, selon l'art. 47 al. 2 OAT¹, « *exposer en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises* ».

Le PVR a donc pour but de répondre à cette exigence de l'OAT et constitue l'outil central de la politique foncière de la commune. Il sert à déterminer l'aptitude à la construction des réserves en zone à bâtir et à planifier les actions, démarches et procédures à mettre en œuvre pour les mobiliser dans les quinze ans qui suivent l'adoption du plan de zones (art. 15 al. 1 LAT).

Le PVR s'appuie sur le programme d'équipement (art. 19 LAT²) et l'aperçu de l'état de l'équipement (art. 31 OAT).

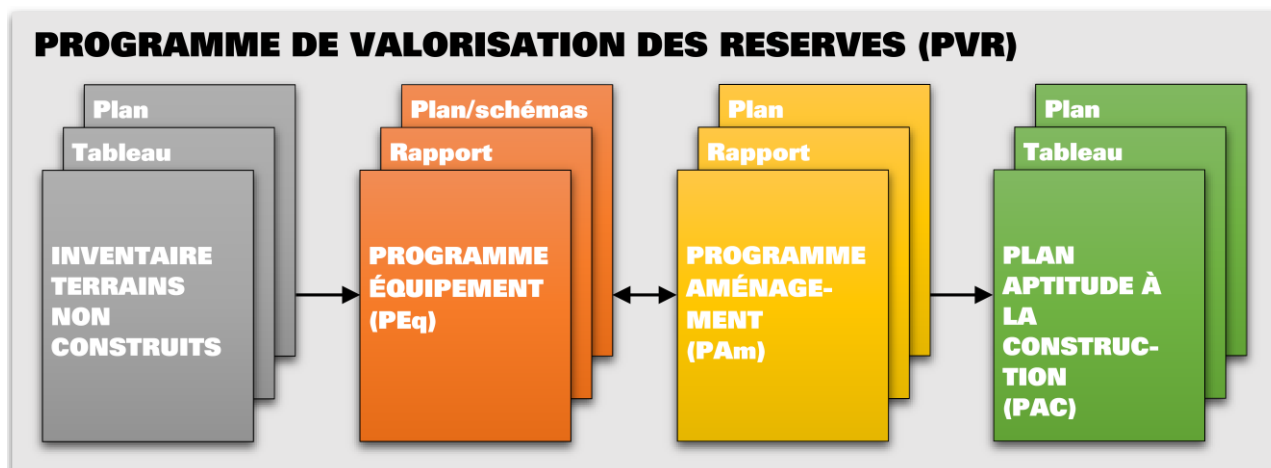
1.3 Portée du document

Le PVR est un document public établi et adopté par le conseil communal. Il lie ce dernier. Il peut être consulté par toute personne.

1.4 Contenu du programme de valorisation des réserves

Le PVR est composé des documents suivants (voir illustration ci-dessous) :

- un **inventaire des terrains non construits** → chapitre 2 ;
- un **programme d'équipement** des terrains à bâtir (art. 19 LAT) → chapitre 3 ;
- un **programme d'aménagement** des terrains à bâtir → chapitre 4 ;
- un **plan d'aptitude à la construction** (au sens de l'art. 31 OAT) → chapitre 5.



¹ Ordonnance sur l'aménagement du territoire – RS 700.1

² Loi sur l'aménagement du territoire – RS 700

2. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS

2.1 Objet de l'inventaire

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

L'identification des potentiels et des points principaux de développement de la zone à bâtir existante passe par un inventaire des terrains non construits. Il s'agit de déterminer l'état de l'équipement technique de chaque parcelle et les éventuels obstacles à la construction en termes d'aménagement du territoire, d'environnement ou d'ordre privé. Dans le détail, les obstacles peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

Aménagement du territoire

Plan spécial	Avant de pouvoir construire sur la parcelle, un plan spécial est à développer.
Zone réservée	La parcelle est intégrée dans le périmètre d'une zone réservée.
Remembrement de terrains à bâtir	La forme de la parcelle (voire des parcelles avoisinantes) ne permet pas une occupation rationnelle du territoire et nécessite de modifier les limites parcellaires.
Topographie	Des contraintes topographiques rendent la parcelle difficilement constructible ou réduisent les surfaces constructibles.
Distance aux équipements	Les distances de construction par rapport aux équipements (routes, voies ferrées, etc.) rendent la parcelle difficilement constructible ou réduisent les surfaces constructibles.

Protection du patrimoine	La parcelle est inscrite dans un périmètre de protection (ISOS, protection archéologique, etc.).
Dangers naturels	La parcelle figure dans une zone de dangers naturels selon un plan ou une carte des dangers naturels.

Environnement

Protection contre le bruit	A proximité de la parcelle, sont présentes des sources de bruit ou un assainissement est nécessaire au sens de l'OPB ³ .
Nuisances olfactives	A proximité de la parcelle, sont présentes des sources de nuisances olfactives (activités agricoles, industrielles, artisanales, etc.).
Site pollué	La parcelle figure au cadastre des sites pollués.
Périmètre réservé aux eaux	La parcelle est inscrite tout ou en partie dans un périmètre réservé aux eaux.
Protection contre les accidents majeurs	La parcelle est proche d'une installation soumise aux dispositions de l'OPAM ⁴ .
Ligne de courant et autres objets	La parcelle est proche d'une installation soumise aux dispositions de l'ORNI ⁵ .
Distance à la forêt	Les distances de construction par rapport à la forêt rendent la parcelle difficilement constructible ou réduisent les surfaces constructibles.

Privé

Interdiction de droit privé	La parcelle est grevée de servitudes, charges foncières ou droits de gage.
Intérêt privé	Le propriétaire ne souhaite pas valoriser sa parcelle (thésaurisation, préservation des vues, etc.).

³ Ordonnance sur la protection contre le bruit – RS 814.41

⁴ Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs – RS 814.012

⁵ Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant – RS 814.710

2.2 Démarche

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

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

A partir des données de base, il s'agit d'indiquer pour chaque parcelle :

- **l'état de l'équipement technique** (réalisé ou non) des différents réseaux (accès, eau potable, eaux usées et électricité) ;
- les éventuels **obstacles à la construction** en termes d'aménagement du territoire et d'environnement ou d'ordre privé.

La plateforme RAUM+ Jura permet d'extraire tout ou partie des données nécessaires à l'établissement de l'inventaire. Le cas échéant, des compléments ou une actualisation des données peut s'avérer nécessaire.

2.3 Mise en forme

L'inventaire se compose :

- d'un **tableau d'inventaire** des terrains non construits avec l'indication de leur état d'équipement et des éventuels obstacles à leur construction (voir exemple en annexe 3a) ;
- d'un **plan d'inventaire** identifiant les terrains non construits et leurs caractéristiques en termes d'équipement et d'obstacles à la construction (voir exemple en annexe 3b).

Les explications nécessaires à la compréhension des documents sont détaillées dans le rapport du PVR ou dans la colonne prévue à cet effet dans le tableau d'inventaire (voir annexe 3a).

3. PROGRAMME D'EQUIPEMENT (PEq)

3.1 But et portée

Le PEq fixe, en relation avec la planification financière communale, les délais dans lesquels les zones à bâtir seront équipées.

Pour élaborer les documents nécessaires, la commune va devoir planifier ses futurs investissements en matière d'équipement et en évaluer les conséquences financières. Il en découlera une coordination entre les travaux d'équipement qu'elle souhaite réaliser et sa capacité financière.

Le PEq établit la vérité des coûts au niveau de l'équipement des parties de la zone à bâtir nécessaires à la construction pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT) et fixent les priorités à l'horizon de cinq, dix et quinze ans. Ces informations servent ensuite à finaliser le tableau d'aptitude à la construction (voir le chapitre 5 et l'annexe 6a). Les étapes de réalisation du PEq doivent être telles que les terrains affectés à la construction puissent vraisemblablement être construits dans un délai de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

L'autorité cantonale doit veiller à ce que les collectivités publiques remplissent les tâches qui leur incombent en matière d'équipement. Un canton ne doit pas compter au total plus de zones à bâtir équipées que celles correspondant aux besoins des quinze années suivantes. Lorsque les zones à bâtir ne sont pas équipées par les collectivités publiques dans le délai prévu par le PEq, l'autorité cantonale examine s'il y a lieu d'adapter les plans d'affectation (art. 32 OAT).

3.2 Objet

Le PEq doit englober toutes les installations publiques d'équipement (base et détail) nécessaire à l'utilisation d'un bien-fonds en conformité avec son affectation. Il porte principalement sur les installations d'équipement technique à créer, à étendre ou à remplacer. Suivant les cas, d'autres équipements de base ou de détail sont à prévoir pour rendre le terrain constructible.

3.3 Obligations des communes en matière d'équipement

Une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT).

Cette définition de l'équipement technique est une notion de droit fédéral et elle est exhaustive. Les autres équipements tels la télévision par câble, le chauffage à distance, la fourniture de gaz, etc. ne relèvent pas de la LAT ; ils constituent les autres conditions que le droit cantonal peut poser à la délivrance d'une autorisation de construire (art. 22 al. 3 LAT).

L'équipement des terrains à bâtir est une obligation de droit fédéral qui impose aux collectivités intéressées d'équiper leurs zones à bâtir dans le délai prévu par le programme d'équipement (art. 19 al. 2). La LCAT⁶ reprend cette obligation en indiquant qu'il appartient aux communes d'équiper les terrains à bâtir en voies d'accès, en énergie, en amenée et évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement (art. 45, 84 et 87).

Les communes sont donc responsables de l'équipement des terrains qui sont affectés à la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT soit *les zones à bâtir définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes*. Parallèlement, elles doivent se préoccuper des priorités de développement qu'elles se sont fixées et de leur capacité financière. Autrement dit, le dimensionnement de la zone à bâtir ne se résume pas à répondre aux besoins des quinze prochaines années. Il doit également prendre en compte les capacités financières de la commune durant cette même période.

A ce stade, les autorités communales ont également tout intérêt à bien apprécier les obligations qui découlent du dimensionnement de leur zone à bâtir (charges inhérentes à la croissance des équipements et de la population).

3.4 Délais pour équiper

Les zones à bâtir doivent être équipées dans un délai de quinze ans dès leur adoption (art. 15 al. 4 let. b LAT). Cette disposition n'a pas pour but de régler la réalisation de l'équipement, mais simplement de fixer son échéance. Les détails de l'équipement (désignation des secteurs, échelonnement et délais d'équipement) doivent figurer dans le PEq. Si la commune ne satisfait pas à cette obligation dans les délais qu'elle s'est fixée, le droit fédéral et la LCAT offrent au propriétaire qui désire construire deux possibilités :

- soit il équipe à la place de la collectivité selon les plans que cette dernière aura préalablement approuvés ;
- soit il lui avance les frais pour qu'elle procède elle-même à l'équipement du secteur considéré (art. 19, al. 3, LAT).

3.5 Financement de l'équipement

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

La participation des propriétaires fonciers est réglée par l'art. 91 LCAT (voir annexe 1).

3.6 Démarche

a. Données de base

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

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

⁶ Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire – RSJU 701.1

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

A partir des données de base, il s'agit d'effectuer une analyse des équipements qui porte sur :

- les **réserves de zone à bâtir** non construites ;
- les **terrains nouvellement mis en zone**.

b. Secteurs et priorités

Les terrains nouvellement mis en zone et les réserves de zone à bâtir non construites sont à regrouper dans des secteurs qui forment une unité du point de vue des équipements à réaliser et de la période envisagée pour cette réalisation. Le plan de l'inventaire des terrains non construits (voir le chapitre 2 et l'annexe 3b) fournit une vue d'ensemble détaillée des terrains à équiper. Un plan identifiant les secteurs à équiper est à établir et les priorités entre les secteurs sont à définir.

La nécessité de remplacer ou d'adapter les équipements pour les terrains déjà bâtis ou largement bâtis est à évaluer. Les éventuelles adaptations du PGEE résultant du PEq sont à décrire.

c. Détail des équipements

Le PEq doit indiquer au moins les principes généraux de l'équipement. Le degré de détail doit rester dans des limites raisonnables. S'agissant d'un équipement existant, il suffit d'indiquer sur quoi portent les adaptations ou les remplacements à effectuer.

S'agissant d'un équipement à créer, il est judicieux que la commune puisse fonder ses réflexions sur des planifications existantes (plan directeur des circulations, PGEE, etc.). Le niveau de détail des équipements à réaliser sera plus élevé pour les secteurs à équiper

dans les cinq ans que pour les autres secteurs (horizon 10 à 15 ans).

d. Evaluation des coûts

Le coût de l'équipement des secteurs identifiés, de même que le coût de l'adaptation nécessaire de l'équipement sont à déterminer et à reporter dans un tableau. Ces coûts sont à estimer au plus proche de la réalité (éventuellement sur la base de devis). La méthode utilisée est libre. La précision des coûts sera plus élevée pour les secteurs à équiper dans les cinq ans. Les estimations tiendront compte également des frais d'étude, d'acquisitions foncières, d'abornement et de notaire.

Il ne s'agit pas d'un engagement financier en tant que tel, mais plutôt d'un outil de gestion pour le conseil communal en vue du développement de la commune. Par ce biais, celle-ci peut se faire une idée plus précise de l'impact financier de la planification qu'elle est en train de mettre en place.

Les priorités définies précédemment pour l'équipement des secteurs sont réexaminées et justifiées en fonction de la planification financière de la commune.

3.7 Mise en forme

Le PEq se compose :

- d'un **plan** identifiant les secteurs à équiper et les priorités (voir exemple en annexe 4a),
- d'un **tableau récapitulatif des coûts d'investissements** des secteurs à équiper au cours de la durée de planification du PAL (voir exemple en annexe 4b) ;
- d'un **programme d'équipement** (voir exemple en annexe 4c) ;
- de **fiches de détail** par secteur à équiper.

Les options retenues sont à expliquer dans le rapport du PVR dans un chapitre consacré au PEq. L'ensemble des documents du PEq est regroupé dans ce chapitre.

4. PROGRAMME D'AMENAGEMENT (PAm)

4.1 But et objet

Le PAm porte sur les obstacles à la construction identifiés dans l'inventaire des terrains non construits (voir le chapitre 2). Pour chacun d'entre eux, le PAm doit indiquer les actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés et les procédures à utiliser (qui fait quoi, quand et comment ?). Une coordination avec le PEq peut s'avérer nécessaire, notamment pour la question des délais.

4.2 Immobilisation des réserves

L'immobilisation de bien-fonds, de manière prolongée, par les propriétaires fonciers pour diverses raisons (préservation des vues ou sa tranquillité, satisfaire ultérieurement des besoins familiaux aléatoires, etc.), va à l'encontre des buts de l'aménagement du territoire, respectivement du plan de zones. De même, les opérations financières ou commerciales qui consistent à emprunter de l'argent sur des terrains mis en gage (hypothèque) sont des actes qui ne s'accommodent pas des buts de l'aménagement local.

Les terrains situés dans les zones à bâtir sont destinés à être équipés et bâtis dans un délai de quinze ans (art. 15 LAT). Ils ne sont pas voués à servir de caution en vue d'un prêt hypothécaire, du moins au-delà des étapes d'équipement et de mise en valeur constructive que doivent se fixer les communes conformément à leur devoir en la matière (programme d'équipement). En acceptant ces pratiques, les communes ne satisfont pas à leurs obligations en matière d'aménagement local.

Les terrains libres de construction ainsi immobilisés continuent juridiquement de faire partie de la zone à bâtir (ils sont pris en considération pour évaluer le dimensionnement de la zone à bâtir des communes) alors même qu'ils ne sont pas sur le marché.

4.3 Obligation des communes

Les communes doivent adopter des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation (art. 45a LCAT).

Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 45b al. 1 LCAT).

Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT). En fonction de l'entrée en vigueur de cette disposition, elle est applicable au plus tôt le 1^{er} janvier 2022.

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

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

4.4 Démarche

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

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

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

4.5 Mise en forme

Le PAm se compose :

- d'un **tableau des mesures d'aménagement** des terrains non construits avec l'indication des actions à entreprendre, le calendrier de celles-ci, les acteurs concernés et les procédures à utiliser (voir exemple en annexe 5a) ;
- d'un **tableau récapitulatif des coûts d'investissements** des secteurs à aménager au cours de la durée de planification du PAL (voir exemple en annexe 5b) ;
- d'un **plan des mesures d'aménagement** identifiant les terrains non construits et les priorités d'action (voir exemple en annexe 5c).

Les options retenues sont à expliquer dans le rapport du PVR dans un chapitre consacré au PAm. L'ensemble des documents du PAm est regroupé dans ce chapitre.

5. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION (PAC)

5.1 But et portée

Le PAC présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme d'équipement (→ chapitre 3) et au programme d'aménagement (→ chapitre 4). Le PAC constitue la synthèse de ces deux programmes qui sont fortement liés. Il correspond à la définition de l'aperçu de l'état de l'équipement au sens de l'art. 31 al. 2 OAT.

5.2 Définitions

L'équipement n'est qu'un des critères permettant de dire si une zone est propre à la construction. Les **terrains propres à la construction** comprennent les parties de la zone à bâtir sur lesquelles il est possible de délivrer un permis de construire conforme à l'affectation de la zone. Cela signifie que l'équipement technique est réalisé et qu'il n'y a plus aucun autre obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire (→ chapitre 4). La disponibilité du terrain (thésaurisation par exemple) n'a pas d'influence sur son aptitude à la construction. Ce type d'obstacle ne doit donc pas être considéré pour l'élaboration du PAC.

Les **terrains propres à la construction dans les cinq ans** doivent pouvoir l'être dans les faits, en droit et du point de vue politique, c'est-à-dire :

- l'équipement de base est suffisant ou la construction des compléments nécessaires est décidée ;
- les plans et la planification des équipements de détail sont décidés et aucune opposition politique majeure ne se manifeste contre la construction de ces équipements ;
- la construction d'équipement encore manquants peut être autorisée selon l'art. 30 l'OPB (respect des valeurs de planification) ;

- les éventuelles adaptations des plans de zones et des plans spéciaux, ainsi que le remembrement de terrains à bâtir sont engagées et aucune opposition majeure ne se manifeste contre ces décisions ;
- tout obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire (dangers naturels, site contaminé, zone réservée, interdiction de droit privé) a été levé ou le sera rapidement ;
- la desserte en transports publics est, en principe, bonne ou satisfaisante (voir fiche U.01.1).

En lieu et place de décisions arrêtées ou engagées, une décision imminente, sans opposition politique peut suffire comme condition minimale.

Les notions d'équipement de base et de détail font référence à la LCAT (voir les indications concernant les bases légales en annexe 1).

5.3 Démarche

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

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

A partir des données de base, il s'agit de classer les zones à bâtir en quatre catégories :

- les **terrains bâtis ou largement bâtis** ;
- les **terrains propres à la construction** au moment de l'établissement du PAC ;
- les **terrains propres à la construction dans les cinq ans** (terrains dont certains aménagements et/ou équipements sont incomplets ou manquants et seront réalisés dans les cinq ans) ;
- les **terrains propres à la construction au-delà des cinq ans** (terrains dont l'aménagement et/ou l'équipement seront réalisés au-delà de cinq ans).

Les secteurs qui doivent faire l'objet d'un plan spécial sont classés dans les terrains constructibles dans les cinq ans ou au-delà des cinq ans en fonction de l'avancement de la procédure, du PAm et du PEq.

5.4 Mise en forme

Le PAC se compose :

- d'un **plan** identifiant les quatre catégories décrites au chapitre 5.3 (voir exemple en annexe 7b) ;
- d'un **tableau d'aptitude à la construction** des terrains non construits avec l'indication de leur état d'équipement et des mesures à prendre (voir exemple en annexe 6a) ;
- d'un **tableau de synthèse** par types de zones à bâtir (voir exemple en annexe 6b).

Pour indiquer les surfaces, on utilisera un plan parcellaire au 1 : 5'000 avec une page titre (voir exemple en annexes 7a et 7b).

Au niveau géomatique, la structuration des données doit se conformer au modèle de géodonnées minimal de la Confédération (Jeu de géodonnées de base N° 74 Etat de l'équipement⁷).

⁷ <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/bases-et-donnees/modeles-de-geodonnees-minimaux/stand-der-erschliessung.html>

6. MISE EN OEUVRE

6.1 Lien avec l'aménagement local

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti est une préoccupation majeure de l'aménagement local. Pour ce faire, la bonne utilisation des réserves en zones à bâtir est essentielle. Les informations que contient le PVR jouent donc un rôle central pour le développement territorial d'une commune.

Le PVR accompagne dès le début le processus de révision du PAL et l'élaboration de la planification directrice communale (voir illustration ci-après). En effet, l'inventaire des terrains non construits fait partie des données de base nécessaires à une bonne connaissance des réserves de la zone à bâtir⁸. Ces **données de base** sont utiles pour identifier les problèmes à résoudre et déterminer les objectifs de la révision du PAL.

La vision de développement territorial d'une commune (projet de territoire) et les priorités peuvent ensuite être fixés dans le **plan directeur communal**.

En s'appuyant sur l'inventaire des terrains non construits et le plan directeur communal, il est possible d'élaborer le **PEq et le PAm** qui fixent les échéances en matière d'équipement et d'aménagement des terrains à bâtir. Le **PAC** découle ensuite de ces deux documents (→ chapitre 5).

Le **plan de zones** (y compris le plan des dangers naturels et le plan des degrés de sensibilité au bruit) **et le règlement communal sur les constructions** constituent les produits suivants et finaux de la révision du PAL.

Le PVR accompagne le rapport explicatif et de conformité au moment de l'examen préalable de la révision du PAL et est mis à jour pour l'approbation finale du dossier.

⁸ La plateforme RAUM+ Jura contient de nombreuses informations à ce sujet et constitue la donnée de base. Une actualisation de ces données est toujours à vérifier.

Comme les documents de révision du PAL, l'élaboration du PVR n'est pas totalement « linéaire » mais peut nécessiter des allers-retours entre la planification directrice et le plan d'affectation. Effectivement, avant d'établir le PEq et le PAm, il faut dimensionner la zone à bâtir en se conformant à l'art. 15 LAT et identifier les implications au niveau du plan de zones (extensions, réductions de la zone à bâtir). A l'inverse, l'estimation des coûts pour équiper les terrains à bâtir ou pour lever des obstacles à la mobilisation des réserves peut conduire à déclasser des terrains à bâtir.

6.2 Actualisation

La vérification et, le cas échéant, l'actualisation du PVR doit intervenir tous les cinq ans⁹. Dans tous les cas, elle est à effectuer lors de la révision du PAL.

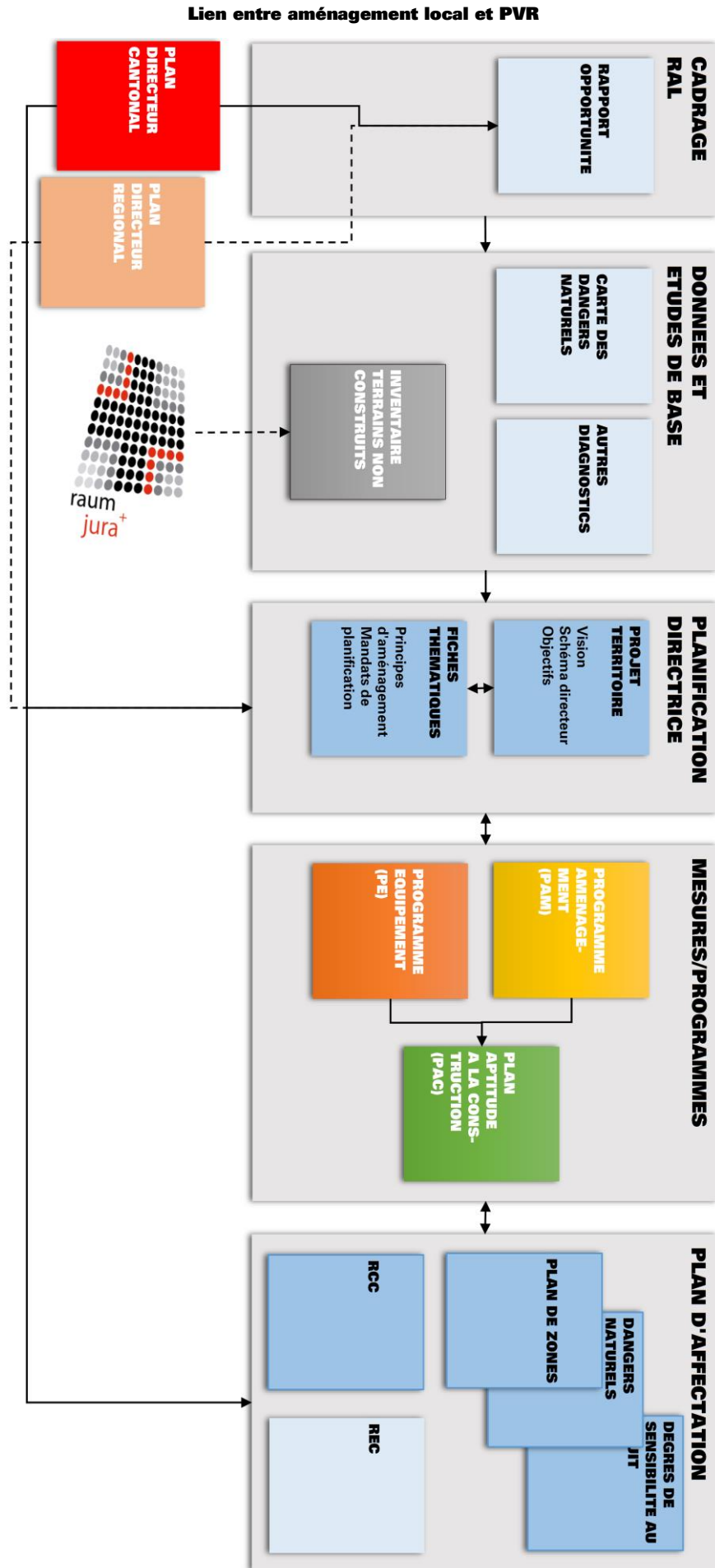
Lors de chaque modification du PAL, il y a lieu d'examiner la nécessité d'adapter le PVR. Les conclusions de cet examen doivent apparaître dans le rapport accompagnant la modification du PAL. Le cas échéant, le PVR sera adapté simultanément. Les modifications peuvent porter sur le niveau de détail des équipements (en plan ou en coupe), les étapes et priorités de réalisation ou encore l'estimation des coûts.

Pour que le canton puisse accomplir ses tâches (art. 32 OAT), tous les cinq ans, la mise à jour du PVR est à transmettre à la SAM et lors de chaque révision du PAL.

6.3 Information

Le législateur n'indique pas comment doit être faite l'information concernant ce type de document. Du fait de l'importance du PVR pour la valorisation des terrains à bâtir, il est recommandé d'informer au moins les propriétaires fonciers concernés. La démarche, analogue à une procédure de participation usuelle au sens de l'article 43 LCAT, doit intervenir avant l'examen préalable du PVR et du dossier de révision du PAL. Cela s'applique lors de l'élaboration du PVR et de ses éventuelles adaptations.

⁹ L'aperçu de l'état de l'équipement doit indiquer les parties de la zone à bâtir qui pourront vraisemblablement être propre à la construction dans les cinq ans (art. 31 al. 2 OAT). Après cinq ans, une mise à jour s'avère nécessaire.



7. ANNEXES

ANNEXE 1 : Bases légales

DROIT FEDERAL

Equipement (art. 19 LAT)

¹ Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

² Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

³ Si la collectivité intéressée n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.

Aperçu de l'état de l'équipement (art. 31 OAT)

¹ Pour remplir les tâches que le droit, fédéral et cantonal, leur impose en matière d'équipement, les collectivités publiques établissent un aperçu de l'état de l'équipement.

² L'aperçu présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme établi.

³ Les collectivités publiques suivent le développement de la construction, déterminent les réserves d'utilisation dans les territoires déjà largement bâtis et tiennent l'aperçu à jour.

⁴ L'aperçu peut être consulté par toute personne.

DROIT CANTONAL

Equipement technique (art. 4 al. 3 LCAT)

Est suffisante une voie d'accès publique ou privée qui, par sa construction et son aménagement, satisfait à l'utilisation prévisible et, pour autant qu'elle traverse la propriété d'autrui, est juridiquement assurée; demeure réservé l'article 72 de la loi sur la construction et l'entretien des routes ("Accès privés").

Equipement (art. 84 al. 2 LCAT)

L'équipement technique comprend les voies d'accès, l'approvisionnement en eau et en énergie, les télécommunications, l'évacuation des eaux usées et, le cas échéant, les plantations et les places collectrices des déchets ménagers.

Equipement de base (art. 85 al. 1 LCAT)

L'équipement de base comprend les réseaux principaux des installations d'équipement et les aménagements qui y sont liés, notamment :

- a) les routes principales, collectrices ainsi que les liaisons piétonnes ;
- b) les places et les rues commerçantes dans le centre des localités ;
- c) les rues destinées avant tout à permettre l'accès aux constructions et installations publiques ;
- d) le cas échéant, les voies cyclables et les chemins de randonnée pédestre.

Equipement de détail (art. 85 al. 2 LCAT)

L'équipement de détail comprend les routes de desserte, les chemins piétons, les conduites et canalisations nécessaires à la viabilité des terrains à bâtir et au raccordement de ceux-ci à l'équipement de base.

Réalisation des équipements (art. 87 LCAT)

¹ Les communes réalisent les installations d'équipement sur la base d'un programme d'équipement.

² Les syndicats de communes et les entreprises concessionnaires chargés d'établir et de gérer les équipements décrits à l'article 84 ont les mêmes charges et compétences que les communes.

³ Les installations d'équipement doivent être réalisées conformément à un plan spécial.

⁴ Pour les dessertes privées, la procédure est celle du permis de construire.

Programme d'équipement (art. 87a LCAT)

¹ Le programme d'équipement est un document public qui fixe, en relation avec la planification financière communale, les délais dans lesquels les zones à bâtir seront équipées.

² Le programme d'équipement est établi par le conseil communal et lie ce dernier.

³ Le conseil communal l'actualise lorsque des motifs objectifs le justifient, notamment en cas de modification des circonstances, pour tenir compte des besoins de la construction et lors de chaque adaptation du plan d'aménagement local.

Aperçu de l'état de l'équipement (art. 87b LCAT)

¹ L'aperçu de l'état de l'équipement est un document public qui présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans si les travaux réalisés se poursuivent conformément au programme établi. Il peut être consulté par toute personne.

² Le conseil communal établit l'aperçu de l'état de l'équipement et le tient régulièrement à jour.

Contribution des propriétaires fonciers à l'équipement – part des frais (art. 91 LCAT)

¹ La participation des propriétaires fonciers est comprise entre :

- a. 80% et 100% des frais effectifs pour l'équipement de détail ainsi que pour l'équipement de la zone de maisons de vacances ;
- b. 50% et 80% des frais effectifs pour les équipements de base à caractère collecteur de quartiers ;
- c. 30% et 50% des frais effectifs pour les autres équipements de base.

² La part des frais d'équipement incombant aux propriétaires fonciers doit être fixée dans procédure d'aménagement et est précisée dans la décision d'ouverture de crédit rendue par l'organe communal compétent.

Administration des biens communaux (art. 27, al. 3 de la loi sur les communes)

³ Le prix de vente des terrains à bâtir propriété de la commune doit être fixé de manière à couvrir au moins le prix de revient.

ANNEXE 2 : Page titre du programme de valorisation des réserves en zone à bâtir

COMMUNE DE

armoirie

**PROGRAMME DE VALORISATION
DES RESERVES EN ZONE A BATIR**

Rapport et tableaux – Etat au jj.mm.aaaa

AUTORITE COMMUNALE		
ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE	
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	LE MAIRE	LE SECRETAIRE

LE SECRETAIRE COMMUNAL SOUSSIGNE CERTIFIE L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS		
....., LE
	SIGNATURE	TIMBRE

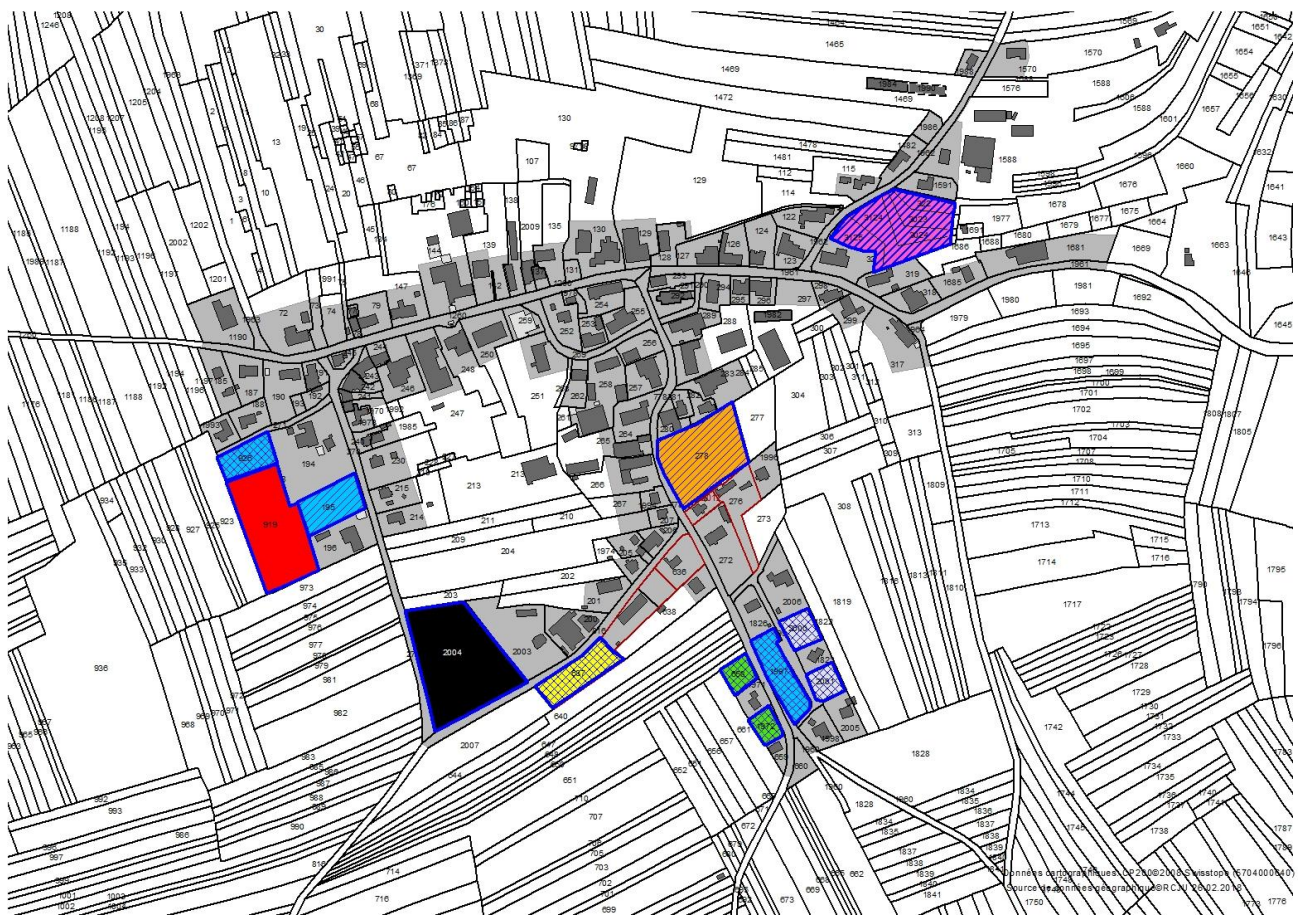
AUTORITE CANTONALE	
EXAMEN PREALABLE DU

ANNEXE 3a : Tableau d’inventaire des terrains non construits

Type de zones	Parcelles		Etat de l'équipement technique				Obstacles à la construction										Remarques							
	N°	Surface [m²]	Accès	Eau potable	Eaux usées	Electricité	Aménagement du territoire			Environnement				Privé										
MA	926	2'930	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■							
MA	919	12'000	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
MA	195	3'400	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
HA	2004	16'000	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
AA	637	3'500	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
CA	278	12'000	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Etc.			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	





Réalisé
 Non réalisé ou non concerné
 Obstacle en lien avec l'aménagement du territoire
 Obstacle en lien avec l'environnement
 Obstacle d'ordre privé

Annexe 3b : Plan d’inventaire des terrains non construits











LEGENDE

Etat de l'équipement technique

-  Equipé
-  Partiellement équipé
-  Non équipé
-  Terrains bâtis ou largement bâtis

Obstacles à la construction

-  Aucun
-  Aménagement du territoire
-  Environnement
-  Privé
-  Aménagement du territoire et environnement
-  Aménagement du territoire et privé
-  Environnement et privé
-  Aménagement du territoire, environnement et privé

ANNEXE 4a : Plan des secteurs à équiper et des priorités



LEGENDE

Etat de l'équipement

- ABC** Secteurs à équiper avec identifiant
- 1-3** Priorités : 1 – Equipement dans les 5 ans
2 – Equipement dans les 5 à 10 ans
3 – Equipement dans les 10 à 15 ans
- Zone à bâtir équipée

Zones à bâtir

- Zone centre
- Zone mixte
- Zone d'habitation
- Etc.

Annexe 4b : Tableau récapitulatif des coûts d'investissement de l'équipement

Priorités	Identifiant et nom du secteur	Surface [ha]	Coût total [CHF]	Subvention et/ou autre financement [CHF]	Part privée en %	Solde à la charge de la commune [CHF]
1	D – Au Village	1.0	600'000	40'000	80	112'000
2	A – La Colline	1.2	900'000	0	100	0
2	E – Le Sommet	1.1	850'000	0	60	340'000
3	B – Le Pré	0.3	250'000	0	100	0
3	C – La Fin	1.6	2'800'000	800'000	75	500'000
TOTAL			5'400'000			952'000

Coût total Estimation du montant global des équipements, y compris les frais d'études, d'acquisition, d'abornement et de notaires

Autres financements Subventions attendues (décision arrêtées), participation de tiers, etc.

Part privée Participation des propriétaires fonciers au sens de l'art. 91 LCAT

Montant à la charge de la commune Coût total des équipements moins les autres financements et la participation des propriétaires privés

Annexe 4c : Exemple de programme d'équipement

Identifiant et nom du secteur	Priorité		Années de planification et de réalisation des équipements/ investissement en milliers de francs													TOTAL		
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031	2032
			5 ans					10 ans					15 ans					
D – Au Village	1	Planning																
		Dépenses		100	300	200												600
		Recettes			88	100	300											488
		Bilan		100	212	100	300											112
A – La Colline	2	Planning																
		Dépenses						300	300	300								900
		Recettes							100	100	300	400						900
		Bilan						300	200	200	300	400						0
E – Le Sommet	2	Planning																
		Dépenses							100	250	500							850
		Recettes										200	310					510
		Bilan							100	250	300	310						340
B – Le Pré	3	Planning																
		Dépenses											250					250
		Recettes												250				250
		Bilan											250	250				0
C – La Fin	3	Planning																
		Dépenses											500	900	900	500		2'800
		Recettes												300	800	800	400	2'300
		Bilan											500	600	100	300	400	500
BILAN TOTAL			0	100	212	100	300	300	200	300	50	100	440	350	100	300	400	952

500 – nombre positif
500 – nombre négatif

ANNEXE 5a : Tableau des mesures d'aménagement

Secteurs et type de zones	Parcelles		Obstacles		Actions (QUOI?)	Procédures (COMMENT?)	Calendrier (QUAND?)	Coûts [CHF] (COMBIEN?)		Acteurs (QUI?)
	N°	Surfaces [m ²]	Type	Détails				Total	Commune	
A	MA	919	ATE	12'000	Secteur soumis à plan spécial	Plan spécial	2023	80'000	40'000	Commune, population, propriétaires
					Servitudes de passage	Libération de servitudes (art. 97 LCAT)	2022	5'000	5'000	Commune, propriétaire
B	MA	195	ATE	3'400	Périmètre réservé applicable	Révision PAL	2018-2020	-	-	Commune, population, propriétaires
					Proximité d'une ligne à haute tension	Demande au propriétaire de la ligne	2025	-	-	Commune
C	HA	2004	ATE	16'000	Secteur soumis à plan spécial	Plan spécial	2027	100'000	100'000	Commune, population, propriétaires
					Thésaurisation	Rendre une décision (art. 45b LCAT)	2028	550'000	550'000	Commune, propriétaires
D	CA	278	ATE	12'000	Parcelle faisant partie d'un ensemble inscrit à l'ISOS	Concours d'architecture	2018	70'000	40'000	Commune, jury concours
					Secteur soumis à plan spécial	Plan spécial	2019	100'000	10'000	Commune, population, propriétaires
E	MA	322 3023 3024 3124 3125	ATE	11'000	Nuisances olfactives liées à la ferme voisine	Plan spécial	2019	-	-	Commune, propriétaires, exploitant
					Secteur soumis à plan spécial	Plan spécial	2024	80'000	80'000	Commune, population, propriétaires
					Zone de dangers bleue selon plan des dangers naturels	Dans le cadre du plan spécial	2024	20'000	20'000	Commune
					Forme des parcelles inadéquates	Procédure de gré à gré	2024	5'000	5'000	Commune, propriétaires
					Thésaurisation	Rendre une décision (art. 45b LCAT)	2025	440'000	440'000	Commune, propriétaires
F	MA	926	PRI	2'930	Thésaurisation	Rendre une décision (art. 45b LCAT)	2023	100'000	100'000	Commune, propriétaires
G	AA	637	ENV	3'500	Parcelle inscrite au cadastre des sites pollués	Mandat spécifique	2020	-	0	Propriétaires
					Thésaurisation	Mandat spécifique	2021	-	0	Propriétaires
H	HA	658 1972	ENV	1'100 1'000	Protection contre le bruit routier	Procédure selon la LCR et LCER	2019	1'500	1'500	Commune, SIN
					Thésaurisation	En cours de signature	2018	100'000	100'000	Commune, propriétaires
					Thésaurisation	Signature convention	2019	50'000	50'000	Commune, propriétaires

Thésaurisation

La disponibilité des terrains ne constituent pas un obstacle comme les autres. Ce thème n'entre pas en considération pour apprécier l'aptitude des terrains à bâtir à la construction dans le cadre du PAC (au sens de l'art. 31 OAT).

Annexe 5b : Tableau récapitulatif des coûts d'investissement de l'aménagement

Priorités	Identifiant et nom du secteur	Coût total [CHF]	Subvention et/ou autre financement [CHF]	Part privée [CHF]	Solde à la charge de la commune [CHF]
1	D – Au Village	170'000	20'000	100'000	50'000
1	G – Le Creux	-	-		0
1	H – Fin des Champs	151'500	0	0	151'500
1	F – Le Haut	100'000	0	0	100'000
2	A – La Colline	80'000	0	40'000	40'000
2	E – Le Sommet	545'000	0	0	545'000
3	B – Le Pré	5'000	0	0	5'000
3	C – La Fin	650'000	25'000	0	625'000
TOTAL		1'701'500			1'516'500

Coût total Estimation du montant global des mesures d'aménagement, y compris les frais d'études, d'acquisition, d'abornement et de notaires

Autres financements Subventions attendues (décision arrêtées), participation de tiers, etc.

Part privée Coûts à la charge des propriétaires fonciers

Montant à la charge de la commune Coût total des mesures d'aménagement moins les autres financements et la participation des propriétaires privés

ANNEXE 5c : Plan des secteurs à aménager et des priorités



LEGENDE

Etat des mesures d'aménagement

- ABC Secteurs à aménager avec identifiant
- 1-3** Priorités : 1 – Mesures d'aménagement dans les 5 ans
2 – Mesures d'aménagement dans les 5 à 10 ans
3 – Mesures d'aménagement dans les 10 à 15 ans
- Zone à bâtir aménagée

Zones à bâtir

- Zone centre
- Zone mixte
- Zone d'habitation
- Zones d'activités

ANNEXE 6a : Tableau d'aptitude à la construction

Secteurs et type de zones		Parcelles		Etat de l'équipement et programme				Obstacles à la construction et programme de mesures / Remarques	Aptitude à la construction		
		N°	Surface [m²]	Accès	Eau potable	Eaux usées	Electricité		propre à la construction	dans les cinq ans	au-delà de cinq ans
A	MA	919	12'000					Plan spécial à développer.			
B	MA	195	3'400					Rendre une décision de libération de servitudes. Finalisation de l'équipement à coordonner avec le développement du secteur A.			
C	HA	2004	16'000					Plan spécial à développer. Les distances à la ligne à haute tension seront à déterminer dans ce cadre. Si nécessaire, faire usage du droit d'emption légal pour acquérir le terrain.			
D	CA	278	12'000		5		5	Concours d'architecture en cours. Plan spécial à développer par la suite.			
E	MA	322 3023 3024 3124 3125	11'000					Plan spécial à développer. Etude géotechnique à mener dans ce cadre. Une fois le plan spécial approuvé, procéder au remembrement des terrains à bâtir. Si nécessaire, faire usage du droit d'emption légal pour acquérir le terrain.			
F	MA	926	2'930					Si nécessaire, faire usage du droit d'emption légal pour acquérir le terrain.			
G	AA	637	3'500					Evaluation de la pollution du site et de son étendue.			
H	HA	658 1972	1'100 1'000					Achat des terrains en cours. Crédit voté.			
		1997	3'600					Convention d'achat à finaliser. Crédit voté.			
		2000 2001	1'500 1'300								

	Réalisé / OUI
5	Equipement prévu dans les 5 ans
	Equipement prévu au-delà des 5 ans / NON

ANNEXE 6b : Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction

Types de zones à bâtir	Surface totale [ha]	Terrains non bâtis [ha] (1*)	Terrains propres à la construction [ha] (2)	Terrains propres à la construction dans les cinq ans [ha] (3)	Terrains propres à la construction au-delà des 5 ans [ha] (4)
CA	11.2	1.2	0.0	1.2	0.0
MA	9.1	2.9	0.0	0.0	2.9
HA	53.6	2.6	0.3	0.7	1.6
AA	38.7	0.4	0.0	0.3	0.0
UA	6.9	0.0	-	-	-
SA	2.3	0.0	-	-	-

*Les terrains non bâtis (1) représentent la somme des colonnes 2, 3 et 4

ANNEXE 7a : Page titre du plan d'aptitude à la construction

COMMUNE DE

armoirie

(Localité de)

**PROGRAMME DE VALORISATION
DES RESERVES EN ZONE A BATIR**

Plan d'aptitude à la construction – Etat au jj.mm.aaaa

AUTORITE COMMUNALE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE MAIRE

LE SECRETAIRE

.....

.....

LE SECRETAIRE COMMUNAL SOUSSIGNE CERTIFIE
L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS

....., LE

SIGNATURE

TIMBRE

AUTORITE CANTONALE

EXAMEN PREALABLE DU





.....

ANNEXE 7b : Exemple de plan d'aptitude à la construction



LEGENDE

Aptitude à la construction

-  Terrain propre à la construction
-  Terrain propre à la construction dans les 5 ans
-  Terrain propre à la construction au-delà de 5 ans
-  Terrains bâtis ou largement bâtis

Zones à bâtir

-  Zone centre
-  Zone mixte
-  Zone d'habitation
-  Zone d'activités
-  Etc.