

COMMUNE DE COEUVÉ



PROGRAMME DE VALORISATION DES RESERVES EN ZONE A BATIR

Etat au 26 mai 2026

AUTORITE COMMUNALE		
ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE		
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	LE MAIRE	LA SECRETAIRE
		
LA SECRETAIRE COMMUNALE SOUSSIGNEE CERTIFIE L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS		
....., LE		
	SIGNATURE	TIMBRE

Table des matières

Table des matières	1
1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS.....	2
1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits	3
1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits.....	4
2. PROGRAMME D'EQUIPEMENT	5
2.1. Tableau récapitulatif des coûts.....	6
2.2. Programme d'équipement	6
3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT.....	7
3.1. Tableau des mesures d'aménagement	8
3.2. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement	10
3.1. Plan des secteurs à aménager et des priorités	11
4. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION.....	12
4.1. Tableau d'aptitude à la construction.....	13
4.2. Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction.....	14
4.3. Plan d'aptitude à la construction.....	15
5. CONCLUSION	16

1. INVENTAIRE DES TERRAINS NON CONSTRUITS

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

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

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

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

L'inventaire se compose :

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

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

1.1. Tableau d'inventaire des terrains non construits

Obstacles	Privé	Intérêts privés (thésaurisation, etc)																				
	Environnement	Distance à la forêt																				
		Ligne de courant et autres objets soumis à l'ORNI																				
		Protection contre les accidents majeurs (OPAM)																				
		Périmètre réservé aux eaux																				
		Site pollué																				
		Secteur favorable à la présence et au développement de la chouette chevêche																				
		Protection contre le bruit/nuisances olfactives																				
	Aménagement du territoire	Dangers naturels																				
		Protection du patrimoine (sites, monuments, etc.)																				
Distances aux équipements (routes, voies ferrées, etc.)																						
Topographie																						
Remembrement des terrains/morphologie																						
Friche industrielle ou urbaine																						
Zone réservée applicable																						
Soumis à plan spécial																						
État d'équipement technique	Équipement routier																					
	Alimentation en eau potable																					
	Evacuation des eaux																					
	Alimentation en énergie																					
Parcelles	Surface [m2]	633	1336	691	491	594	425	465	1913	841	662	901	1791	449	1132	2889	1057	1072	720	836	1427	716
	N°	188	102	3576	59	60	63	84	3568	1796	3571	1800	1802	3509	570	3531	3472	3473	3474	3543	3530	3426
Type de zones		CAa	CAa	CAa	CAb	CAb	CAb	CAb	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA
Identifiant du secteur		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

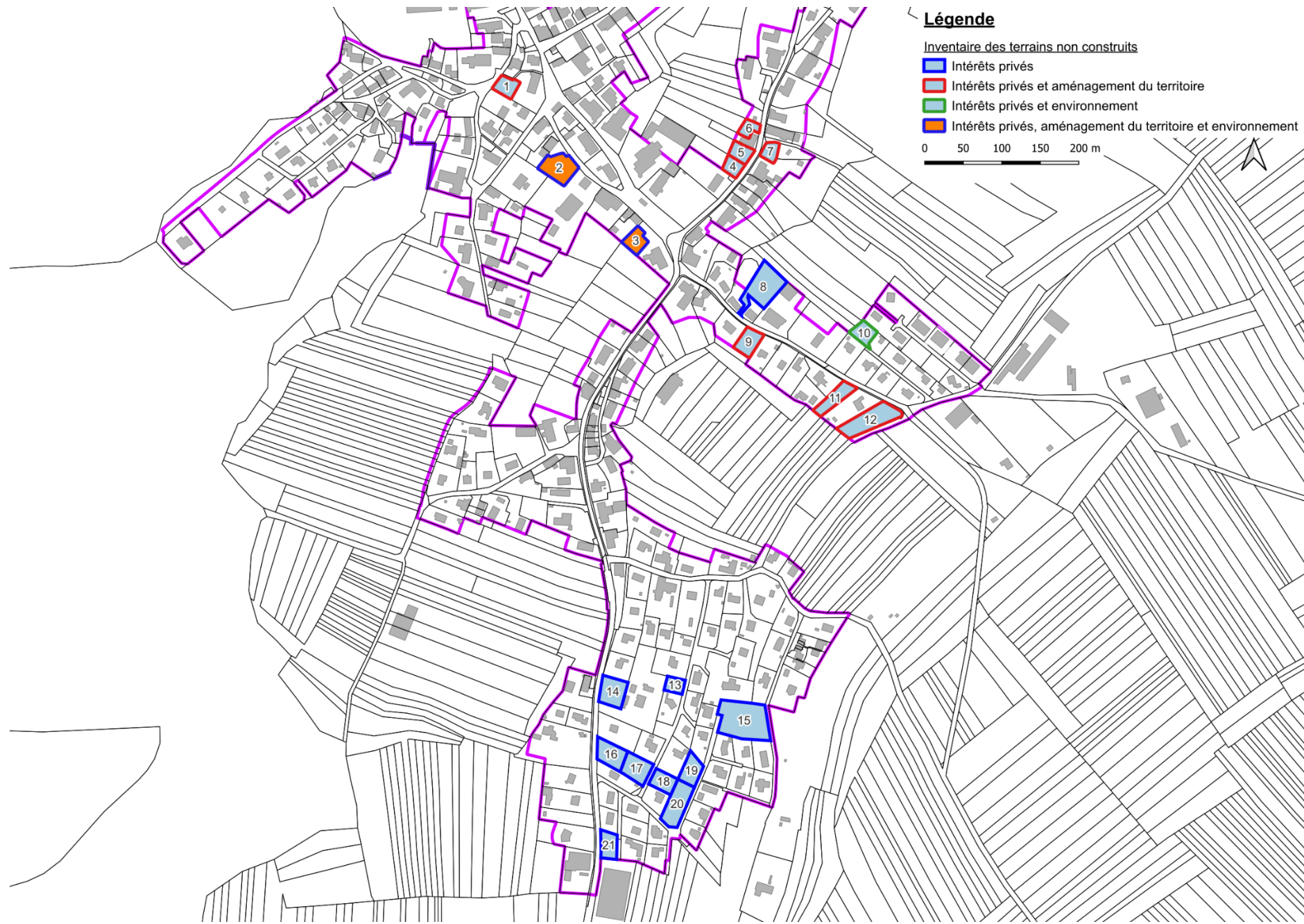
 Obstacle relatif à la propriété

 Obstacle relatif à l'aménagement du territoire

 Obstacle relatif à l'environnement

 Secteur équipé

1.2. Plan d'inventaire des terrains non construits



2. PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Le programme d'équipement [PEq] fixe, en relation avec la planification financière communale, les délais dans lesquels les zones à bâtir seront équipées.

Pour élaborer les documents nécessaires, l'autorité communale doit planifier ses futurs investissements en matière d'équipement et en évaluer les conséquences financières. Il en découle une coordination entre les travaux d'équipement souhaités et la capacité financière.

Le PEq établit la vérité des coûts au niveau de l'équipement des parties de la zone à bâtir nécessaires à la construction pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT) et fixe les priorités à l'horizon de cinq, dix et quinze ans. Les étapes de réalisation du PEq doivent être telles que les terrains affectés à la construction puissent vraisemblablement être construits dans un délai de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

Le PEq doit englober toutes les installations publiques d'équipement (base et détail) nécessaire à l'utilisation d'un bien-fonds en conformité avec son affectation. Il porte principalement sur les installations d'équipement technique à créer, à étendre ou à remplacer. Suivant les cas, d'autres équipements de base ou de détail sont à prévoir pour rendre le terrain constructible. Un terrain est considéré comme équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT).

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

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

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

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

Le PEq se compose :

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

2.1. Tableau récapitulatif des coûts

Le projet de révision du plan d'aménagement local de la commune de Coeuve ne prévoit aucun secteur à équiper. Dès lors, aucun coût d'équipement n'est à évaluer.

2.2. Programme d'équipement

Le projet de révision du plan d'aménagement local de la commune de Coeuve ne prévoit aucun secteur à équiper. Dès lors, aucun coût d'équipement n'est à planifier.

3. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le Programme d'Aménagement [PAm] se concentre sur les obstacles à la construction identifiés dans l'inventaire des terrains non construits (voir chapitre 1). Pour chaque obstacle, le PAm doit spécifier les actions à entreprendre, leur calendrier, les acteurs impliqués et les procédures à suivre (qui fait quoi, quand et comment ?). Une coordination avec le Plan d'Équipement [PEq] peut être nécessaire, notamment en ce qui concerne les délais.

Les communes doivent adopter des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation (art. 45a LCAT). Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 45b al. 1 LCAT). Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT). En fonction de l'entrée en vigueur de cette disposition, elle est applicable au plus tôt le 1er janvier 2022.

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

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

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

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

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

Le PAm se compose :

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

3.1. Tableau des mesures d'aménagement

Secteur et type de zones		Parcelles		Obstacles			Actions	Procédures	Calendrier	Coûts [CHF]		Acteurs	
		N°	Surface [m2]	Types		Détails				Total	Commune		
1	CAa	188	633				Thésaurisation, morphologie et topographie, ISOS	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	72'795	72'795	Commune, CPS, propriétaires
2	CAa	102	1336				Thésaurisation, morphologie, ISOS, chouette chevêche	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, collaboration avec collectif chevêche, mutation	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	153'640	153'640	Commune, CPS, associations, propriétaires
3	CAa	3576	691				Thésaurisation, PRE, ISOS, dangers naturels	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, présence du PRE sur le bien-fonds, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	79'465	79'465	Commune, CPS, ENV, propriétaires
4	CAb	59	491				Thésaurisation, morphologie, ISOS	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	56'465	56'465	Commune, CPS, propriétaires
5	CAb	60	594				Thésaurisation, morphologie, ISOS	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	68'310	68'310	Commune, CPS, propriétaires
6	CAb	63	425				Thésaurisation, morphologie, ISOS	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	47'610	47'610	Commune, CPS, propriétaires
7	CAb	84	465				Thésaurisation, morphologie, ISOS	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	53'475	53'475	Commune, CPS, propriétaires
8	HA	3568	1913				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir.	Rendre une décision	2030	219'995	219'995	Commune, propriétaires
9	HA	1796	841				Thésaurisation, morphologie, dangers naturels	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques,	Morcellement, rendre une décision	2030	96'715	96'715	Commune, ENV, propriétaires
10	HA	3571	662				Thésaurisation, proche exploitation agricole	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	76'130	76'130	Commune, ENV, propriétaires
11	HA	1800	901				Thésaurisation, dangers naturels	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, Mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	103'615	103'615	Commune, propriétaires
12	HA	1802	1791				Thésaurisation, dangers naturels	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, Mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques.	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2030	205'965	205'965	Commune, propriétaires

Secteur et type de zones		Parcelles		Obstacles			Actions	Procédures	Calen drier	Coûts [CHF]		Acteurs	
		N°	Surfa ce [m2]	Types						Détails	Total		Commu ne
13	HA	3509	449				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	51’635	51’635	Commune, propriétaires
14	HA	570	1132				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	130’180	130’180	Commune, propriétaires
15	HA	3531	2889				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	332’235	332’235	Commune, propriétaires
16	HA	3472	1057				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	121’555	121’555	Commune, propriétaires
17	HA	3473	1072				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	123’280	123’280	Commune, propriétaires
18	HA	3474	720				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	82’800	82’800	Commune, propriétaires
19	HA	3543	836				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	96’140	96140	Commune, propriétaires
20	HA	3530	1427				Thésaurisation, morcellement	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation	Morcellement, Rendre une décision	2025	164’105	164’105	Commune, propriétaires
21	HA	3426	716				Thésaurisation	Droit d’emption légal ou évaluation de la zone à bâtir	Rendre une décision ou mise en zone réservée	2025	82’340	82’340	Commune, propriétaires

3.2. Tableau récapitulatif des coûts d'investissement

Priorités	Identifiant et/ou nom du secteur	Coût total [CHF]	Subvention et/ou autre financement [CHF]	Part privée [CHF]	Solde à la charge de la commune [CHF]
1	3	79'465			79'465
1	4	56'465			56'465
1	5	68'310			68'310
1	6	47'610			47'610
1	13	51'635			51'635
1	14	130'180			130'180
1	15	332'235			332'235
1	16	121'555			121'555
1	17	123'280			123'280
1	18	82'800			82'800
1	19	96'140			96'140
1	20	164'105			164'105
1	21	82'340			82'340
2	1	72'795			72'795
2	2	153'640			153'640
2	7	53'475			53'475
2	8	219'995			219'995
2	9	96'715			96'715
2	10	76'130			76'130
2	11	103'615			103'615
2	12	205'965			205'965
TOTAL		2'418'450			2'418'450

Coût total

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

Autres financements

Subventions, participations de tiers

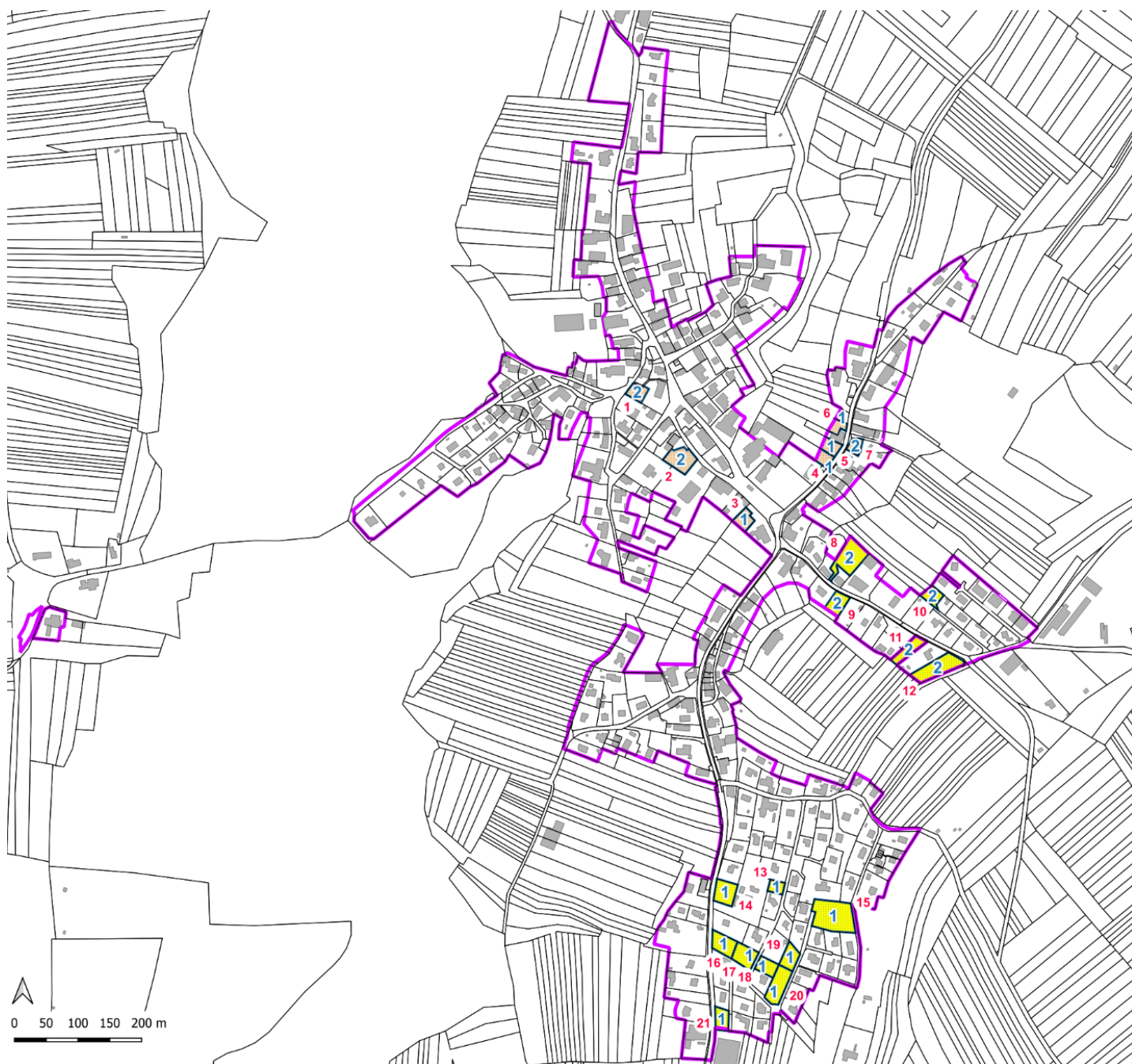
Part privée

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

3.1. Plan des secteurs à aménager et des priorités



LEGENDE

Etat des mesures d'aménagement



1

Secteurs à aménager avec identifiant

1-3

Priorités : 1- Mesure d'aménagement dans les 5 ans
2. Mesure d'aménagement dans les 5 à 10 ans



Périmètre de la zone à bâtir

Zones à bâtir



Zone centre



Zone d'habitation

4. PLAN D'APTITUDE À LA CONSTRUCTION

Le Plan d'aptitude à la construction [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 (voir chapitre 2) et au programme d'aménagement (voir chapitre 3). 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.

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 (voir chapitre 3). 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'équipements 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.

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.

Le PAC se compose :

- d'un plan identifiant les quatre catégories décrites ci-dessus ;
- 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 ;
- d'un tableau de synthèse par types de zones à bâtir.

4.1. Tableau d'aptitude à la construction

Secteur 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	Energie		Propre à la construction	Dans les cinq ans	Au-delà de cinq ans
1	CAa	188	633					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation.			
2	CAa	102	1336					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, collaboration avec collectif chevêche, mutation			
3	CAa	3576	691					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, présence du PRE sur le bien-fonds, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques			
4	CAb	59	491					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
5	CAb	60	594					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
6	CAb	63	425					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
7	CAb	84	465					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
8	HA	3568	1913					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
9	HA	1796	841					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques			
10	HA	3571	662					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques			
11	HA	1800	901					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques			
12	HA	1802	1791					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mesures adaptées pour prévenir et réduire les risques			
13	HA	3509	449					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
14	HA	570	1132					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
15	HA	3531	2889					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
16	HA	3472	1057					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
17	HA	3473	1072					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
18	HA	3474	720					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
19	HA	3543	836					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			
20	HA	3530	1427					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir, mutation			
21	HA	3426	716					Droit d'emption légal ou évaluation de la zone à bâtir			

4.2. Tableau de synthèse de l'aptitude à la construction

Types de zones à bâtir	Surface [ha]	Terrains non bâtis [ha]	Terrains propres à la construction [ha]	Terrains propres à la construction dans les cinq ans [ha]	Terrains propres à la construction au-delà des cinq ans [ha]
CA	15.0	0.5	0.2	0.3	
MA	1.1	0.0			
HA	18.6	1.6	1.0	0.6	

4.3. Plan d'aptitude à la construction



5. CONCLUSION

L'élaboration du Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir s'inscrit dans le cadre fixé par la directive cantonale du 4 juin 2019, qui définit les exigences méthodologiques, les contenus attendus et les principes de planification à respecter pour garantir une gestion parcimonieuse et cohérente du territoire. Le rapport présenté répond à ces prescriptions en proposant une approche structurée, fondée sur un diagnostic objectif de l'état des réserves, de leur équipement et des obstacles à la construction.

L'inventaire des terrains non construits met en évidence une mosaïque de situations, où se combinent enjeux d'aménagement, contraintes environnementales, questions d'accès, ainsi que défis liés à la mobilisation foncière. En cohérence avec la directive, cet inventaire constitue la pierre angulaire du PVR : il permet d'identifier les potentiels réels de développement vers l'intérieur et d'établir un socle factuel solide pour la définition des priorités d'intervention.

Sur cette base, le programme d'équipement projette une planification financière et opérationnelle réaliste, hiérarchisant les interventions selon des horizons temporels progressifs. La coordination avec la capacité d'investissement communale, les dispositions du PGEE et les exigences de la LAT/LCAT garantit une cohérence entre intention stratégique et faisabilité effective. Les coûts, répartis entre commune, propriétaires et éventuels tiers, ont été estimés de manière transparente et conforme aux principes énoncés par le canton.

Le programme d'aménagement complète cette vision en ciblant les obstacles non techniques : thésaurisation, besoins de plan spécial, enjeux environnementaux, coordination foncière ou procédures à engager. La démarche adoptée suit fidèlement l'esprit de la directive 2019, qui insiste sur la nécessité d'une action proactive des communes pour assurer la disponibilité des terrains et maîtriser les conditions de mise en valeur. Les mesures proposées, allant de la coordination environnementale à l'utilisation du droit d'emption légal, offrent à la commune un véritable cadre d'intervention, clair et opérationnel.

Enfin, le plan d'aptitude à la construction assure la synthèse de l'ensemble du processus. Il fournit une lecture immédiate de la capacité réelle des secteurs à accueillir de nouvelles constructions : aujourd'hui, dans les cinq ans ou au-delà. Cette classification, strictement alignée avec les exigences de l'OAT et de la directive cantonale, rend visible la trajectoire de mise en valeur des réserves et permet d'éviter un surdimensionnement de la zone à bâtir, conformément aux objectifs fédéraux et cantonaux de développement vers l'intérieur.

Pris dans son ensemble, le présent PVR constitue un instrument stratégique et opérationnel solide. Il fournit à la commune une vision maîtrisée de son développement spatial, étayée par une analyse systémique reliant contraintes, équipements, financement, procédures et faisabilité. En mettant en cohérence les enjeux territoriaux, environnementaux, techniques et fonciers, il crée les conditions d'un développement harmonieux et durable du tissu bâti communal, tout en assurant la conformité du PAL aux attentes légales et aux lignes directrices cantonales.

Porrentruy, mai 2026
Bleyaert et Minger SA