

VISION DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE LA SEDRAC

&

ENGAGEMENT DE LA SEDRAC, DES COMMUNES D'ALLE ET DE COURGENAY POUR MINIMISER LES IMPACTS NÉGATIFS DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ SUR L'AGRICULTURE

Ce document a été élaboré dans le cadre de la planification agricole accompagnée par la Fondation rurale interjurassienne. Les principes ont été présentés et discutés avec les agriculteurs et propriétaires concernés. Ce document a été arrêté par le Comité de pilotage du projet et validé par le comité de la Sedrac, par l'assemblée des délégués de la Sedrac ainsi que par les Conseils communaux des communes d'Alle et Courgenay. Ce document engage les 3 collectivités susmentionnées.

LA MISSION DE LA SEDRAC

Acquérir, équiper et mettre à disposition des terrains industriels pour assurer un développement économique harmonieux du district de Porrentruy, dans le but d'offrir des perspectives d'emploi attractives aux jeunes générations et de maintenir une population forte

LES BUTS VISÉS PAR LA STRATÉGIE FONCIÈRE DEFINIE DANS LE CADRE DE LA PLANIFICATION AGRICOLE

- **Faciliter la mise à disposition de terrain par les propriétaires de la future zone d'activité afin d'utiliser le sol de manière raisonnable**
- **Minimiser les impacts négatifs pour les exploitants agricoles touchés**

LA VISION DU DÉVELOPPEMENT

Le développement envisagé de la zone d'activité s'étalera sur plusieurs décennies conformément au plan directeur régional localisé adopté par l'assemblée des délégués du SIDP le 5 décembre 2019 et approuvé par décision du Département de l'environnement le 12 décembre 2019. Ce développement repose sur le plan directeur cantonal, en particulier sur la fiche relative au développement des zones d'activité d'intérêt cantonal (Zone AIC). Il sera procédé en 5 étapes consécutives (Figure 1). Chacune fera l'objet d'une adaptation du plan d'aménagement local. Le rythme effectif des aménagements dépendra au final des besoins réels en terrain pour l'implantation d'entreprises.

Afin d'assurer l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois et de garantir une utilisation rationnelle et économe du sol, les prescriptions relatives aux zones AIC, selon le Plan directeur cantonal, intègrent les exigences suivantes :

- a) un indice minimal d'utilisation du sol de 0.60 ;
- b) un nombre minimal de 20 équivalents plein temps (EPT) ;
- c) un ratio d'au minimum un emploi pour 130 m² (surface de la parcelle).

Concernant le stationnement, des exigences supplémentaires sont aussi édictées par les fiches M.06 et M.06.1 du PDcn. L'aire de stationnement ne peut, par exemple, dépasser en aucun cas 1'800 m². Tout excédent devant être intégré dans un bâtiment à plusieurs niveaux. L'élaboration d'un plan de mobilité est notamment aussi exigée pour les entreprises employant au moins 20 équivalents plein temps (EPT).

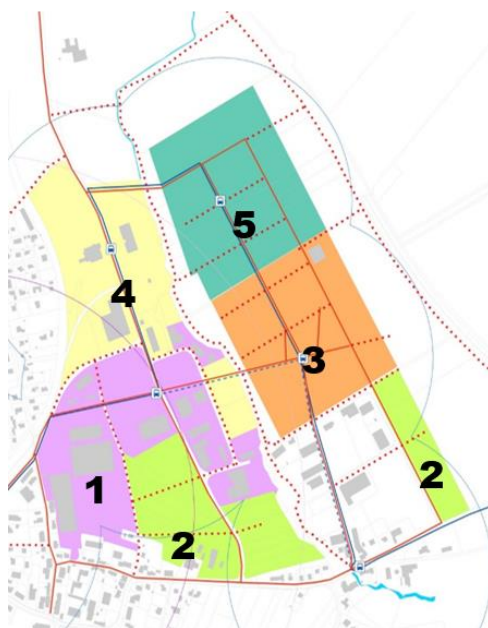


Figure 1 : les 5 étapes de développement de la zone d'activité d'intérêt cantonal de la Sedrac

LES ENGAGEMENTS DE LA SEDRAC & DES COMMUNES

Les engagements principaux

N°	Thématiques	Engagement	Etapas concernées	Remarques
1	Prix de vente du terrain viabilisé	Min. Fr. 150.-	Etape 2	Ce montant pourra éventuellement être augmenté afin de tenir compte de la part de la prise en charge de la taxe à la plus-value par la Sedrac.
2		Min. Fr. 150.-	Etapas 3 et suivantes	Le prix de vente est défini par la Sedrac, pour chaque étape, à la suite de la détermination de la taxe sur la plus-value du plan spécial régional.
3	Prix d'achat du terrain agricole	Fr. 40.- sans part au gain Fr. 35.- avec 75% de part au gain (cf. complément n° I)	Etape 2	Les prises en charge de la taxe à la plus-value et de l'impôt sur le gain immobilier sont précisées au complément n° X
4		Min. Fr. 40.- sans part au gain Min. Fr. 35.- avec 75% de part au gain	Etapas 3 et suivantes	<ul style="list-style-type: none"> • Pour chaque étape, le prix d'achat est adapté proportionnellement au prix de vente planifié. La référence pour les calculs est définie à Fr. 150.-. • Les prises en charge de la taxe à la plus-value et de l'impôt sur le gain immobilier sont précisées au complément n° X
5	Indemnisation du propriétaire pour le droit d'emption (cf. complément n° II) concédé à la Sedrac sur la future parcelle à construire	Fr. 1.50 à la signature de l'acte, en supplément aux montants décrits aux engagements n° 3 et 4	Etapas 2 et suivantes	
		Fr. 3.50 à l'entrée en force du changement d'affectation de la parcelle, en supplément aux montants décrits aux engagements n° 3 et 4		Si le droit d'emption est signé après le changement d'affectation de la parcelle, la somme de Fr. 5.-, soit le cumul des montants de Fr. 1.50 et Fr. 3.50, est versée à la signature de l'acte
6	Compensation des surfaces perdues par les <u>propriétaires-exploitants</u>	Dans la mesure du possible, compensation des surfaces perdues par leurs citoyens par des terres communales en fermage offrant un potentiel économique équivalent (cf. complément XI) avec des baux à ferme de durée déterminée de 25 ans automatiquement transférés aux successeurs-exploitants membre de la famille	Etapas 2 et suivantes	<ul style="list-style-type: none"> • La compensation est plafonnée à une surface maximale de 1 ha par propriétaire et par étape du plan spécial régional. • Les surfaces non compensées sont indemnisées par un montant supplémentaire de Fr. 10.-/m² (cf. complément n° XII) • Les propriétaires peuvent renoncer à toute compensation par des terres en fermage et solliciter l'indemnité susmentionnée de Fr. 10.- / m² sur la totalité des surfaces vendues (cf. complément n° XII) • Les successeurs-exploitants membres de la famille éligibles sont les suivants : descendants, neveux et nièces, beaux-fils et belles-filles

7	Compensation des surfaces perdues par les fermiers	Dans la mesure du possible, compensation des surfaces perdues (cf. complément n° III) par des surfaces en fermage équivalentes	Etapes 2 et suivantes	<ul style="list-style-type: none"> • Si les besoins de compensation dépassent les surfaces disponibles, la Sedrac applique les principes d'attribution définis (cf. complément n° IV) • Afin de minimiser le déficit de surfaces disponibles pour les compensations, la Sedrac et les communes d'Alle et Courgenay mettent en place un plan de mesures (cf. complément n° V)
8	Indemnisation des bâtiments	Valeur de remplacement (cf. complément n° VI) pour des bâtiments équivalents, mais au maximum la valeur à neuf déterminée par l'ECA (cf. complément n° VII).	Etapes 2 et 3	<p>Le droit à une indemnisation est subordonné aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bâtiment existait déjà le 1^{er} mai 2019 (cf. complément n° VIII) • Le bâtiment est situé dans le périmètre des étapes 2 et 3 du développement de la zone • Une construction ou un achat de remplacement a effectivement été réalisé
9	Surfaces affectées à la zone d'activité non construites	Les propriétaires-exploitants et les fermiers pourront continuer d'exploiter les parcelles propriétés de la SEDRAC aussi longtemps qu'elles ne seront pas revendues pour être construites.	Etapes 2 et suivantes	<p>Une parcelle agricole qui est incorporée en cours de bail à une zone à bâtir, reste soumise à la Loi sur le bail à ferme agricole jusqu'à l'échéance du bail en cours (Art. 2a, LBFA).</p> <p>Selon l'art. 15 de la LBFA, l'acquéreur d'une parcelle en vue d'une construction immédiate peut résilier le bail de manière anticipée pour le prochain terme de printemps ou d'automne, en respectant un délai d'une année. La résiliation doit avoir lieu dans les 3 mois qui suivent l'acquisition. (cf. complément n° IX).</p>
10	Faciliter la délocalisation d'exploitations par l'octroi de prêts	Dans le cas où un exploitant touché par le périmètre d'extension de la zone souhaitait délocaliser son activité et/ou acquérir/construire des immeubles agricoles en dehors du périmètre, la Sedrac facilite le financement de ce projet par l'octroi d'un prêt.	Etapes 2 et suivantes	<ul style="list-style-type: none"> • L'octroi d'un prêt par la Sedrac est subordonné à la signature d'un droit d'emption en sa faveur sur le terrain convoité dans la périmètre de la zone d'activité • Le montant du prêt accordé par la Sedrac ne dépassera pas : <ul style="list-style-type: none"> • le prix de vente du terrain • le montant de l'investissement réalisé par l'exploitant pour son projet de délocalisation • Le remboursement de ce prêt s'effectuera par compensation lors de l'achat par la Sedrac de parcelles dans le périmètre de la zone d'activité.

👉 Les compléments

N° complément	Thématiques	Compléments
I	Définition de la part au gain restituée au vendeur du terrain agricole	<p>Le calcul du gain sera déterminé séparément pour chaque étape de développement de la zone d'activités.</p> <p>Le calcul du gain sera effectué globalement sur l'ensemble des parcelles de chaque étape et se déterminera de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ventes de terrains viabilisés ./. Indemnités pour les droits d'emption versés aux propriétaires ./. Achats de terrains agricoles, y compris les éventuelles indemnités de Fr. 10.- pour les surfaces non compensées ./. Frais de notaire & droits de mutation ./. Indemnités pour des bâtiments ./. Part de la taxe à la plus-value prise en charge par la Sedrac ./. Frais de viabilisation ./. Eventuels autres frais liés au processus de mise en zone <p>= Gain</p> <p>/ surface de la totalité de l'étape en m²</p> <p>= Gain par m²</p> <p>Pour les propriétaires qui auront choisi cette option, la part au gain se calculera de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gain par m² (selon calcul ci-dessus) X surface vendue X 75% <p>= Part au gain</p>
II	Droit d'emption concédé à la Sedrac sur la future parcelle à construire	<p>Ce droit, d'une durée de 10 ans, donne la possibilité à la Sedrac, pendant cette durée, de devenir propriétaire de la parcelle aux conditions définies dans l'acte constitutif du droit d'emption et spécifiées aux engagements n° 3 et 4.</p>
III	Estimation des surfaces perdues à compenser pour les fermier	<p>La surface perdue à compenser au maximum correspond à la diminution de la SAU de l'exploitation imputable au développement de la zone d'activité.</p> <p>La situation initiale de chaque exploitation est définie au 1^{er} mai 2019. Les surfaces déjà en zone à bâtir au 1^{er} mai 2019 ne sont pas prises en compte dans la définition de la situation initiale.</p> <p>Une surface est considérée comme perdue à partir du moment où le changement d'affectation de la parcelle est entré en force.</p>

N° complément	Thématiques	Complément
		<p>Les restrictions suivantes sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le calcul ci-dessus est fait globalement pour les surfaces en propriété et en fermage. (Ex. : <i>un propriétaire-exploitant qui perdrait 1 ha de surface en propriété en lien avec le développement de la zone d'activité et qui obtiendrait 1 ha de surfaces en fermage ne pourrait pas prétendre à obtenir des terres supplémentaires en fermage</i>) • Les parcelles exploitées à l'étranger ne sont pas prises en compte pour la détermination de la SAU de l'exploitation • Dans les cas de communautés d'exploitation reconnues, le calcul s'effectuera pour chaque entité, sauf pour les communautés entre un parent et un descendant qui existaient au 01.05.2019. Dans ces situations, le calcul s'effectuera globalement pour toutes les exploitations. • Les éventuelles collaborations qui seraient mises en place pour optimiser les prétentions à des surfaces de compensation feront l'objet d'un calcul spécifique et adapté pour définir leurs droits. <p>Les collectivités effectueront un suivi des surfaces à compenser pour chaque exploitant concerné. Ce tableau sera tenu sur la base du modèle en annexe.</p>
IV	<p>Principes d'attribution des surfaces en fermage pour compenser les pertes de terres en fermage chez les exploitants</p>	<p>Les personnes pouvant prétendre à des surfaces de compensation doivent respecter les points suivants au moment de la compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être au bénéfice des paiements directs • Être âgé de moins de 65 ans <u>ou</u> démontrer qu'il existe une forte probabilité qu'un membre de la famille de l'exploitant disposant au moins d'un CFC agricole reprenne l'exploitation. Les membres de la famille éligibles sont les suivants : descendants, neveux et nièces, beaux-fils et belles-filles • Exploiter les surfaces perdues depuis le 1^{er} mai 2019 au moins. Les membres de la famille susmentionnés sont considérés comme exploitant depuis le 1^{er} mai 2019 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Si la reprise de l'exploitation familiale s'est faite avant le 31 décembre 2028 <u>et</u> ○ Si l'ancien exploitant exploitait lui-même cette parcelle depuis le 1^{er} mai 2019 au moins <p>Les propriétaires-exploitants qui refuseraient de concéder un droit d'emption à la Sedrac sur un terrain du périmètre aux conditions décrites aux engagements n° 3 et 4 seront exclus du processus de compensation.</p> <p>Le montant du fermage à payer par l'exploitant correspondra au fermage licite défini dans l'Ordonnance fédérale sur les fermages.</p> <p>Les collectivités tiendront à jour un tableau décrivant la situation de chaque exploitant impacté par les modifications successives des plans spéciaux régionaux et les éventuelles compensations. Ce tableau sera tenu sur la base du modèle en annexe. Cette même annexe décrit le processus d'attribution d'une parcelle en fermage qui devra être appliqué par les collectivités concernées.</p>

N° complément	Thématiques	Compléments
V	<p>Plan d'action pour augmenter la quantité de surface à affermer en compensation des pertes de terres chez les fermiers</p>	<p>Attribution prioritaire des surfaces propriétés de la Sedrac, d'Alle & Courgenay Les surfaces en propriété de la Sedrac ainsi que des communes d'Alle & Courgenay qui se libéreraient seront prioritairement attribuées aux exploitants qui pourront prétendre à des surfaces de compensation, conformément aux modalités décrites au complément n° IV et dans le tableau annexé.</p> <p>Les communes d'Alle et Courgenay compenseront les pertes de surfaces de leurs citoyens respectifs. Les déménagements abusifs visant le seul but d'obtenir des surfaces en compensation de la part d'une commune spécifique ne seront toutefois pas pris en compte.</p> <p>Sous-affermage de parcelles La Sedrac ainsi que les communes d'Alle & Courgenay inciteront leurs citoyens, propriétaires de terres agricoles, à faciliter un développement harmonieux de la zone d'activité. Ces propriétaires pourront affermer leurs parcelles à l'une des 3 collectivités au fermage maximal autorisé. Ces surfaces pourront alors être attribuées aux exploitants pouvant prétendre à des compensations, cela pour un sous-affermage. Les collectivités s'engagent à ne pas affermer des parcelles en dehors de la future zone d'activité dont le fermier actuel a moins de 65 ans ou s'il a un membre de sa famille (descendants, neveux et nièces, beaux-fils et belles-filles) formé ou en formation agricole qui désire reprendre l'exploitation familiale.</p>
VI	<p>Valeur de remplacement des bâtiments</p>	<p>La valeur de remplacement sera déterminée sur la base des factures relatives à la nouvelle construction et présentées par l'exploitant.</p>
VII	<p>Valeur à neuf des bâtiments déterminée par l'ECA</p>	<p>Lorsque le bâtiment est en mauvais état, la valeur à neuf déterminée par l'ECA peut être supérieure à la valeur d'assurance accessible par les communes. Le moment venu, il s'agira donc de demander cette valeur directement auprès de l'ECA.</p> <p>Dans les cas où les fumières et fosses à purin devaient ne pas être intégrées aux valeurs à neuf déterminée par l'ECA les suppléments suivants seraient pris en compte avec indexation sur l'IPC (référence = 2017) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fosse à purin : Fr. 282.- / m³ (Source : Agroscope Tänikon, Statistique des frais de construction, 2017) • Fumière : Fr. 177.- / m² (Source : Agroscope Tänikon, Système de prix par modules unitaires 2005, extrapolé)
VIII	<p>Bâtiment existant le 1^{er} mai 2019</p>	<p>Les surfaces de fumières ou de compostage aménagées sur les surfaces des périmètres 2 et 3 entre les 1^{er} mai 2019 et 30 avril 2023 seront indemnisées selon les modalités décrites au complément n° VII pour autant que leurs constructions aient été rendues nécessaires pour répondre aux exigences de la législation sur la protection des eaux. Pour déterminer les surfaces nécessaires, ce sont les effectifs d'animaux et les activités 2019 qui font référence.</p>
IX	<p>Calcul de l'indemnité pour résiliation anticipée du bail</p>	<p>En cas de résiliation anticipée du contrat de bail, le bailleur répond du dommage causé au fermier (art. 15, al. 4). La SEDRAC s'engage à verser les éventuelles indemnités au fermier et à faire procéder à leur estimation par la Fondation rurale interjurassienne.</p>

N° complément	Thématiques	Compléments
X	Prise en charge de la taxe à la plus-value & de l'impôt sur le gain immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Pour tous les propriétaires de terrain qui renoncent à la part au gain (engagements n° 3 et 4), la Sedrac prend à sa charge la part de la taxe à la plus-value qui dépasse la part imputable à l'écart entre le prix licite selon la Loi sur le droit foncier rural et le prix d'achat du terrain agricole. • Il est bien précisé que l'éventuel impôt sur le gain immobilier qui pourrait résulter de la vente des terrains à la Sedrac est à la charge du vendeur.
XI	Qualité des terrains affermés en compensation	<p>Les surfaces affermées en compensation sont comptabilisées de la manière suivante afin de tenir compte du potentiel économique des différentes qualités de sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surfaces uniquement pâturable = 50% • Autres surfaces non raisonnablement labourables = 75% • Autres surfaces labourables = 100%
XII	Supplément de Fr. 10.- par m2 & droit d'emption	<p>Les propriétaires-exploitants qui refuseraient de concéder un droit d'emption à la Sedrac sur un terrain du périmètre aux conditions décrites aux engagements n° 3 et 4 ne recevront pas le supplément de Fr. 10.- par m2 pour les surfaces vendues et non compensées par des surfaces en fermage.</p>

ANNEXE

Surfaces à compenser

Processus pour attribuer une surface en fermage :

- la parcelle ne peut être proposée qu'à un exploitant dont la surface à compenser totale (colonne K) est supérieure ou à égale à la surface de la parcelle à louer. S'il s'agit d'une parcelle communale, elle ne peut être proposée que pour compenser une perte chez un exploitant de la commune.
- la parcelle est proposée au fermage licite à l'exploitant qui a le plus haut taux en colonne L
- si l'exploitant ci-dessus ne la veut pas, on propose la surface à l'exploitant avec le 2^{ème} taux le plus élevé
- au besoin, poursuite auprès du 3^{ème}, 4^{ème}, ...
- le tableau des compensations par les collectivités est mis à jour

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
Exploitant	SAU déterminante ⁽¹⁾ au 01.05.2019 [ha]	SAU affermée perdue <u>brute</u> dans le cadre de la zone d'activité ⁽²⁾ [ha]	SAU en fermage compensée par les collectivités ⁽³⁾ [ha]	SAU affermée perdue <u>nette</u> dans le cadre de la zone d'activité ⁽²⁾ [ha]	SAU déterminante ⁽¹⁾ lors du dernier recensement [ha]	Evolution de la SAU déterminante ⁽¹⁾ [ha]	Surface à compenser totale <u>brute</u> ⁽⁴⁾ [ha]	Surface déterminante après compensation [ha]	Exploitant éligible à la compensation ⁽⁵⁾ ?	Refus de concéder un droit d'emption sur une surface en propre ?	Surface à compenser totale <u>nette</u> [ha]	Taux d'impact pour les surfaces en fermage [L/(E tot.)]
B. Paul	45.00	-2.30	1.00	-1.30	42.00	-3.00	1.30	43.30	n	n		
D. Pierre	28.00	-2.50	1.58	-0.93	23.00	-5.00	0.93	23.93	o	n	0.93	7.27%
J. Michel	62.00	-3.00	2.00	-1.00	59.00	-3.00	1.00	60.00	o	n	1.00	7.86%
V. Jean	42.00	-3.00	-	-3.00	48.00	6.00		48.00	o	n		
F. Jules	34.00	-1.00	-	-1.00	31.00	-3.00	1.00	32.00	o	n	1.00	7.86%
T. Robert	42.00	-4.00	-	-4.00	37.00	-5.00	4.00	41.00	o	n	4.00	31.43%
J. Célestin	36.00	-1.50	-	-1.50	34.00	-2.00	1.50	35.50	o	n	1.50	11.79%
Total	289.00	-17.30	4.58	-12.73	274.00	-15.00	9.73	283.73			8.43	

⁽¹⁾ SAU en propriété ou affermée par l'exploitant en zone agricole sur le territoire suisse.

⁽²⁾ La SAU est considérée comme perdue dès que la parcelle n'est plus exploitée ou dès que le changement d'affectation est entré en force.

⁽³⁾ Les surfaces uniquement pâturables sont comptabilisées à 50%, les autres surfaces non labourables sont comptabilisées à 75% et les surfaces labourables au 100% de la surface (Ex.: la commune de Courgenay afferme en compensation une prairie de fauche permanente de 2 ha, la surface prise en compte pour la compensation est de 1.5 ha).

⁽⁴⁾ La surface à compenser doit respecter les critères suivants : a) max. valeur colonne E, b) max. valeur colonne G

⁽⁵⁾ Exploitant au bénéfice des paiements directs, exploitant âgé de moins de 65 ans ou démontrer qu'il existe une forte probabilité qu'un membre de la famille de l'exploitant disposant au moins d'un CFC agricole reprenne l'exploitation. Les membres de la famille éligibles sont les suivants : descendants, neveux et nièces, beaux-fils et belles-filles (cf. complément n° IV dans les engagements de la SEDRAC et des communes de Courgenay & Alle).

Liste des surfaces apportées en compensation par les collectivités

Lieu de domicile de l'exploitant	N° de la parcelle	SAU de la parcelle [ha]	Type de surface	Facteur de correction	SAU déterminante [ha]	Parcelle attribuée à
Courgenay	475	1.00	Surface labourable	100%	1.00	B. Paul
Courgenay	235	2.10	Prairie permanente	75%	1.58	D. Pierre
Courgenay	122	4.00	Pâturage	50%	2.00	J. Michel