

Plan spécial régional ZAIC - SEDRAC

Information / participation de et à la population
8 octobre 2024 – Centre paroissial et culturel



Ordre du jour

- 1. Salutations**
2. Mise en situation
3. Présentation du projet de plan spécial
4. Procédure et calendrier
5. Coûts
6. Divers

Ordre du jour

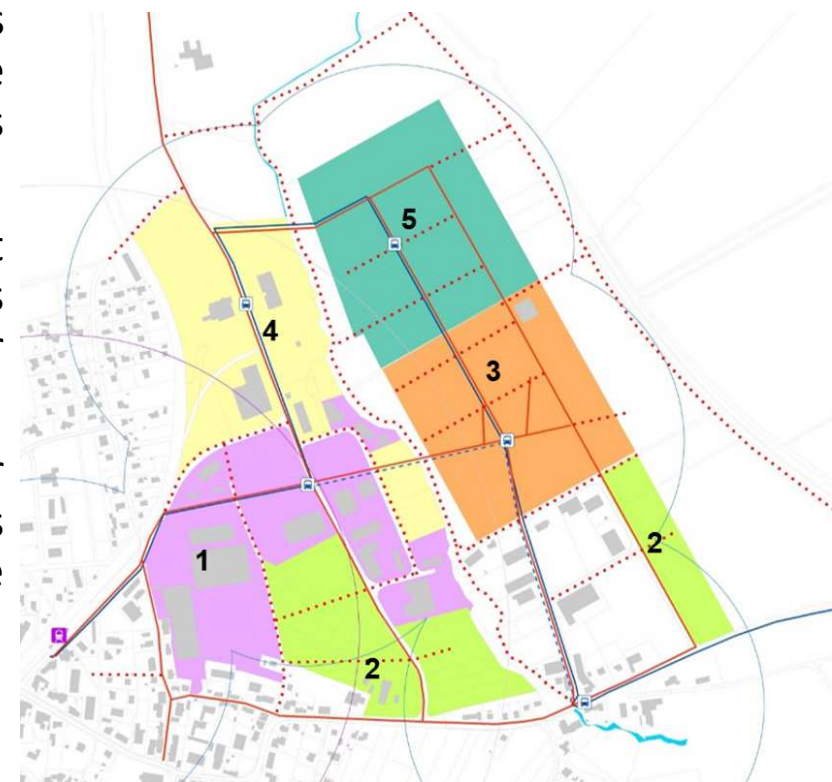
1. Salutations
- 2. Mise en situation**
3. Présentation du projet de plan spécial
4. Procédure et calendrier
5. Coûts
6. Divers

2. Mise en situation

La Société d'équipement de la région d'Ajoie et du Clos du Doubs (SEDRAC) est fondée en 1980. Elle est principalement en charge du foncier et se soucie de la mise à disposition de terrains pouvant accueillir des entreprises.

Le Syndicat intercommunal du district de Porrentruy (SidP) est fondé en 2004. Il rassemble 19 collectivités locales représentées par leur maire. Le SidP est notamment compétent pour adopter les planifications régionales.

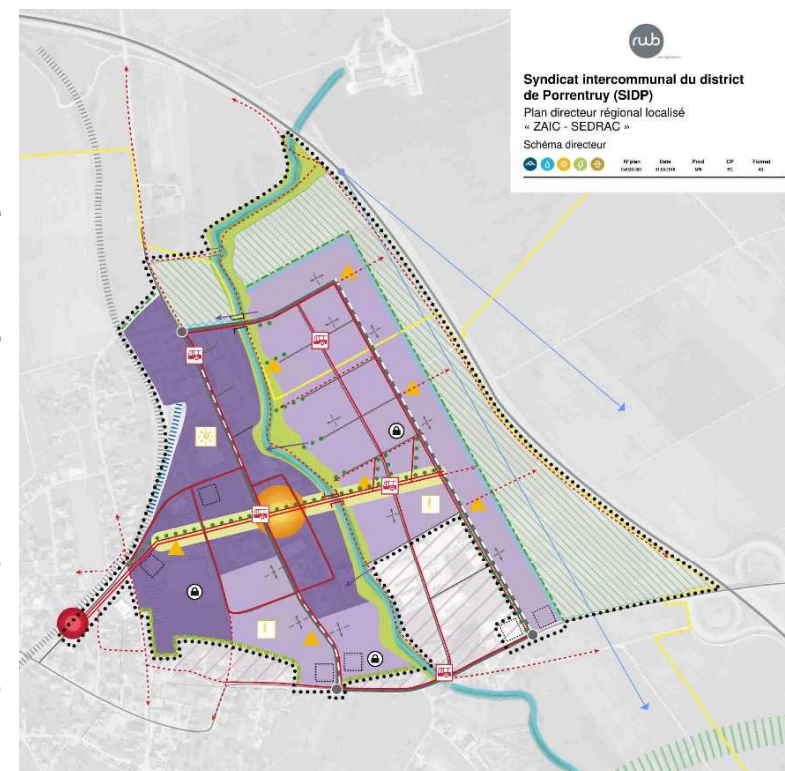
Dans le secteur de la SEDRAC à Courgenay, un plan directeur permettant une planification à longue échéance (5 étapes constructives dont deux déjà affectées à la zone à bâtir) a été approuvé en 2018.



2. Mise en situation

Rappel de quelques éléments clés:

- Le secteur est inscrit au plan directeur cantonal comme zone d'activité d'intérêt cantonale (ZAIC)
- La SEDRAC et les communes concernées ont approuvé une planification agricole qui a pour but de limiter l'impact du projet sur le milieu concerné
- Le secteur 1 de la ZAIC SEDRAC est largement bâti ou exploité, reste environ 13'000 m² de disponible dont 10'000 m² ont été vendus il y a moins de 3 ans pour des développements
- Ainsi il s'agit de planifier une nouvelle étape pour disposer de parcelles viabilisées
- **Cette procédure est celle du plan spécial régional qui est de la compétence de l'assemblée du SidP**



Légende

<p>a. URANISATION</p> <ul style="list-style-type: none"> U.1 Secteur d'activités d'intérêt cantonal SEDRAC Secteur construit Secteur d'extension U.2 Surface pour bâtiment d'angle U.3 Transition entre les secteurs résidentiels et d'activités U.4 Limite à l'urbanisation U.5 Sécurisation du secteur U.6 Planification agricole 	<p>b. MOBILITÉ ET TRANSPORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> M.1 Pôle multimodal M.2 Arrêt de bus M.3 Réseau de mobilité douce Axe principal Réseau secondaire Connexion au réseau local ou régional 	<p>c. SOCIÉTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> S.1 Espace services de base (garderie, crèche, etc.) S.2 Espace de rencontre 	<p>d. NATURE ET PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> N.1 Espace biodiversité N.2 Espace végétalisé N.3 Allée d'arbres N.4 Espace agricole 	<p>e. APPROVISIONNEMENT ET GESTION DES DÉCHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> A.1 Raccordement aux canalisations d'eaux usées A.2 Cuvette-rigole d'infiltration A.3 Energie renouvelable
--	--	--	--	--

2. Mise en situation

Le projet se situe sur le territoire communal de Courgenay

L'information et la participation de la population et plus particulièrement de celle de la commune de Courgenay fait partie du processus

A noter que le processus de validation du plan ne sera pas de la compétence de la population de Courgenay mais de l'assemblée du SidP

La procédure est menée en collaboration étroite avec la commune de Courgenay et la SEDRAC

Le dépôt public du plan spécial régional se fera dans la commune de Courgenay



2. Mise en situation

- Une fois le plan spécial adopté par l'assemblée du SidP et approuvé par le Canton, La SEDRAC réalisera les équipements, en tant que maître d'œuvre.
- Les aménagements routiers (y compris réseaux) seront principalement à la charge de la SEDRAC qui les remettra à la commune après achèvement pour entretien et renouvellement (idem existant)
- Les accords fonciers sont en cours de négociation, il est possible que des propriétaires privés gardent leurs terrains. Ils devront, le cas échéant, participer aux frais d'équipements. A terme il restera vraisemblablement 1-3 propriétaires fonciers. La majorité de la surface sera propriété de la SEDRAC

Ordre du jour

1. Salutations
2. Mise en situation
- 3. Présentation du projet de plan spécial**
4. Procédure et calendrier
5. Coûts
6. Divers

3. Présentation du projet

Le projet comprend principalement:

- Un réseau secondaire de routes se rattachant toutes à la rue Sedrac
- Un réseau piétonnier en direction du village
- Un réseau cyclable partiellement en site propre
- Une arborisation structurante
- Un espace de détente

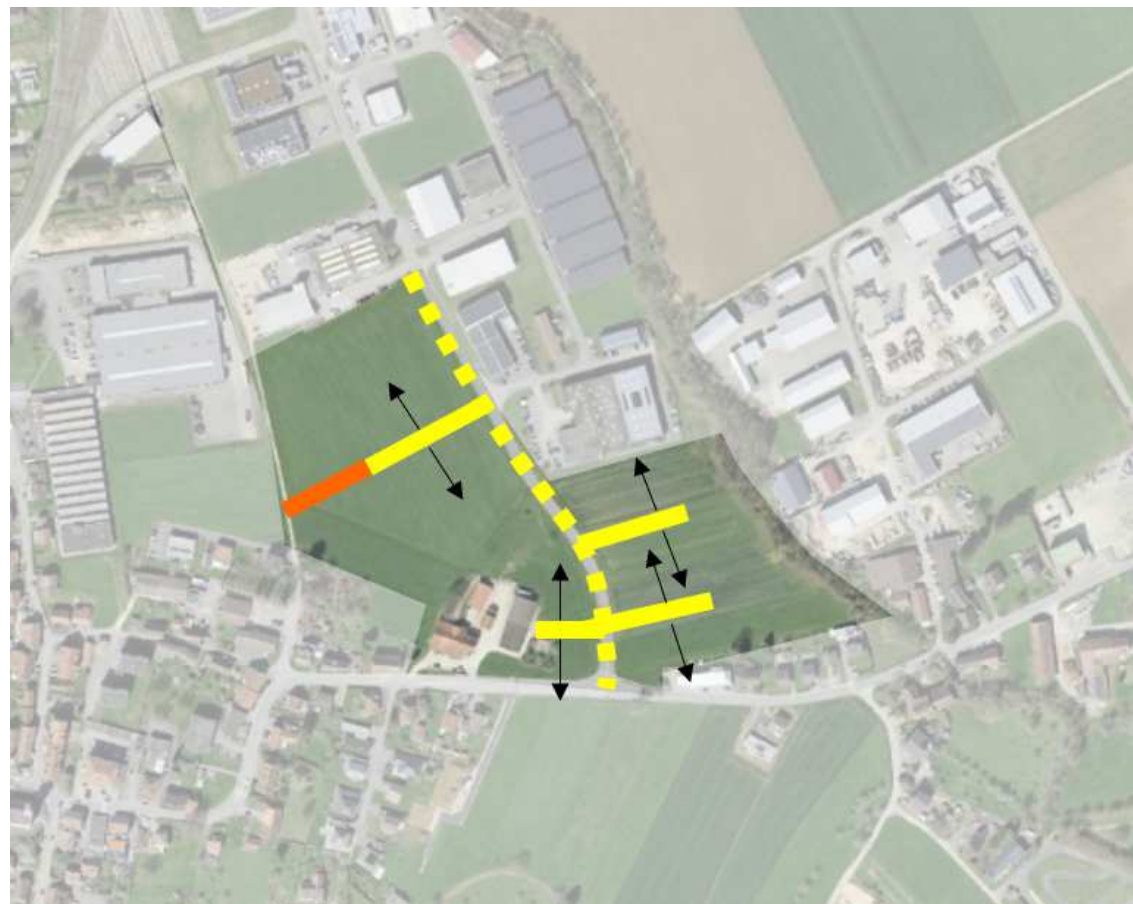
- Une intention de mettre en place du stationnement centralisé
- Une étude à venir pour l'implantation d'un réseau de chauffage à distance (équipement privé)

3. Présentation du projet – Surfaces

	Surface en m2
Surface totale comprise dans le périmètre du plan spécial comprend	Env.69'000
Zone AA	Env. 61'400
Zone verte de l'espace de détente	Env. 550
Autres zones vertes	Env. 1'900
Zones de transport	Env. 5'150

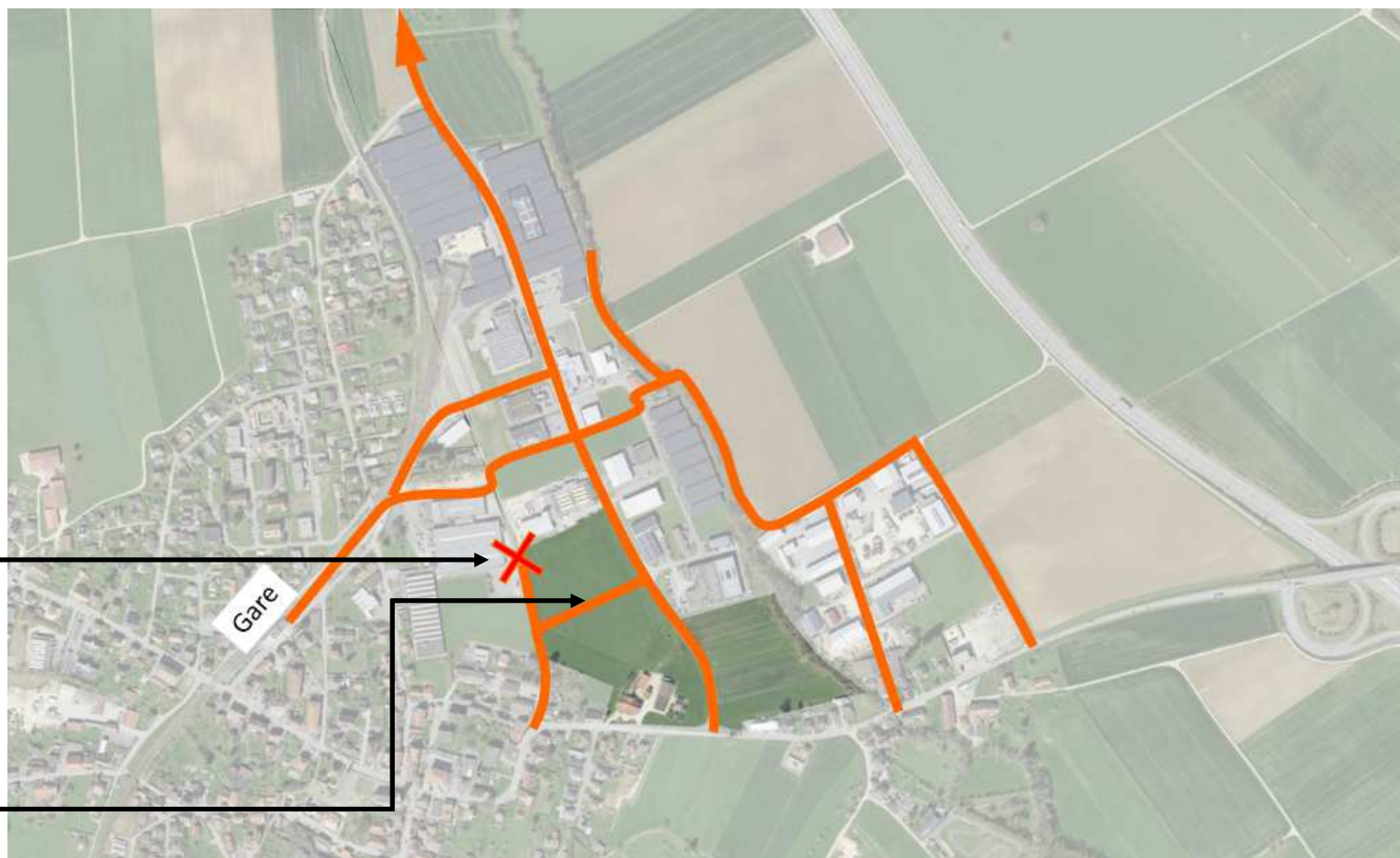
3. Présentation du projet - réseau secondaire, routes se rattachant à la rue Sedrac

- La position et la longueur des voiries est modulables en fonction du besoin réel des entreprises
- La construction se fait par étapes et selon les besoins
- Seule la route qui se prolonge avec la piste mixte est équipée d'un trottoir



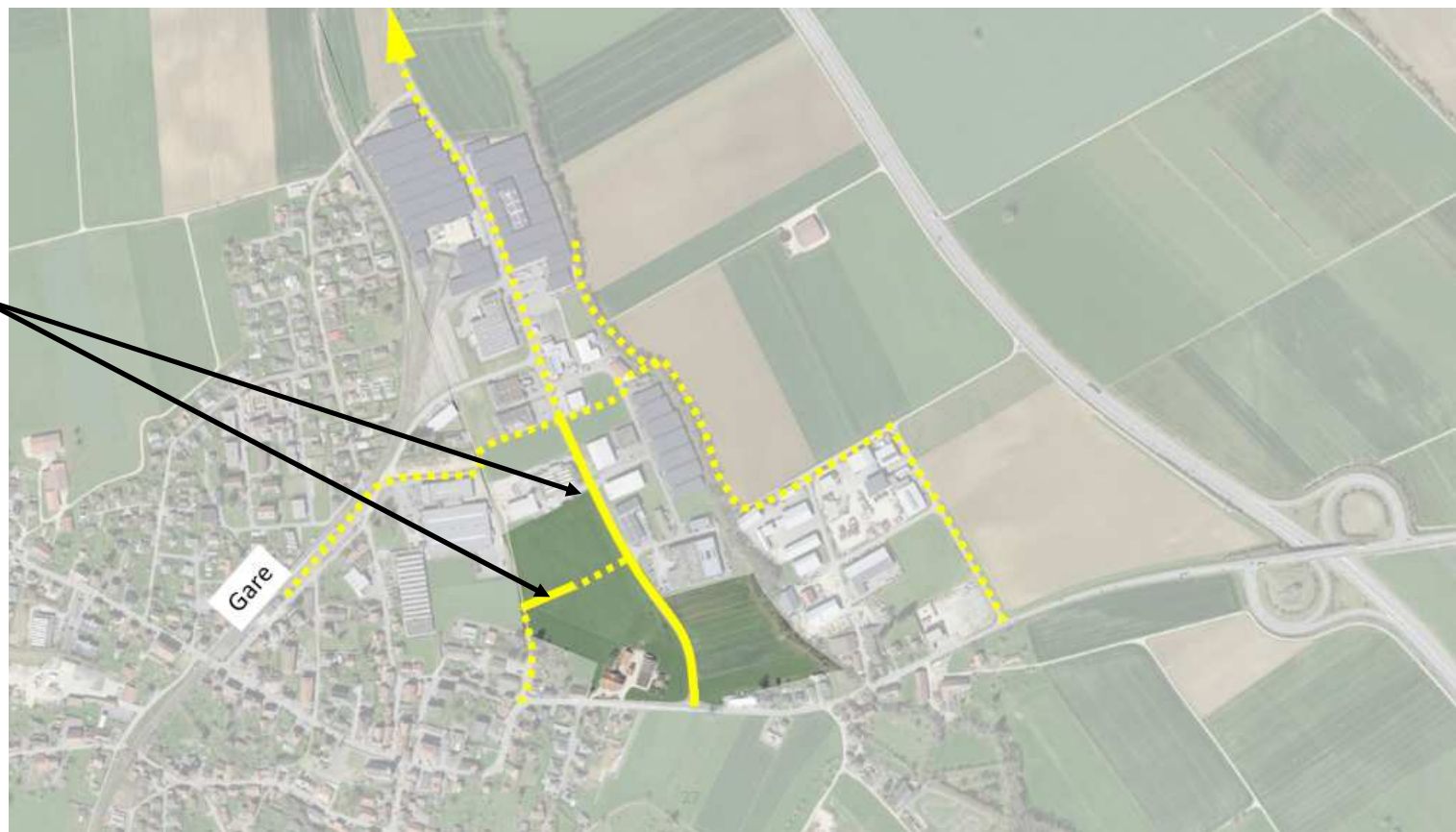
3. Présentation du projet – réseau piétonnier en direction du village

- Un *Plan de mobilité Courgenay 2024 (PMC40)* est en cours d'élaboration par les autorités communales de Courgenay
- Une coordination entre les deux documents a été réalisée
- L'agrandissement d'une entreprise implique une interruption du chemin du Biet
- Cette interruption est compensée par un nouveau cheminement à mobilité douce



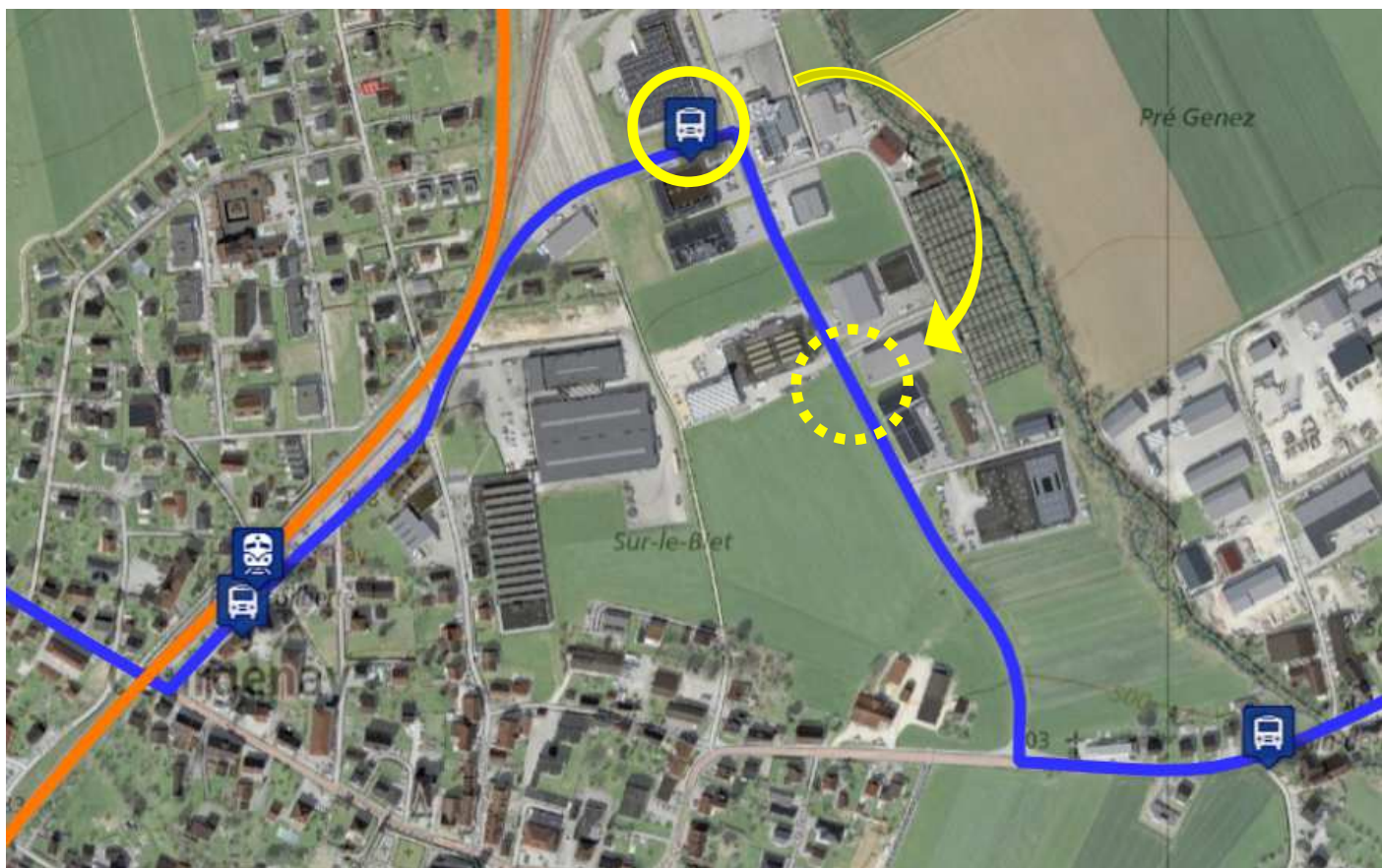
3. Présentation du projet – réseau cyclable partiellement en site propre

- Un *Plan de mobilité Courgenay 2024 (PMC40)* est en cours d'élaboration par les autorités communales de Courgenay
- Le réseau cyclable (sens unique) et piétonnier est partiellement mis en site propre (côté gauche de la route sur l'image)



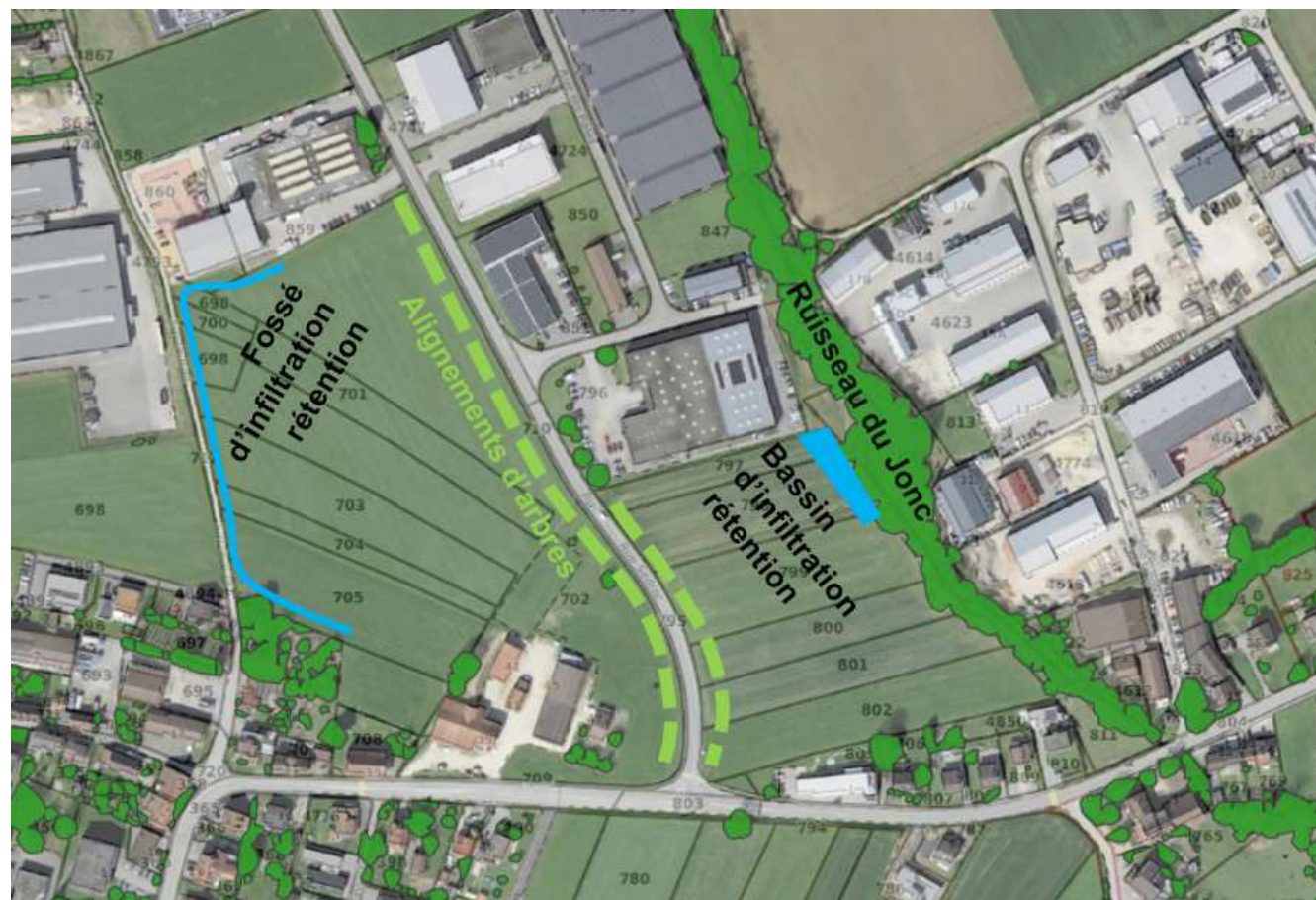
3. Présentation du projet – transport public

- Un arrêt de bus est existant à la rue de l'Armeratte.
- Il est envisagé de déplacer cet arrêt de bus et de le mettre aux normes LHand. Ce projet sera réalisé par permis de construire (hors procédure du plan spécial régional)



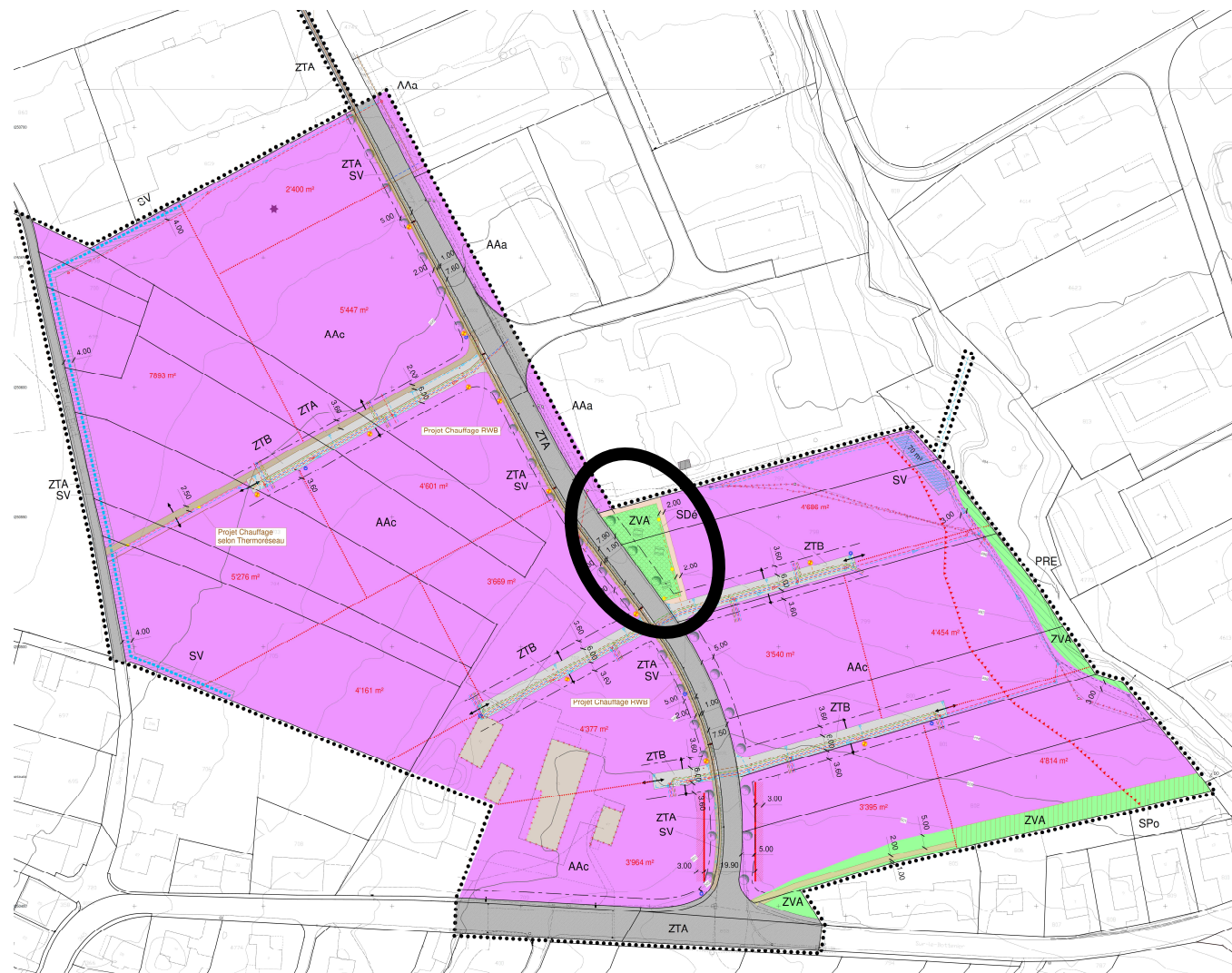
3. Présentation du projet – végétalisation

- Il est prévu de planter un/deux alignements d'arbres le long de la rue Sedrac
- Une flore et une faune spécifiques coloniseront le bassin et les fossés de rétention et d'infiltration
- Les essences plantées seront locales et adaptées à la station
- Les toitures plates seront végétalisées (possibilité de combiner avec des panneaux solaires)
- La bande de séparation entre la route et les cycles sera végétalisée



3. Présentation du projet – espace de détente

- Un espace de détente est prévu au cœur de l'étape constructive
- Il est destiné aux collaborateurs qui travaillent sur le site
- Il sera agrémenté de mobilier urbain (bancs, tables, etc.)
- Il ne sera pas aménagé en place de jeux



PLAN SPECIAL REGIONAL AVEC MODIFICATION DE L'AFFECTATION
"ZAC - SEDRAC - Zone AAc, étape 2 1"
Plan d'occupation du sol et des équipements

SECRET COMMUNE	
DATE DE VALIDITE DES SERVICES DE LA MUNICIPALITE OFFICIELLE DU	16 AOUT 2016
PLAN CERTIFIE EXACT A L'UNITEUR DU PERMETTRE LE SECRET COMMUNE	
LE	SECRET COMMUNE
SECRET REGIONAL	
SECRET PUBLIC	DU
ADOPTE PAR L'ASSEMBLEE DES DELEGUES DU PAYSAN ET AGRICULTEUR DU JURA	
AU NOM DE L'ASSEMBLEE DES DELEGUES DU JURA	
LE PRESIDENT	LA SECRETAIRE
LE SECRETAIRE DU JURY COMMUNE CERTIFIE	
LE SECRETAIRE DES SERVICES COMMUNE	
LE	SECRET COMMUNE
SECRET CANTONAL	
EMISEN PRENABLE DU	
APPROUVE PAR DECISION DU	
APRÈS AVAL D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	
SECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
LE	SECRET COMMUNE

Légende

●●●	Perimètre du plan spécial
AFFECTATION	Usage particulier
AAc	Zone d'activités A, secteur a et c (Secteur AAc et AAc)
ZVA	Surface verte
SDa	Surface de détente
SPo	Surface jardins potagers
ZTA	Zone de transport A
ZTB	Zone de transport B
PERMETTRE PARTICULIER	
PRE	Perimètre réservé aux eaux
FDN	Perimètre de danger naturel
IMPLANTATION	
Existant	Alignement aux équipements
Nouveau	Alignement au PRE
	Alignement des façades principales
EQUIPEMENT DE BASE (art. 91, al. 1, let. a LCAT)	
Existant	Route cantonale
Nouveau	Plus murs (Position variable)
A supprimer	Cadre de parking
EQUIPEMENT DE DETAIL (art. 91, al. 1, let. a LCAT)	
Existant	Route, accès (Position et temps variable)
Nouveau	Chemin piétonnier en dur
A supprimer	Chemin étanche en gazon
	Conduite d'assainissement des eaux usées, pluviales et eaux d'infiltration
	Conduite d'irrigation des eaux minérales, chaudes, froides et eaux d'infiltration
	Conduite de distribution des eaux pluviales, chaudes, froides et eaux d'infiltration
	Conduite de drainage des eaux pluviales
	Fosse avec infiltration des eaux pluviales
	Conduite d'alimentation d'eau potable, naturel et minéral
	Conduite Swisscom souterraine
	Conduite électrique
	Candélabre haut
	Candélabre bas
	Attre structural
	Bassin de rétention et d'infiltration
	Mobilier urbain - bancs, tables, etc
	Borne automatique
EQUIPEMENT PRIVE	
Nouveau	Chauffage à distance
	Sauvernement en ouvrage
A TITRE INDICATIF (informations contraignantes)	
Existant	Bâtiments et couverture du sol
Nouveau	Aménagement paysager au sens de l'article 10a LCAT
A supprimer	



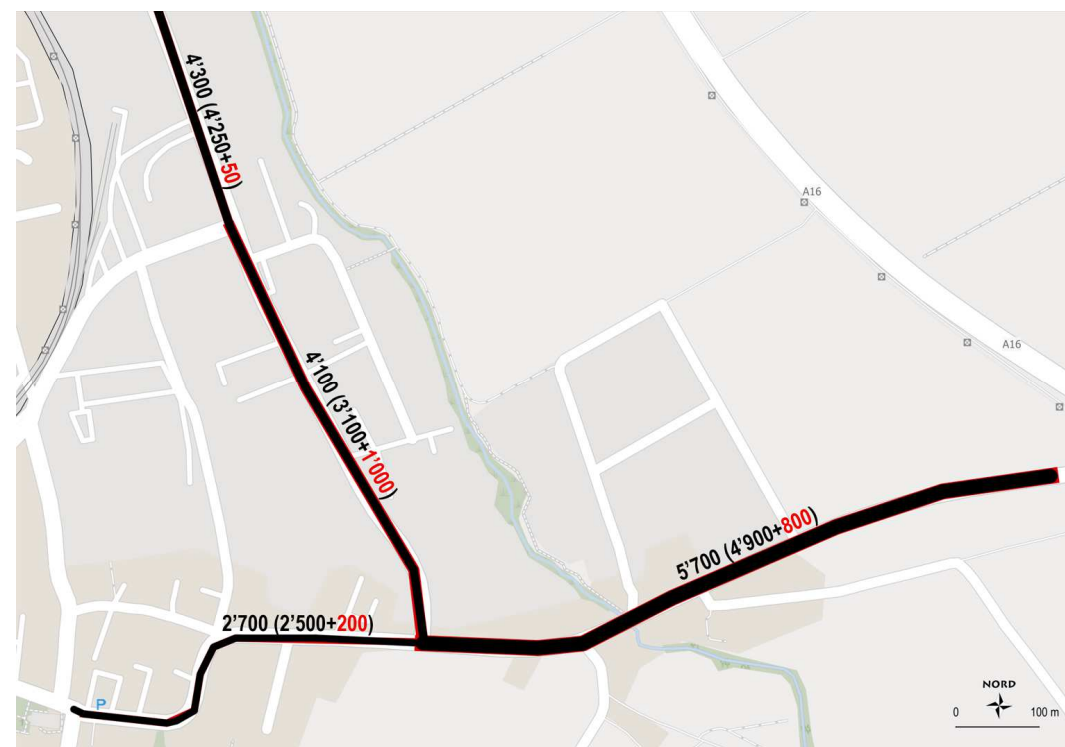
3. Présentation du projet – trafic

- Augmentation attendue selon une étude spécifique réalisée par Citec

Données prises en compte selon l'indice d'utilisation du sol (IBUS 0.8) pour environ 60'000m² de surfaces à vendre (Zone AA sans la surface pour le silo à voitures (env.2400m²))

- Pour 35'000m² constructibles : 270 à 345 places de travail
- Pour 47'600m² constructibles : 370 à 470 places de travail

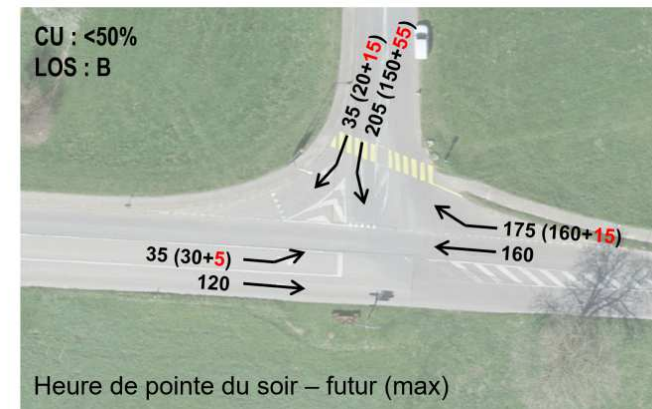
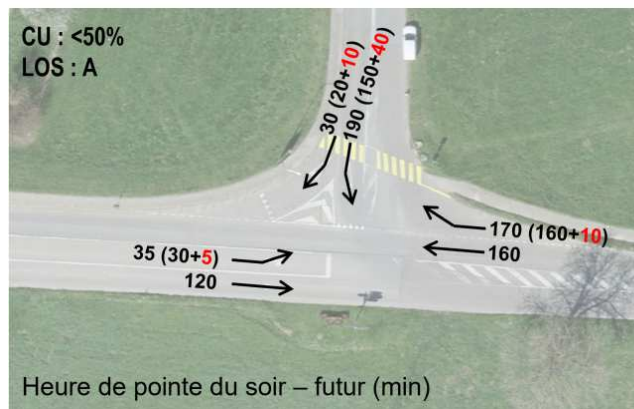
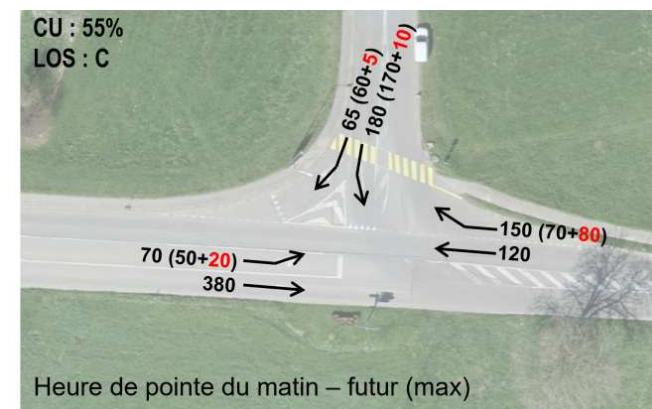
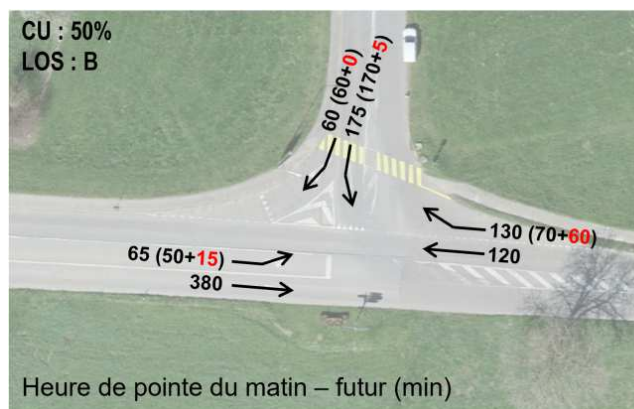
➤ **Trafic généré : 780 à 1'050 véhicules supplémentaires**



3. Présentation du projet – trafic

Impact du trafic sur le réseau existant:

- Citec s'appuie sur la répartition actuelle du trafic et les données OFS du domicile des pendulaires travaillant à Courgenay ;
- Toutefois, la SEDRAC a un rayonnement régional, il est donc très probable que la plupart des pendulaires viendront de l'extérieur de Courgenay. De ce fait, les hypothèses de répartition appliquées au trafic généré ont été corrigées en conséquence.
- Les résultats sont donnés pour les heures de pointe et le trafic journalier moyen futurs) mais le carrefour fonctionnera à futur (CU 55%/LOS C au pire des cas).



CU Rapport entre la capacité théorique du carrefour et son utilisation (limite 95 à 100%)

LOS Le niveau de service correspond en gros au temps d'attente des voitures qui n'ont pas la priorité (ressenti de l'utilisateur – limite LOS E)

3. Présentation du projet – bruit

Les vérifications portent sur les points principaux suivants selon l'OPB:

- Est-ce que les accroissements de trafic planifiés engendrent une augmentation de bruit de plus de 1 dB(A)?

Réponse : oui sur la Rue Sedrac et la rue Sur-le-Bottenier.

- Est-ce qu'il y aura des dépassements des valeurs limites d'immission sur les bâtiments existants avec le trafic projeté ?

- **Réponse** : non

cas le plus défavorable :

jour : 64 dB(A) pour une valeur limite de 65 dB(A)

nuit : 52 dB(A) pour une valeur limite de 55 dB(A)

- **Il n'y a de besoin de mesures de protection complémentaire contre le bruit en lien avec l'extension de la SEDRAC.**



3. Présentation du projet – financement communal

- Seules les infrastructures qui profitent à la population en générales doivent être financées par la commune pour un minimum choisi/admis de 20% (art.91 LCAT)

b) Part des frais **Art. 91³⁹⁾** 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.

3. Présentation du projet – prescriptions

Principales règles:

<p>2. Zone d'activités A, secteur c (AAc) a) Définition</p>	<p>Art. 5 ¹Le secteur <u>AAc</u> est prioritairement destiné aux activités industrielles.</p> <p>²Sont principalement autorisées les constructions qui comprennent des entreprises à haute valeur ajoutée, créatrices d'emplois et bénéficiant d'un savoir technologique élevé et innovateur.</p>
	<p>³Peuvent également être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">a) <u>les</u> activités de recherche et développement ainsi que les incubateurs permettant l'innovation ;b) <u>les</u> activités commerciales uniquement en complément de l'activité industrielle (vente d'usine) ;c) <u>l'habitat</u> à titre exceptionnel lorsqu'une présence continue est indispensable au bon fonctionnement d'une activité industrielle ;d) <u>les</u> équipements collectifs publics ou privés ;e) <u>les</u> activités complémentaires liées aux besoins de la zone (parking en silo, restaurants d'entreprise, chaufferie (CAD), etc.).

3. Présentation du projet – prescriptions

a) Utilisations interdites

Art. 6 Toutes les utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent ainsi que les installations, activités et ouvrages incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits. Sont en particulier interdits :

- a) les centres commerciaux ;
- b) les commerces sous réserve des services internes à la zone ;
- c) les cinémas de type « multiplexe » ;
- d) les terrassements (abaissements/exhaussements) des sols et l'extraction de matériaux qui ne sont pas liés à un projet de construction ou de valorisation des espaces extérieurs ;
- e) les dépôts sous réserve de l'entreposage lié à une activité ou un équipement qui peut exceptionnellement être autorisé ;
- f) les dépôts de véhicules usagés et de caravanes ;
- g) l'entreposage de matériaux en vrac, à la vue du public, de même que les dépôts de nature à nuire au bon aspect de la zone ;
- h) les entreprises provoquant des nuisances importantes (bruit, poussière, etc.), les usines à béton et les stations d'enrobage ;
- i) les émissions de fumée et de suie, les émanations incommodantes, les bruits et les trépidations excédant les limites fixées par les législations en vigueur applicables en la matière (notamment LPE, OPB, OPair).

3. Présentation du projet – prescriptions

b) Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	Art. 7 L'indice brut d'utilisation dans le sous-secteur <u>AAc</u> est de : a) Au minimum : 0.8 b) Au maximum : ----
c) Degré de sensibilité au bruit	Art. 8 Les dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) du degré de sensibilité de IV sont applicables.

3. Présentation du projet – prescriptions

5. Mesures

a) Constructions

Art. 19 ¹Les mesures applicables dans les secteurs AAC sont les suivantes :

- | | |
|------------------------------|---|
| a) Hauteur et hauteur totale | 21 m |
| b) Longueur | --- |
| c) Petite distance | 4 m |
| d) Grande distance : | 1/3 de la hauteur totale mais 4 mètres au minimum |

3. Présentation du projet – prescriptions

c) Enseignes, enseignes lumineuses (propres réclames)	<p>Art. 22 ¹En complément aux dispositions de l'ordonnance concernant la réclame extérieure et sur la voie publique¹, les règles suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Les enseignes non-lumineuses sont privilégiées. Elles s'intègrent dans le cadre bâti.b) Les enseignes lumineuses sont appliquées contre les façades.c) Une seule enseigne lumineuse est autorisée par entreprise.d) Globalement, la surface totale de l'enseigne lumineuse ne doit pas dépasser 5% de la façade considérée.
	<p>²Les enseignes lumineuses sont éteintes dès 22h00 et jusqu'au matin 6h00.</p>
	<p>³Les enseignes lumineuses sont interdites en toitures.</p>

3. Présentation du projet – prescriptions

7. Energies renouvelables	Art. 23 ¹ Les projets de nouvelles constructions doivent privilégier les énergies renouvelables.
	² Dans la mesure où le réseau le permet et qu'un intérêt technique et économique pour les parties est démontré, le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chauffage à distance est obligatoire pour les entreprises qui n'ont pas un bilan énergétique neutre (constructions non autonomes).
	³ Le recours à des formules d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou thermiques par exemple) est admis et encouragé dans la mesure où les installations prévues présentent de bonnes qualités d'intégration au domaine bâti et au paysage. La pose de panneaux solaires se fait sur les bâtiments et/ou sur les aires de stationnement et de manœuvre.
	⁴ Dans la mesure du possible, les constructions s'approcheront d'un standard <u>Minergie</u> ou <u>Minergie +</u> ou équivalent.

3. Présentation du projet – prescriptions

3. Arborisation a) En général	Art. 28 ¹ Les zones vertes et les surfaces vertes sont agrémentées de végétation composée d'essences diverses et adaptées à la station.
	² Dans les parcelles, 1/3 de la surface non dédiée aux constructions sera végétalisée.
b) Allées d'arbres	³ Les allées d'arbres sont constituées d'essences diverses adaptées à la station. Le nombre et l'emplacement des arbres des allées sont définis sur le plan. Le nombre ainsi que l'emplacement peuvent varier quelque peu.
4. Végétation et biodiversité dans les espaces privés extérieurs	Art. 29 ¹ Afin de garantir une certaine qualité des espaces extérieurs et une homogénéité de la zone, les plantations (arbres et haies) doivent être composées d'espèces indigènes et adaptées à la station.
	² Les aménagements paysagers prévus par les entreprises devront intégrer une réflexion sur la conservation de la biodiversité par exemple par la réalisation d'ensemencement de prairies diversifiées, de plantations de haies et arbustes d'essences locales et la mise en place de petites structures ponctuelles pour la petite faune (tas de pierres, tas de bois, etc.).

3. Présentation du projet – prescriptions

2. Besoins en cases de stationnement, stationnement vélos et aménagement	Art. 32 ¹ Les dispositions des articles 12 à 12e LCAT et 16 à 19d OCAT sont applicables.
	² L'emprise au sol des aires de stationnement doit être limitée. Il s'agit de privilégier le stationnement en ouvrage, les places de stationnement insérées aux bâtiments, et les parkings collectifs.
	³ Les places de stationnement qui seraient construites au niveau du terrain naturels et hors constructions sont implantées majoritairement à l'arrière des bâtiments principaux.
	⁴ Le stationnement vélo doit être protégé, sécurisé et situé proche des entrées.
3. Plan de mobilité et monitoring	Art. 33 ¹ L'élaboration d'un plan de mobilité est exigée pour les entreprises employant au moins 20 EPT
	² Le plan de mobilité doit considérer notamment la mesure suivante : <ul style="list-style-type: none">- Environ 10% des places de stationnement sont destinées au covoiturage.

Ordre du jour

1. Salutations
2. Mise en situation
3. Présentation du projet de plan spécial
- 4. Procédure et calendrier**
5. Coûts
6. Divers

4. Procédure et calendrier « ambitieux »

Séance d'information à la population

Examen évaluation de la pertinence et éventuelle prise en compte des remarques de la population

Envoi à l'examen préalable

Réponses à l'examen préalable

Dépôt public

Traitement des oppositions

Décision d'adoption **par l'assemblée du SidP**

Décision d'approbation par le canton

8 octobre 2024

octobre 2024

fin octobre 2024

février 2025

mars - avril 2025

mai - juin 2025

juillet 2025

Août 2025

BCO

Diapositive 31

BC0

Le délai n'est pas très réaliste

Cattin Brigitte; 2024-09-27T07:07:41.543

Ordre du jour

1. Salutations
2. Mise en situation
3. Présentation du projet de plan spécial
4. Procédure et calendrier
- 5. Coûts**
6. Divers

5. Coûts

Première estimation financière +/-30% sur la base du plan spécial (1:500, avec la piste mixte)
Y compris honoraires

Aménagements	Estimation des coûts bruts en CHF
Routes, trottoirs, aménagements, mobilier	1 110 000
Réseaux évacuation des eaux et eau potable	1 520 000
Bassin rétention, fossés	90 000
Electricité et éclairage public	170 000
Total brut	2 890 000
Total avec TVA 8.1%	3 130 000

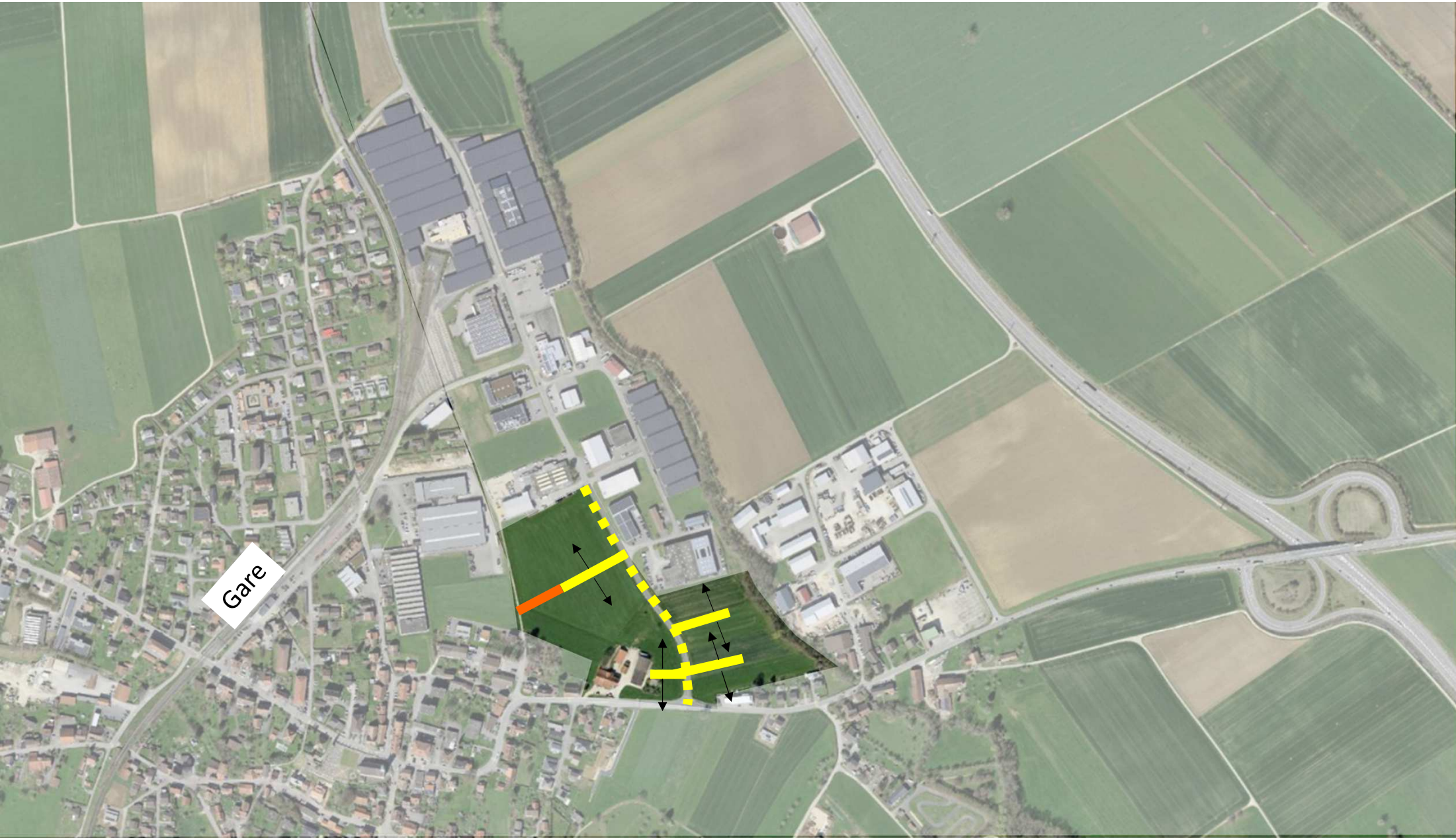
Selon le plan (état au 26 août 2024) terrain commercialisable: env. 62'677m²
Prix de la viabilisation au m² commercialisable, environ CHF 50.-

Non compris:

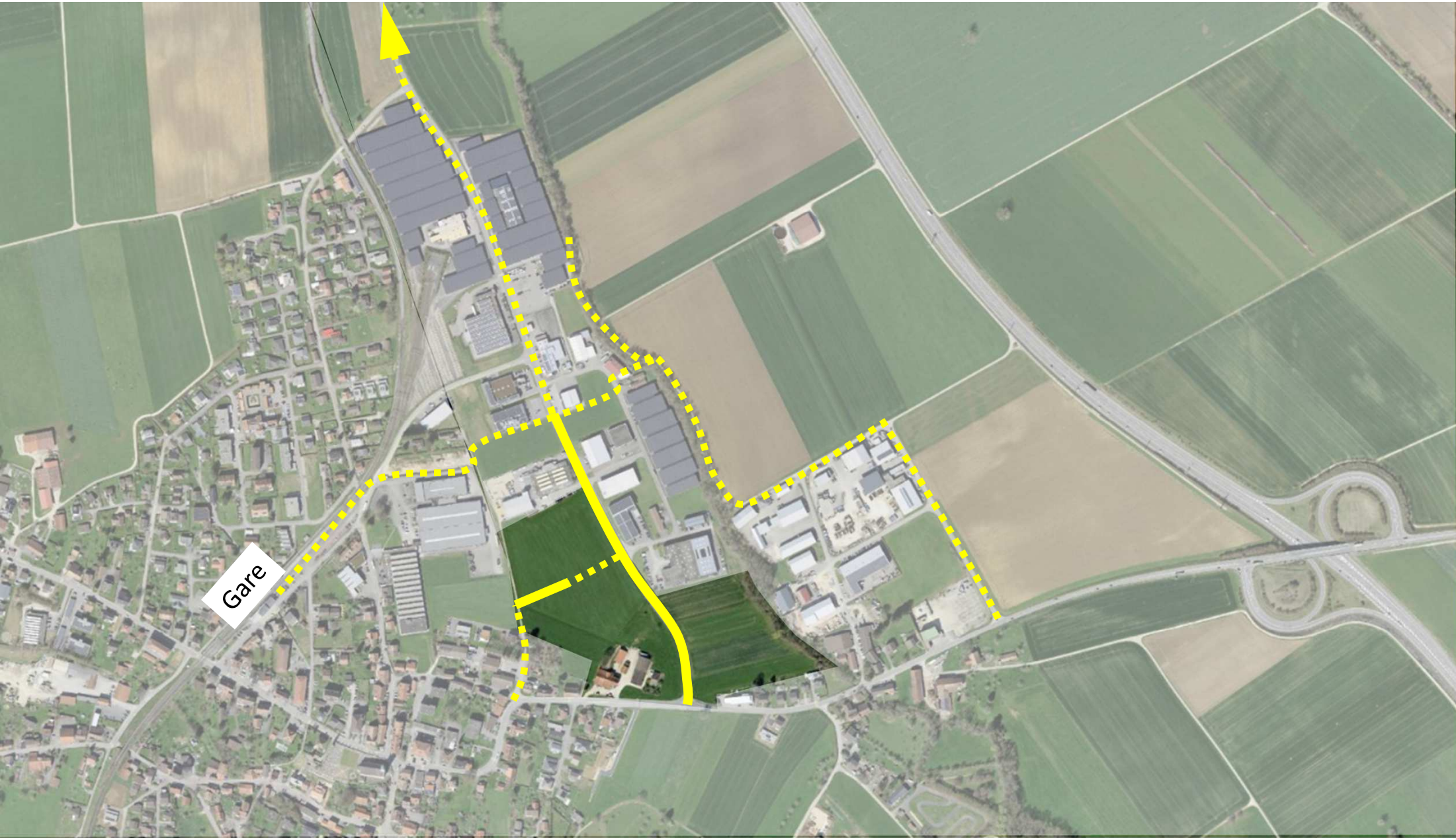
- Chauffage à distance
- TV / Swisscom
- Sécurisation du site et câblage, vidéosurveillance et autres mesures
- Travaux sur la Route cantonale (revêtement, dépotoirs, etc.)
- Mesure bruit
- Frais de financement et de notaire

Ordre du jour

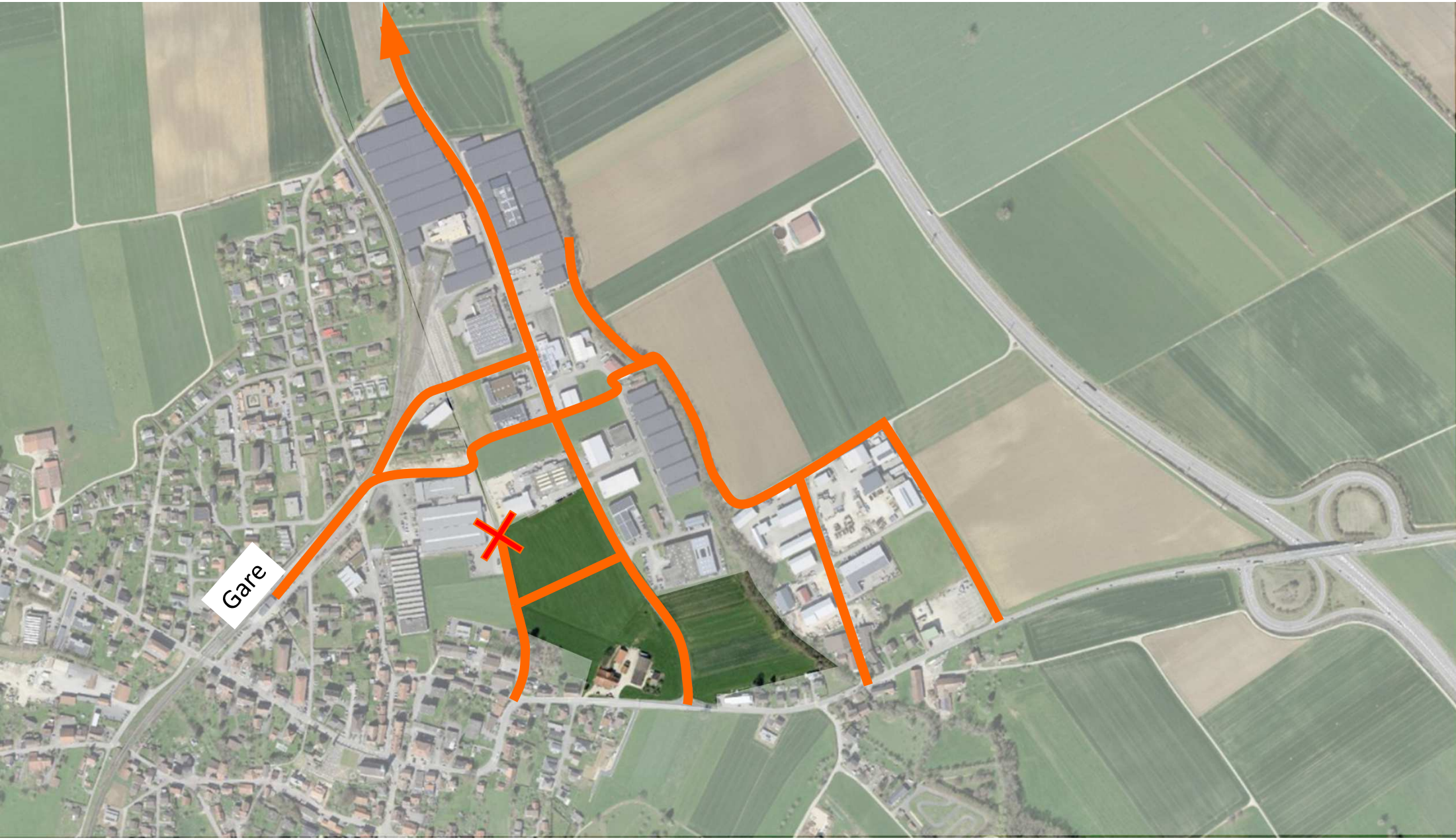
1. Salutations
2. Mise en situation
3. Présentation du projet de plan spécial
4. Procédure et calendrier
5. Coûts
6. **Divers**



Gare



Gare



Gare



3. Mise en situation –

Sur la base du plan mis en milieu de table:

- Matérialisation de la volonté de centraliser le stationnement au travers d'un parking en silo sur l'avant-projet de morcellement (pas une contrainte pour le développement)
- Sentier du Jonc à l'arrière des usines à l'Est pas idéal en termes d'attractivité
- Liaison piétonne à l'Ouest pour anticiper la fermeture du chemin du Biet
- Zone verte tampon au niveau Sud-Est de la zone – échange foncier avec un propriétaire pour louer des jardins potagers

