



Delémont, le 25 octobre 2022/BB/og

Décision d'approbation n° 6743.4.544

Commune : **Les Breuleux**
Compétence : **Conseil communal**
Objet : **Plan spécial « Le Crâtan »**

Examen préalable : **18 mars 2022**
Dépôt public : **du 2 septembre au 3 octobre 2022**
Adoption : **17 octobre 2022**
Opposition : **Aucune**

La Section de l'aménagement du territoire du Service du développement territorial,

vu les art. 73 et 74 de la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT)¹ ;

vu les art. 81 et 84 de l'ordonnance du 3 juillet 1990 sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT)² ;

considérant que le Conseil communal des Breuleux a décidé de développer par plan spécial la zone d'habitation A, secteur f (HAf) afin d'y permettre la construction de bâtiments destinés à l'habitat individuel et groupé tout en protégeant, à l'aide de prescriptions particulières, l'ancienne ferme Erard située à proximité ;

considérant que le projet tient compte des remarques formulées lors de l'examen préalable du Département de l'environnement ;

considérant qu'aucune opposition n'a été formée dans le cadre du dépôt public ;

considérant la décision d'adoption de l'organe communal compétent ;

¹RSJU 701.1

²RSJU 701.11

considérant, dès lors, que le projet est conforme aux dispositions légales, opportun et d'intérêt public ;

décide :

Article premier Le plan spécial « Le Crâtan », adopté par le Conseil communal des Breuleux le 17 octobre 2022, est approuvé.

Art. 2 En application de l'art. 74 LCAT, la commune donne publiquement connaissance de l'approbation.

Art. 3 Un émolument de 2372.50 francs (SDT : 1742.50 francs ; ENV 350 francs ; OCC : 100 francs et ECR : 180) et des débours de 23 francs sont perçus auprès de la commune pour la présente décision.

Art. 4 La présente décision peut faire l'objet d'un recours par écrit devant la Cour administrative du Tribunal cantonal dans les trente jours à compter de sa notification (art. 121 Cpa³). Les règles relatives aux fêtes (art. 44a Cpa) sont réservées. Le recours doit contenir un exposé concis des faits, des motifs et des moyens de preuve, ainsi que l'énoncé des conclusions. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve en possession du recourant sont joints au recours. Le recours doit être daté et signé par le recourant ou son mandataire (art. 127 Cpa). Le non-respect de ces dispositions peut entraîner notamment l'irrecevabilité du recours.

Art. 5 La présente décision entre en force dès qu'elle n'est plus susceptible de recours ou dès qu'un éventuel recours aura été jugé.


Florine Jardin
Cheffe de section



Notification à : Commune des Breuleux
Office de l'environnement
Registre foncier
Bureau des personnes morales

Annexe : - Plan spécial « Le Crâtan » : plan d'occupation du sol et des équipements
- Plan spécial « Le Crâtan » : prescriptions

³ Code de procédure administrative; RSJU 175.1



PLAN SPECIAL

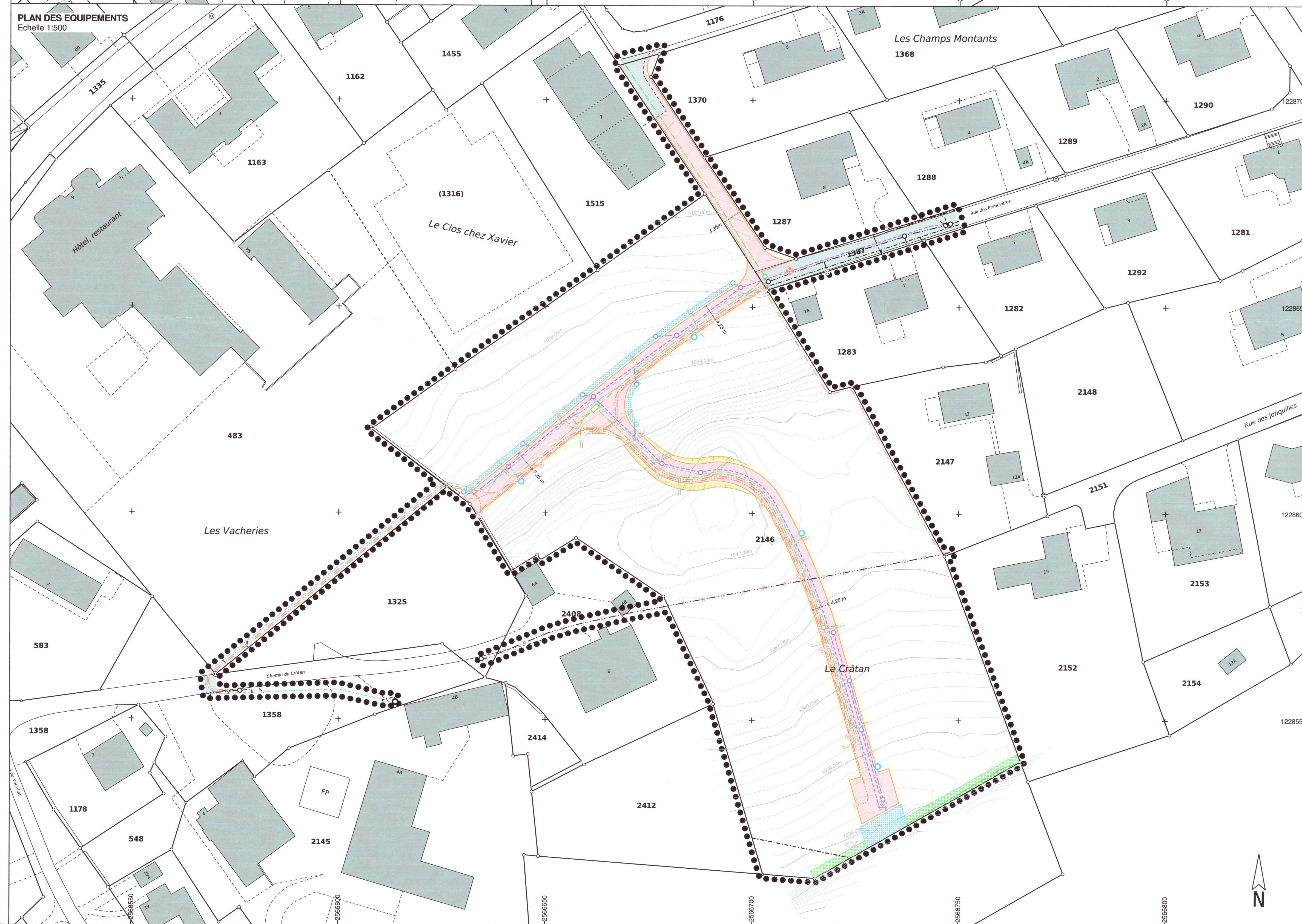
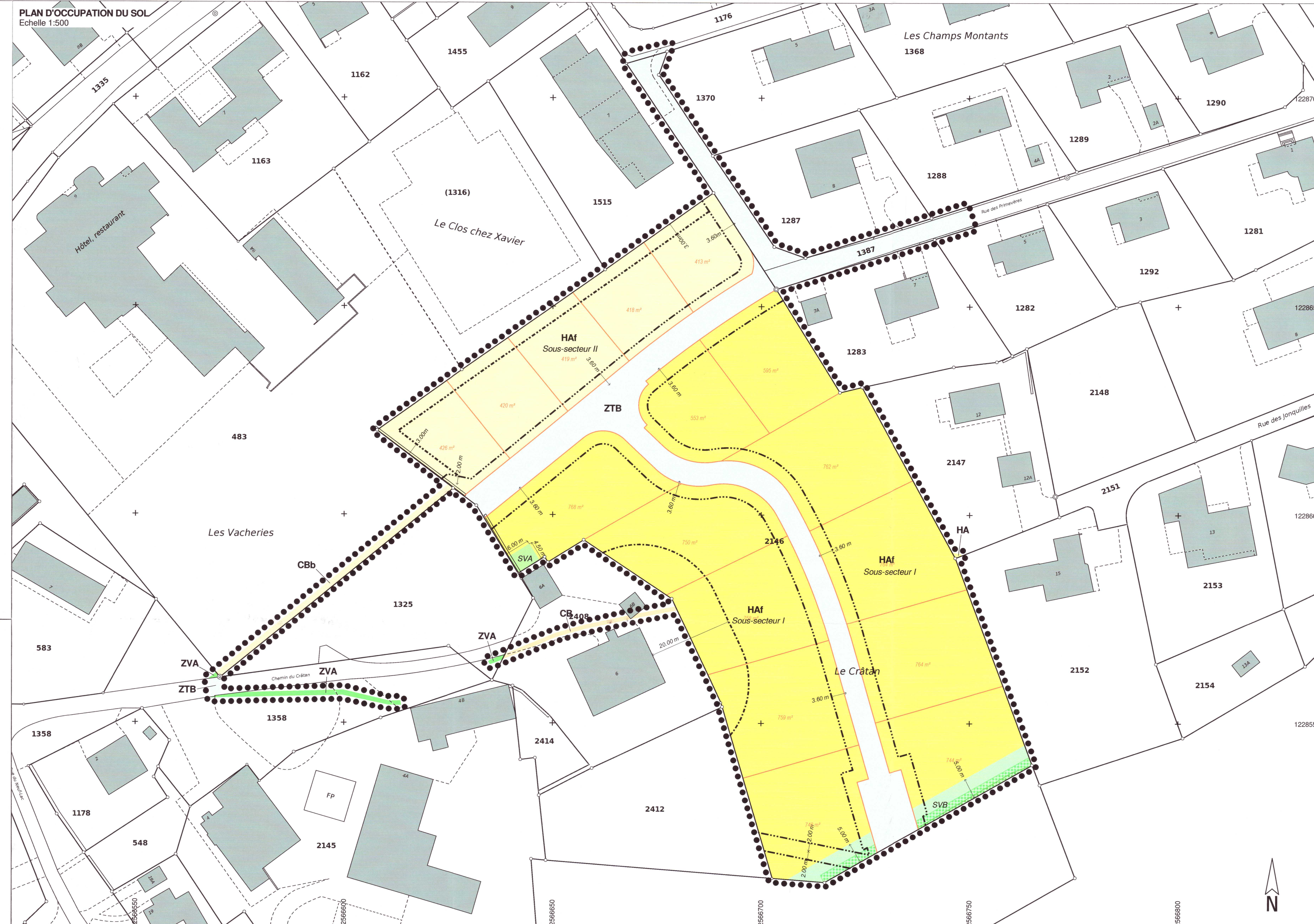
« Le Crâtan »

Plan d'occupation du sol et plan des équipements

GEOMETRE OFFICIEL
 ETABLI AVEC LES DONNEES DE LA MENSURATION OFFICIELLE DU 4 OCTOBRE 2022
 PLAN CERTIFIE EXACT A L'INTERIEUR DU PERIMETRE LE GEOMETRE OFFICIEL
 COURRENDLIN, LE 4 OCTOBRE 2022

AUTORITE COMMUNALE
 DEPOT PUBLIC DU 2 SEPTEMBRE 2022 AU 3 OCTOBRE 2022
 ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 17 OCTOBRE 2022
 AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL LE MAIRE LE SECRETAIRE

AUTORITE CANTONALE
 EXAMEN PREALABLE DU 18 MARS 2022
 APPROUVE PAR DECISION DU 25 OCT. 2022
 SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE LA CHEFFE DE SECTION



LEGENDE

AFFECTATIONS		Usage particulier	
●●●●	Périmètre du plan spécial	CB	Zone centre B (zone CB)
■	CBb	CBb	Zone centre B, secteur b (secteur CBb)
■	HA	HA	Zone d'habitation A (zone HA)
■	HAf	HAf	Zone d'habitation A, secteur f (secteur HAf) - sous-secteur I
■	HAf	HAf	Zone d'habitation A, secteur f (secteur HAf) - sous-secteur II
■	ZVA	■	Surface verte A
■	ZTB	■	Surface verte B
■	ZVA	■	Zone verte A (zone ZVA)
■	ZTB	■	Zone de transport B (zone ZTB)

PATRIMOINE NATUREL

Existant	Nouveau	
■	■	Hêrle, bosquet

AIRE D'IMPLANTATION

— · — · — ·	Aire d'implantation pour les bâtiments principaux
— — — — —	Alignement par rapport aux équipements
— · — · — ·	Alignement par rapport au patrimoine bâti

PARCELLAIRE

■	Avant-projet de morcellement au sens de l'art. 69a LCAT
---	---

LEGENDE

●●●● Périmètre du plan spécial

PATRIMOINE NATUREL

Existant	Nouveau	
■	■	Hêrle, bosquet

EQUIPEMENT TECHNIQUE DE BASE (art. 91 LCAT, al. 1, let. b)

— · — · — ·	Eau potable
-------------	-------------

EQUIPEMENT TECHNIQUE DE DETAIL (art. 91 LCAT, al. 1, let. a)

Existant	Nouveau	A supprimer	
— · — · — ·	■	■	Road, accès
■	■	■	Banquette
■	■	■	Plot amovible
■	■	■	Talus
■	■	■	Zone d'infiltration
■	■	■	Station de pompage eaux usées
— · — · — ·	■	■	Eaux usées
— · — · — ·	■	■	Eaux claires
— · — · — ·	■	■	Eau potable
— · — · — ·	■	■	Electricité
— · — · — ·	■	■	Télécommunication

A TITRE ILLUSTRATIF (informations non contraignantes)

Existant	Nouveau	
— · — · — ·	■	Eau potable (équipement privé)
— · — · — ·	■	Electricité (équipement privé)
— · — · — ·	■	Télécommunication (équipement privé)

COMMUNE DES BREULEUX



PLAN SPECIAL « Le Crâtan »

Prescriptions

AUTORITE COMMUNALE	
DEPOT PUBLIC	DU 2 SEPTEMBRE 2022 AU 3 OCTOBRE 2022
ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE	17 OCTOBRE 2022
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	LE MAIRE
	LE SECRETAIRE
	
	
LE SECRETAIRE COMMUNAL SOUSIGNE CERTIFIE L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS	
LES BREULEUX, LE 18 OCT. 2022	
	
	
	SIGNATURE
	TIMBRE

AUTORITE CANTONALE	
EXAMEN PREALABLE DU	18 MARS 2022
APPROUVE PAR DECISION DU	25 OCT. 2022
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE LA CHEFFE DE SECTION	
	
	
	SIGNATURE
	TIMBRE

Table des matières et index chronologiques

Table des matières

Page

CHAPITRE I : Dispositions générales	1
1. Champ d'application	1
2. Rapport avec la réglementation fondamentale	1
3. Contenu.....	1
CHAPITRE II : Affectations du sol.....	1
1. Types de zones.....	1
2. Secteur HAF.....	1
3. Zone CB et secteur CBb	2
4. Zone HA	2
5. Zone ZVA.....	2
6. Zone ZTB.....	2
CHAPITRE III : Constructions dans le secteur HAF.....	2
1. Généralités.....	2
2. Alignements par rapport aux équipements	2
3. Sous-secteur I.....	3
4. Sous-secteur II.....	3
5. Couleurs et matériaux	3
6. Energie.....	4
7. Installations solaires.....	4
CHAPITRE IV : Aménagements extérieurs	4
1. Plan d'aménagement des abords.....	4
2. Modifications du terrain	4
3. Clôtures, haies et murs.....	4
CHAPITRE V : Patrimoine naturel.....	4
CHAPITRE VI : Equipements	4
1. Réalisation des équipements	4
2. Places de stationnement	5
3. Eaux usées domestiques	5
4. Eaux de surface	5
5. Alimentation en eau potable et défense incendie	7
6. Alimentation électrique et éclairage public	7
7. Protection des conduites	7
CHAPITRE VII : Dispositions particulières et finales.....	8
1. Archéologie et paléontologie.....	8
2. Proximité de l'exploitation agricole	8
3. Entrée en vigueur	8

Index des textes de loi

OPB	Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41).....	2
LPE	Loi sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (RS 814.01)	2
OPair	Ordonnance sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (RS 814.318.142.1) ...	2
LICC	Loi d'introduction du Code civil suisse du 9 novembre 1978 (RSJU 211.1).....	4
LCAT	Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du 25 juin 1987 (RSJU 701.1).....	4

Prescriptions

CHAPITRE I : Dispositions générales

1. Champ d'application

Article premier Le présent plan spécial concerne le secteur délimité par un pointillé noir sur le plan.

2. Rapport avec la réglementation fondamentale

Art. 2 ¹Le règlement communal sur les constructions est applicable dans la mesure où les présentes prescriptions relatives au plan spécial n'en disposent autrement.

²Les prescriptions cantonales et fédérales en la matière demeurent réservées.

3. Contenu

Art. 3 Le plan spécial règle :

- a) L'affectation du sol ;
- b) Les règles de construction et les prescriptions architecturales dans le secteur HAF ;
- c) Les aménagements extérieurs ;
- d) La protection du patrimoine naturel ;
- e) Les équipements.

CHAPITRE II : Affectations du sol

1. Types de zones

Art. 4 Le plan spécial comprend :

- a) une zone centre B (zone CB) ;
- b) une zone centre B, secteur b (secteur CBb) ;
- c) une zone d'habitation A (zone HA) ;
- d) une zone d'habitation A, secteur f (secteur HAF) ;
- e) une zone verte A (zone ZVA) ;
- f) une zone de transport B (zone ZTB).

2. Secteur HAF

a) Définition

Art. 5 ¹Le secteur HAF est voué à l'habitat et contient des bâtiments de faible hauteur (1 à 2 étages).

²Il comprend deux sous-secteurs et deux usages particuliers :

- a) Sous-secteur I situé au Sud du périmètre du plan spécial avec une structure du cadre bâti spécifique ;
- b) Sous-secteur II situé au Nord du périmètre du plan spécial avec une structure du cadre bâti spécifique ;
- c) Usage particulier surface verte A permettant d'assurer une transition avec l'exploitation agricole voisine ;
- d) Usage particulier surface verte B permettant d'assurer la protection de la haie située au Sud du périmètre du plan spécial.

b) Indice brut d'utilisation du sol

Art. 6 L'indice brut d'utilisation du sol est :

- a) minimum : 0.33
- b) maximum : 0.53

c) Degré de sensibilité au bruit

Art. 7 Les dispositions de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)¹ du degré de sensibilité au bruit II sont applicables pour le secteur HAF.

d) Utilisation du sol autorisée

Art. 8 ¹L'habitat, les activités engendrant peu de nuisances (services, petit artisanat) et les services publics sont autorisés.

²Les installations ou équipements techniques indispensables à la collectivité sont admis, sous réserve que toutes les dispositions soient prises afin de les rendre compatibles avec l'environnement et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances ou de dangers.

e) Utilisation du sol interdite

Art. 9 ¹Toutes les utilisations du sol non mentionnées à l'art. précédent ainsi que les activités et ouvrages incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits.

²Sont en particulier interdits :

- a) Les dépôts de véhicules usagés ;
- b) Les terrassements (abaissements et exhaussements) des sols non liés à des travaux de construction, l'extraction de matériaux ;
- c) Les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits et les trépidations excédant les limites fixées par la législation en vigueur applicable en la matière (notamment LPE, OPB, OPair) ;
- d) Les constructions ou installations qui peuvent induire un trafic lourd exagéré et régulier.

³Les surfaces vertes A et B sont inconstructibles. Elles sont constituées de matériaux exclusivement perméables.

3. Zone CB et secteur CBb

Art. 10 La zone CB et le secteur CBb sont régis par l'art. 68ss du RCC. Ils sont compris dans le périmètre afin de compléter les équipements.

4. Zone HA

Art. 11 La zone HA est régie par l'art. 105ss du RCC. Elle est comprise dans le périmètre afin d'adapter les équipements.

5. Zone ZVA

Art. 12 La zone ZVA est régie par l'art. 190ss du RCC. Elle est comprise dans le périmètre afin d'adapter les équipements.

6. Zone ZTB

Art. 13 La zone ZTB recouvre les espaces de circulation à l'intérieur de la zone à bâtir correspondant à l'équipement technique de détail à l'intérieur de la zone à bâtir au sens de l'article 85, al. 2 LCAT.

CHAPITRE III : Constructions dans le secteur HAF

1. Généralités

Art. 14 L'aspect d'ensemble, l'implantation, les proportions, la conception des façades et toitures des constructions fixes doivent être choisis de manière à s'intégrer dans le site et le paysage.

2. Alignement par rapport aux équipements

Art. 15 Les alignements par rapport aux équipements prévus constituent la limite jusqu'à laquelle on peut construire ou

¹ RS 814.41

reconstruire des bâtiments principaux ou des constructions annexes.

3. Sous-secteur I

a) Structure du cadre bâti

Art. 16 ¹La structure est basée sur l'ordre non-contigu.

²Dans les limites de la longueur de bâtiment autorisée, la construction de bâtiments accolés ou rapprochés est permise, à condition que le groupe de constructions se réalise en même temps ou en étapes successives planifiées.

b) Alignement par rapport au patrimoine bâti

Art. 17 ¹Afin de préserver le dégagement autour de l'ancienne ferme Erard, un alignement pour les constructions principales est défini.

²Il ne s'applique pas aux petites constructions (art. 50 OCAT) et aux annexes (art. 51 OCAT).

³Tout projet de construction situé à l'Ouest de la desserte devra être soumis à l'Office de la culture pour préavis.

c) Mesures

Art. 18 Les mesures applicables pour les bâtiments principaux sont les suivantes :

- | | |
|--|---------|
| a) Grande distance à la limite (art. 66c OCAT) | 6m |
| b) Petite distance à la limite (art. 66c OCAT) | 3m |
| c) Hauteur totale (art. 61 OCAT) : | 10.50 m |
| d) Hauteur de façade à la gouttière (art. 62 OCAT) : | 7.50 m |

4. Sous-secteur II

a) Structure du cadre bâti

Art. 19 L'ordre contigu et l'ordre non-contigu sont autorisés permettant l'habitat individuel et groupé.

b) Aire d'implantation

Art. 20 ¹L'aire d'implantation définit la surface à l'intérieur de laquelle tout bâtiment principal doit s'insérer.

²Elle ne s'applique pas aux petites constructions (art. 50 OCAT) et aux annexes (art. 51 OCAT).

³Un minimum de 5 maisons individuelles ou jumelées est exigé. L'avant-projet de morcellement reporté au plan spécial est fourni à titre illustratif. Il est à adapter en fonction des projets de construction.

c) Mesures

Art. 21 ¹Les mesures applicables pour les bâtiments principaux sont les suivantes :

- | | |
|--|---------|
| a) Hauteur totale (art. 61 OCAT) : | 10.50 m |
| b) Hauteur de façade à la gouttière (art. 62 OCAT) : | 7.50 m |

²Les petites et grandes distances ainsi que la longueur applicables aux bâtiments principaux sont définies par l'aire d'implantation.

³La distance minimale entre groupe de bâtiments principaux est de 6m.

5. Couleurs et matériaux

Art. 22 Les couleurs et les matériaux des bâtiments et des installations doivent être choisis de manière à ne pas altérer le site et le paysage.

6. Energie

Art. 23 Les bâtiments doivent être conçus de manière à limiter la consommation d'énergie et à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire passive et active.

7. Installations solaires

Art. 24 La pose de panneaux solaires en toiture est régie par les art. 18a LAT, 32a et 32b OAT.

CHAPITRE IV : Aménagements extérieurs

1. Plan d'aménagement des abords

Art. 25 Un plan d'aménagement des abords est joint à toute demande de construction.

2. Modifications du terrain

Art. 26¹ Les modifications apportées au terrain doivent être limitées au strict minimum. Elles doivent être réalisées de manière à obtenir une bonne intégration dans le site et à s'adapter aux terrains voisins.

²Le niveau fini du terrain doit être, dans la mesure du possible, en continuité avec les parcelles voisines et les espaces publics.

³Le traitement des surfaces sera, dans la mesure du possible, perméable.

3. Clôtures, haies et murs

Art. 27¹ Les clôtures sont à réaliser sous forme de haies ou de murets. La hauteur des murets n'excède pas 60cm.

²On préférera des haies composées d'essences indigènes à tout autre mode de délimitation.

³Pour le surplus les dispositions de l'art. 73 de la Loi d'introduction du Code civil suisse du 9 novembre 1978 (LiCC)² sont applicables.

CHAPITRE V : Patrimoine naturel

Art. 28¹ La haie située au Sud du périmètre est revitalisée. Elle est composée d'essences indigènes adaptées à la station.

²Afin d'assurer un bon départ des plants en cas de sécheresse et d'éviter les dégâts dus aux campagnols, les travaux de revitalisation de cette haie feront l'objet d'un suivi durant 3 ans.

³Pour le surplus, les dispositions des art. 19ss RCC sont applicables.

CHAPITRE VI : Equipements

1. Réalisation des équipements

Art. 29¹ Les équipements techniques de détail sont à réaliser conformément au plan spécial.

²La construction, le financement et la répartition des frais seront réglés en application des art. 84ss de la Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du 25 juin 1987 (LCAT).

³L'intégralité des frais des équipements de détail selon art. 91 al.1 let.a LCAT est à la charge des propriétaires fonciers.

² RSJU 211.1

⁴Les équipements techniques de détail reviennent, après réalisation, de plein droit propriété communale. Sauf convention contraire, la Commune en assure l'entretien et la gestion.

2. Places de stationnement

Art. 30 Les dispositions des articles 12, 12a à 12e LCAT et 16 à 19d OCAT sont applicables.

3. Eaux usées domestiques

Art. 31 ¹Les eaux usées domestiques sont collectées à chaque parcelle puis conduites au réseau communal des eaux usées existant dans la rue des Primevères.

²Une station de pompage est placée à l'aval du périmètre pour relever les eaux usées et les évacuer gravitairement vers le réseau existant.

4. Eaux de surface
a) Parcelles privées

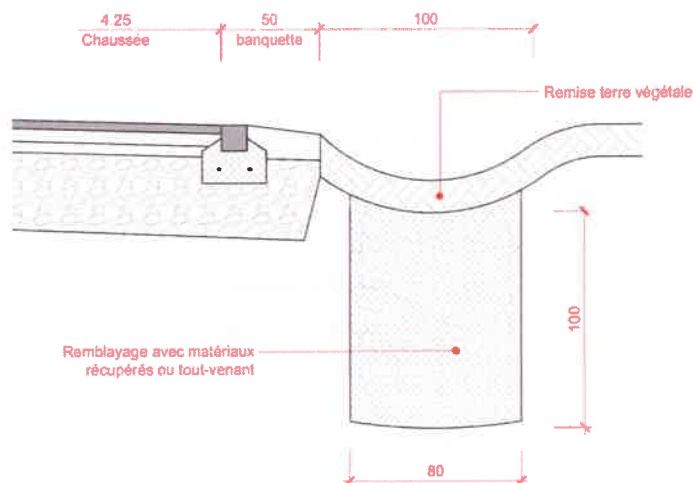
Art. 32 ¹Les eaux pluviales provenant des toitures, des places et des accès sont infiltrées superficiellement sur les parcelles privées. Un dispositif de trop plein raccordé au système communal d'évacuation des eaux usées n'est pas autorisé.

²La capacité d'infiltration doit être confirmée par un essai réalisé par le requérant au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

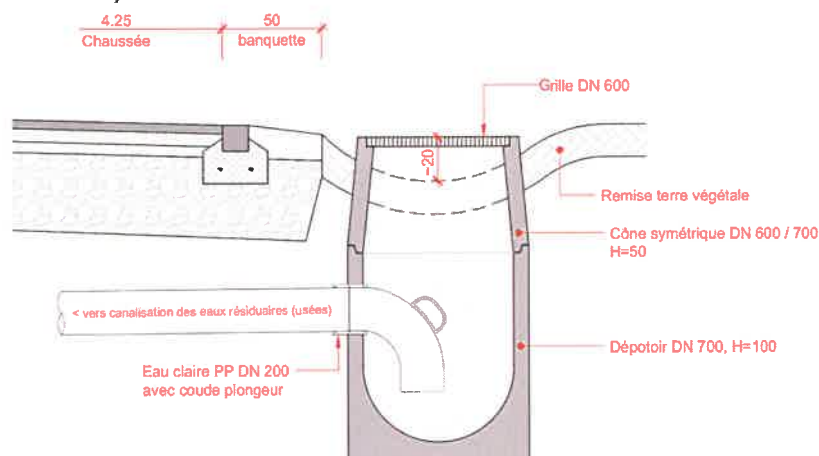
³Une infiltration sans passage à travers la couche d'humus (tranchée filtrante ou puits perdu) peut exceptionnellement être autorisée si le requérant démontre qu'une installation d'infiltration superficielle sur sa parcelle est disproportionnée.

b) Desserte
Accès Est-Ouest

Art. 33 ¹Les eaux sont infiltrées dans une banquette de 1m de largeur aménagée en légère cuvette au Nord de la route conformément au schéma ci-dessous.



²Le dispositif d'infiltration est complété par 5 dépotoirs raccordés au réseau des eaux usées qui permettent d'absorber l'excédent d'eau de ruissellement qui ne peut être infiltré en particulier en hiver pendant les périodes de pluie sur sol gelé (cf. schéma ci-dessous).



c) Desserte
Accès Nord-Sud nouveau
lotissement

Art. 34 ¹Les eaux sont infiltrées superficiellement au Sud de la place de rebroussement sur une surface de 60m² (10mx6m) aménagée en une légère cuvette. L'excédent qui ne peut être infiltré s'écoule en contre-bas dans la zone agricole.

²Une banquette herbeuse, aménagée en légère cuvette, complète le dispositif d'infiltration à la jonction entre les deux accès, côté Est pour le tronçon avec le point bas au Nord. A cet endroit un dépotoir raccordé aux eaux résiduaires permet d'absorber l'excédent d'eau de ruissellement qui ne peut être infiltré (cf. schéma ci-dessus).

d) Desserte
Accès Nord-Sud sur parc.
1387

Art. 35 ¹Les eaux sont infiltrées superficiellement sur une surface herbeuse d'environ 10 m² aménagée en légère cuvette à l'angle Nord - Ouest de la parcelle 1387.

²Compte tenu de la faible surface à disposition, la bande herbeuse est complétée par un trop plein (grille ajourée avec

infiltration dans un volume de ballast, env. 1 à 2m³).

5. Alimentation en eau potable et défense incendie

Art. 36 ¹La distribution d'eau pour les parcelles se fait par prolongement de la conduite existante de la conduite dans la Rue des Primevères.

²La conduite de l'accès Est – Ouest est prolongée en direction du chemin du Crâtan à l'Ouest le long de la limite de la parcelle 483 pour assurer un bouclage avec le réseau existant. Une servitude est inscrite au Registre foncier.

³Trois hydrants sont posés pour assurer la défense incendie du secteur.

6. Alimentation électrique et éclairage public

Art. 37 ¹L'alimentation électrique du quartier se fait sur le tracé de la route d'accès aux parcelles à partir du réseau existant dans la Rue des Primevères.

²Les conduites d'alimentation existantes qui relient la Rue des Jonquilles au chemin du Crâtan sont supprimées et remplacées par un nouveau tracé qui relie la Rue des Jonquilles à la Rue des Primevères en bordure de la parcelle 2146, à l'Est. Le nouveau tracé atteint ensuite le chemin du Crâtan par l'accès projeté Est – Ouest prolongé et à travers la parcelle 1325. Une servitude est inscrite au Registre foncier.

³L'éclairage public est assuré par 11 luminaires « intelligents » de type LED avec intensité réglable.

7. Protection des conduites

Art. 38 Aucune construction n'est tolérée sur les conduites existantes et nouvelles. L'implantation longitudinale de mur, clôture ou haie sur les conduites de toute nature est interdite.