

REPONSE A LA QUESTION ECRITE 2.01/20

Projet MétamorpHouse - Stratégie de densification du bâti

Mme Céline Robert-Charrue Linder, Alternative de gauche

La question écrite porte sur la densification du bâti et le développement vers l'intérieur qui doit être favorisé au détriment de l'étalement urbain notamment sur les terres agricoles. La récente révision de la Loi sur l'aménagement du territoire de 2014 impose effectivement aux Cantons et aux Communes d'utiliser les "dents creuses" pour de nouvelles constructions avant d'envisager toute extension de la zone à bâtir. Dans ce cadre, les Autorités communales avaient dû renoncer à développer de nouvelles zones à bâtir pour du logement lors de la révision du Plan d'aménagement local (PAL) "Delémont, cap sur 2030" qui s'est terminée en 2017.

Situation actuelle de la zone à bâtir et du potentiel de terrains libres

Dans le cadre de la révision du PAL, des contacts ont été pris avec les propriétaires concernés par des densifications possibles à plusieurs reprises, afin d'établir un plan précis des potentiels à bâtir existants dans la zone à bâtir et de connaître les parcelles disponibles et non disponibles (lorsque les propriétaires ne veulent pas vendre ou construire). Il existe deux types de parcelles : les parcelles non construites et les parcelles partiellement construites mais possédant un espace d'aisance suffisant pour accueillir une seconde construction. Le premier type de parcelle était auparavant indiqué sur le géoportail cantonal et permettait à des personnes souhaitant construire une maison à Delémont d'identifier les lieux potentiels et de contacter les propriétaires. L'information n'apparaît plus désormais, mais un plan comportant les numéros de parcelles libres sera publié sur le site internet de la Ville (pages UETP) et mis à jour régulièrement.

Le processus Raum+, lancé par le Canton en 2019, a permis de passer les terrains en revue en détail et d'obtenir un état des lieux à jour. Il a été calculé que 111 maisons individuelles pourraient être construites dans les dents creuses et 15 sur des espaces d'aisance à Delémont : cette valeur est en effet théorique, certains propriétaires ont des projets et d'autres réservent leur terrain pour des membres de leur famille. Il existe donc un potentiel théorique pour 126 villas dans la zone à bâtir actuelle destinée à ce type de construction.

A l'avenir, en cas de manque important de terrains, passé un délai de six ans suite à l'entrée en vigueur de la Loi cantonale (LCAT, art. 45b, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016), soit dès 2022, la Commune pourrait recourir au droit d'emption légal à la valeur vénale qui lui permettrait d'acheter les terrains non construits pour pouvoir les mobiliser, pour autant que l'intérêt public prime sur l'intérêt privé.

MétamorpHouse et densification appliquée actuellement via le nouveau PAL

La question écrite fait référence à la méthode MétamorpHouse développée par Mme Mariette Beyeler. Le projet-pilote est mentionné dans le mandat U3-E du Plan directeur régional de 2017 : "L'Agglomération et/ou les Communes sensibilisent les propriétaires de maisons individuelles ... à une meilleure utilisation des droits à bâtir". Une rencontre avec Mme Beyeler, la Section cantonale de l'aménagement et le Service UETP a eu lieu le 29 février 2016, dans le cadre de la révision du PAL. Il avait été décidé de ne pas poursuivre directement avec ce projet en 2016 vu les mesures déjà prises pour le futur PAL (voir paragraphe suivant). Il faut préciser que MétamorpHouse vise à informer les propriétaires des possibilités de densification de leur maison par la création de pièces, d'annexes ou d'un étage supplémentaires pour y accueillir un second logement.

Les nouvelles prescriptions du PAL de 2017 prennent déjà en compte les buts visés par la méthode MétamorpHouse et vont tout à fait dans le sens d'une densification du bâti, en conservant une certaine qualité. Concrètement, afin de favoriser la densification, les distances aux limites ont été réduites (par exemple de 10 à 8 mètres pour la grande distance et de 4 à 3 mètres pour la petite distance en zone d'habitation 2 niveaux). Ces distances peuvent encore être réduites moyennant l'accord du voisin (plusieurs permis déjà délivrés avec ce cas de figure). Par ailleurs, les attiques sont

désormais officiellement autorisés et l'indice d'utilisation du sol maximum a été supprimé. L'indice minimum a été introduit afin de limiter la grandeur des parcelles et favoriser une utilisation économe du sol.

A ce stade, l'établissement du projet-pilote MétamorpHouse ne paraît pas indispensable puisque les prescriptions assurant la densification du bâti existant sont déjà appliquées. MétamorpHouse prône la subdivision et la surélévation des villas individuelles dans le but d'y créer un second logement. La surélévation est possible grâce à l'autorisation d'ajouter des attiques. La subdivision qui implique souvent des agrandissements est également facilitée désormais grâce à la diminution des distances aux limites et à la dérogation accordée en cas d'accord du voisin. La suppression de l'indice d'utilisation du sol maximum va dans le même sens.

Le Conseil communal prend et prendra bel et bien en compte l'ensemble des possibilités permettant de densifier le bâti. Il en a de toute manière l'obligation dans le cadre de la LAT, avant de proposer des extensions de la zone à bâtir. En cas d'extension, la zone devrait être pour de l'habitat mixte (individuel, groupé, collectif) afin d'assurer un usage économe et rationnel du sol, et favoriser la densification. Les prescriptions du Règlement communal sur les constructions s'appliqueraient évidemment (IUS minimum, distances aux limites réduites, etc.).

Sensibilisation de la population

Pour ce qui est de la sensibilisation, plusieurs actions destinées à la population ont été menées et continueront de l'être en fonction des opportunités. Pour présenter le nouveau Plan directeur communal, l'exposition "Delémont, cap sur 2030" avait été mise en place en collaboration avec le Musée jurassien d'art et d'histoire dans le cadre de leur exposition "Prochain arrêt Delémont" du 12 septembre 2015 au 21 février 2016. En 2018, l'exposition "Les enjeux du développement vers l'intérieur" (explication sur la densification et présentation de nombreux exemples concrets en Suisse) était ouverte au public à l'Hôtel de Ville du 4 au 29 juin 2018. Actuellement, le Service UETP est en contact avec des partenaires pour accueillir l'exposition "Habiter demain". Sans compter les nombreuses informations et conseils donnés aux citoyens pour des cas précis dans le cadre des permis de construire et via le *Delemont.ch*.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président : La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 mars 2020