

Adoption du plan spécial obligatoire n° 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc" : projet d'écoquartier en vue de la réalisation de plus de 300 logements au cœur de la ville de Delémont

1. RAPPEL DU CONTEXTE LIE AUX ETUDES DE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

La procédure décisive que le Conseil communal a entreprise en vue de définir l'image du développement souhaité de la plaine de Morépoint et d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des équipements et des constructions du projet d'écoquartier sur le secteur "EUROPAN 9 - Gros Seuc" est une procédure de plan spécial au sens de l'article 60 de la Loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT). Le plan spécial n° 74 a été établi en étroite coordination avec le plan spécial n° 75 "Centre aval et Morépoint amont", en lien avec le projet *Delémont marée basse*. Le projet a ainsi été présenté et traité au sein du groupe de concertation et des discussions particulières ont naturellement été menées avec les propriétaires compris dans le périmètre du plan spécial, les services cantonaux et les voisins concernés (dans le cadre du dépôt public en particulier).

Le plan spécial n° 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc" est le résultat d'un processus de planification qui a été initié en 2007 déjà, dès que la carte des dangers crues de la Sorne a été validée par les autorités compétentes : l'évaluation des problèmes liés aux inondations subies par la plaine de Morépoint a permis de définir les mesures de protection nécessaires et, surtout, les principes de construction à prendre en compte afin que le futur quartier ne soit pas soumis aux phénomènes de crues en provenance non seulement de la Sorne mais également de la Birse.

Les premières études ont été conduites dans le cadre du concours d'idées EUROPAN 9, qui a permis, au travers des 24 projets rendus, de mener une réflexion globale sur le développement du futur quartier qui, dès le départ, devait répondre à des critères conformes au développement durable. Deux projets ont été primés lors du jugement qui a été rendu public en 2008 : "Les rues de Delémont" et "The vacant room", proposés par des équipes d'architectes espagnols et français. Suite à ce concours, plusieurs ateliers ont été conduits avec les auteurs et l'appui d'un bureau externe afin d'établir le projet de plan spécial qui a été développé en collaboration avec les services communaux et cantonaux concernés.

2. CONTENU DU PLAN SPECIAL ET DU PROJET D'ECOQUARTIER

2.1. Enjeux et objectifs généraux du plan spécial et du projet d'écoquartier

Le plan spécial n° 74 doit permettre d'atteindre trois objectifs principaux :

- **assurer un développement cohérent du territoire d'un secteur de développement stratégique au cœur de la ville**, qui s'inscrit dans la trame du développement urbain de Delémont et des quartiers voisins, non seulement du point de vue des constructions, mais également en ce qui concerne la mobilité en général (accessibilité en transports publics, à pied et à vélo) ;
- **garantir une utilisation rationnelle et économe du sol**, au travers de la fixation d'une densité minimale des constructions avec la volonté d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, tant du point de vue des activités (avec la présence possible de services de proximité) qu'en ce qui concerne les futurs habitants ;
- **atteindre tous les objectifs de la conception directrice et du plan directeur pour les aménagements de la Sorne et de ses abords** ratifiés par le Conseil de Ville en 2009, au travers de la mise en valeur de l'environnement naturel et paysager en lien avec le cours d'eau et le futur parc urbain.

La concrétisation de ces trois objectifs principaux doit répondre à un enjeu essentiel, à savoir permettre la réalisation d'un écoquartier ou quartier durable. Le projet doit donc répondre aux principes de développement en la matière, afin de garantir une réalisation qui tienne compte, équitablement, des dimensions sociales, économiques et écologiques. A ce titre, le projet d'écoquartier a été un des 18 quartiers retenus par la Confédération dans le cadre du projet "Quartiers durables by SméO" qui a permis de faire une évaluation globale et très complète du contenu du plan spécial et d'adapter ce dernier, en fonction des critères évalués et des choix politiques possibles. Cette évaluation a ainsi permis, d'une part, d'étudier de manière approfondie certaines problématiques (approvisionnement énergétique, conception directrice des aménagements extérieurs notamment) et, d'autre part, de préciser les objectifs à atteindre dans certains domaines (part de logements à loyers modérés, par exemple).

2.2. Plan d'occupation du sol et plan des équipements

L'accès au quartier est assuré, en ce qui concerne le trafic individuel motorisé, par la rue Auguste-Quiquerez, à l'image des quartiers voisins qui se raccordent sur cette rue principale. Un parking centralisé est prévu à l'entrée du quartier, afin de réduire le trafic interne qui restera possible uniquement pour les ayants droit, pour l'accès aux immeubles (garages souterrains éventuels, notamment pour les personnes à mobilité réduite, livraisons, accès d'urgence, etc.). Un accès principal interne au quartier est ainsi prévu au centre du futur lotissement, sous la forme d'une zone de rencontre. Les transports publics assureront une desserte près de l'entrée du quartier, sur la rue Auguste-Quiquerez. Le quartier sera relié par des liaisons piétonnes et cyclables tant à l'intérieur qu'avec les secteurs voisins (vers la rue du Haut-Fourneau en particulier).

Les accès prévus servent ainsi de trame urbanistique pour le quartier qui est structuré en différents îlots avec des densités et des hauteurs variables, définis en fonction du contexte bâti environnant. Les aménagements extérieurs devront être particulièrement soignés, compte tenu de la proximité de la Sorne, du futur parc urbain et de la qualité des espaces publics visée. Dans ce but, une image directrice des espaces publics - aménagements extérieurs a été réalisée qui fait partie intégrante du plan spécial.

La gestion foncière a été un des enjeux essentiels du plan d'occupation du sol. Des négociations très serrées ont ainsi été menées, durant plusieurs années, afin de trouver un accord avec le principal propriétaire foncier concernant les limites entre les deux plans spéciaux n^{os} 74 et 75, et les cessions de terrains nécessaires pour le projet *Delémont marée basse* et le parc urbain en particulier. Une convention a ainsi pu être signée afin qu'une surface de 14'478 m² soit cédée à la Municipalité de Delémont, gratuitement contre report d'indice, pour les aménagements précités. Contrairement à ce que pourrait laisser penser a priori le plan spécial n° 75, le parc urbain ne se limitera donc pas à la surface sise à l'Ouest du site, mais doit bien être comprise dans le contexte global de réaménagement de la Sorne, au Sud de la rivière, qui servira également de lieu de promenade et de détente.

Les équipements conventionnels pour ce type de quartier sont prévus (eau, électricité, canalisations). Un raccordement au gaz naturel est possible, avec un usage limité, la priorité étant donnée aux énergies renouvelables (cf. 2.3. prescriptions).

2.3. Prescriptions spéciales

L'habitat sera naturellement prépondérant, avec la possibilité de réaliser plus de 300 logements, mais les activités occasionnant peu de nuisances seront naturellement possibles (services de proximité). Pour chaque îlot, une surface brute de plancher minimale et maximale est fixée, dans le but d'assurer une utilisation mesurée et économe du sol. A ce titre, comme le prévoit le Règlement communal sur les constructions, un bonus de 0.1 (indice supplémentaire) a été octroyé sur l'ensemble des terrains.

Les hauteurs sont définies par secteur, jusqu'à 6 niveaux + attique sur la partie située à l'Est de la rue du Haut-Fourneau alors que la portion Ouest (sous-secteur c) peut accueillir des constructions de 11 niveaux, qui feront face aux "tours du Haut-Fourneau". Les toitures seront plates et végétalisées, sous réserve de la réalisation de panneaux solaires, naturellement. Les logements devront assurer une typologie diversifiée, garante d'une mixité sociale et intergénérationnelle. Dans ce sens, 10 % au minimum de logements à loyers modérés devront être réalisés sur l'ensemble du quartier alors que 3 % au minimum de la surface totale des logements devront être affectés à des locaux communautaires (lieux de rencontre et d'échanges).

Les eaux claires devront être gérées de manière durable (rétention, utilisation pour des besoins propres, infiltration). Les niveaux des rez-de-chaussée ont été fixés en tenant compte des exigences liées à la protection contre les crues, soit un niveau légèrement supérieur à la rue Auguste-Quiquerez, ce qui signifie que le site devra être à terme remblayé (soit avant les constructions - permis délivré soit en cours de construction, par étapes).

Les places de stationnement sont limitées à une case par logement + 10 % pour les visiteurs, alors que les places deux-roues sont de 2 places par appartement. Suite à une étude sur le potentiel énergétique du secteur, les critères suivants sont définis : bâtiments avec label Minergie ou équivalent, 80 % au minimum des énergies thermiques renouvelables, 100 % de l'électricité consommée renouvelable. Afin de vérifier la durabilité des constructions, chaque projet devra être évalué avec un outil ad hoc, SméO ou équivalent.

3. INFORMATION, PARTICIPATION, DEPOT PUBLIC ET RESULTATS DES SEANCES DE CONCILIATION ET DE LA CONCERTATION MENEES AVEC LES MILIEUX CONCERNES ET LE VOISINAGE

Dès le lancement du concours EUROPAN 9, en 2007, une large information a été donnée à l'ensemble de la population sur les enjeux et les objectifs de développement du quartier. Une exposition ouverte au public a ainsi

été mise sur pied durant plusieurs semaines en 2008 et le Conseil de Ville a également été informé en détail sur les résultats du concours. Le groupe de concertation *Delémont marée basse* a lui aussi été informé à plusieurs reprises de l'avancement des études qui devaient être étroitement coordonnées avec le réaménagement de la Sorne et le projet de parc urbain.

Suite à l'examen préalable des instances cantonales, le plan spécial n° 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc" a été déposé publiquement entre le 6 février et le 8 mars 2013, conjointement avec le plan spécial n° 75 "Centre aval et Morépont amont". Les deux plans spéciaux n°s 74 et 75 ont été présentés lors d'une séance d'information publique qui s'est tenue le 5 février 2013.

Dix types de courriers d'oppositions, qui regroupaient plusieurs signataires pour certains d'entre eux (par immeuble) ont été formulés dans le délai prescrit. Les séances de conciliation qui ont été tenues avec les opposants ont été l'occasion de reprendre certains éléments du dossier et de l'affiner, en tenant compte au mieux des intérêts du voisinage. Une concertation s'est ainsi mise en place à la suite du dépôt public, qui a conduit aux adaptations principales suivantes du plan spécial qui avait été déposé publiquement :

- **desserte interne du quartier** : elle se fera au centre du quartier, avec place de rebroussement et non plus du côté Sud (comme prévu lors du concours) ; cette solution est plus avantageuse, à plusieurs titres (économie des moyens, minimisation des impacts pour le voisinage en particulier) ; seuls les ayants droit pourront accéder au centre du quartier, sachant que les autres usagers, visiteurs en particulier, pourront stationner dans le parking centralisé à l'entrée située près de la rue Auguste-Quiquerez ;
- **arrêt de bus principal** : en conséquence de la modification susmentionnée, l'arrêt de bus sera localisé sur la rue Auguste-Quiquerez et sera ramené, dans toute la mesure du possible, tout près de l'entrée du lotissement, donnant ainsi un accès idéal ;
- **liaisons mobilités douces Est-Ouest** : les liaisons seront naturellement maintenues telles que projetées, indépendamment du changement de la desserte interne ;
- **liaisons mobilités douces entre la route de Bâle - passerelle de la rue du Haut-Fourneau et le Sud des voies** : engagement à analyser les éventuels aménagements nécessaires dans l'étude en cours du plan directeur des déplacements et dans le futur plan directeur de la mobilité douce qui sera réalisé dans le cadre de la révision du PAL ;
- **cheminements pour piétons** : mise en place d'une signalisation et d'obstacles physiques afin d'éviter le passage de véhicules, y compris les motos, scooters et vélomoteurs ;
- **rue du Haut-Fourneau - partie Nord jusqu'à la rue de l'Avenir** : intégration dans le périmètre du plan spécial avec affectation en zone de rencontre et accès limité aux bordiers autorisés (publication à venir après approbation du plan spécial) ; cette solution, qui vise aussi à améliorer la sécurité aux abords de l'école du Gros Seuc, sera combinée avec l'aménagement de places dépose-minutes en dehors du secteur en zone de rencontre pour les parents d'élèves qui doivent absolument conduire ou reprendre leur enfant en voiture ;
- **espace pour voitures "Mobility" ou autres et vélos en libre-service** : intégration des surfaces nécessaires dans le parking centralisé prévu à l'est du secteur ;
- **qualité architecturale des projets** : adaptation du périmètre de construction du sous-secteur c, afin de donner moins de contraintes aux projets architecturaux, et intégration dans les prescriptions des recommandations D 0204 de la SIA, afin de favoriser des constructions de qualité (densité, cohérence d'image, qualité et performance énergétique) ;
- **remembrement parcellaire** : projet discuté avec les deux principaux propriétaires inclus dans le périmètre du plan spécial ; une solution consensuelle a été trouvée qui doit encore être validée par toutes les parties concernées ; elle sera formellement adoptée et inscrite au Registre foncier après l'approbation du plan spécial ;
- **activités d'Eglise pour Christ** : signature d'une convention entre la Municipalité et l'association qui assure la pérennité des activités selon la situation actuelle, sachant que les droits acquis sont garantis.

Ces adaptations qui ont été apportées au plan spécial initialement déposé n'ont pas donc pas remis en cause les principes d'urbanisation et de construction du quartier.

Au terme de la concertation, qui s'est déroulée de mai à juillet 2013, la quasi-totalité des oppositions ont été retirées, à l'exception de deux : d'une part, celle du SEDE (syndicat d'épuration de Delémont et environs) qui demande qu'une garantie financière soit fournie pour le déplacement d'une conduite, une question particulière qui sera traitée dans le cadre du projet d'exécution, par convention, une fois que le détail des travaux et les coûts seront connus ; d'autre part, partiellement, celle d'une petite partie des habitants Gros Seuc I - rue du Haut-Fourneau 35 (14 PPE sur une totalité de 57 appartements), qui demande qu'un parking centralisé soit réalisé sur le sous-secteur c, en plus de celui prévu du côté de la rue Auguste-Quiquerez, ce que le Conseil communal

refuse, car cela reviendrait à augmenter la norme fixée d'une place de parc par appartement pour les besoins en stationnement. Cette question portant sur la manière exacte de réaliser les places de parc sera de toute manière reprise dans le cadre des futures demandes de permis de construire.

4. ADOPTION DU PLAN SPECIAL ET SUITE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Conformément à l'art. 46 LCAT, al. 3, "le règlement communal peut accorder au Conseil général (ou Conseil de Ville) la compétence d'adopter ou de modifier un plan spécial lorsque celui-ci est conforme au plan de zones en ce qui concerne le genre et le degré d'affectation ou qu'il ne s'en écarte que de manière peu importante". Le Règlement d'organisation de la Commune municipale (ROCM) en vigueur reprend cette disposition générale. Le Conseil communal estime en conséquence que le plan spécial obligatoire n° 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc", qui ne modifie le plan d'aménagement local que de manière peu importante, peut être adopté par le Conseil de Ville. Le plan d'aménagement local en vigueur n'est en effet que peu modifié par les prescriptions proposées.

La mise en œuvre du plan spécial dépendra, essentiellement, des engagements du-des futur-s promoteur-s qui sera-ont intéressé-s à réaliser les constructions prévues par le plan spécial. La Municipalité entretient, depuis plusieurs années, des contacts étroits avec différentes entreprises intéressées par le projet et assure naturellement pleinement sa mission d'aide au projet afin de faciliter tout processus permettant d'aboutir en la matière.

Le rôle de la Commune sera toutefois déterminant en ce qui concerne la suite du processus de planification et la réalisation des équipements qui lui incombent ou pour lesquels une participation financière sera nécessaire. La suite du programme de travail est, dans ce sens, provisoirement la suivante :

- | | |
|--|--|
| - approbation par le Service du développement territorial et levée des éventuelles oppositions restantes : | suite au Conseil de Ville |
| - entrée en vigueur du plan spécial : | fin 2013 (sous réserve de recours éventuels) |
| - crédit d'études pour les équipements : | premier semestre 2014 (Conseil de Ville) |
| - crédit de réalisation pour les équipements (part communale) : | 2015 |

Les participations financières de la Commune seront définies ces prochains mois, une fois que le contenu définitif du plan spécial sera connu, après approbation du Canton.

5. PREAVIS DE LA COMMISSION UE ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal, sur préavis favorable de la Commission de l'urbanisme et de l'environnement, invite le Conseil de Ville à adopter le plan spécial no 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc" et à voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président : La chancelière :

Pierre Kohler Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 16 septembre 2013

PIECES A CONSULTER

En raison du nombre et de la densité des documents relatifs au dossier déposé publiquement, toutes les pièces sont disponibles sur le site internet www.delemont.ch – onglet <http://www.delemont.ch/fr/Administration/Urbanisme-environnement-travaux-publics-UETP/Amenagement-local/Amenagement-local.html>, à la Chancellerie communale et au secrétariat du Service UETP. Un exemplaire papier des documents est remis à chaque président de groupe.

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 16 septembre 2013 ;
 - les dispositions de l'article 29, al. 24 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - le préavis favorable de la Commission de l'urbanisme et de l'environnement ;
- sur proposition du Conseil communal ;

arrête

1. Le plan spécial obligatoire n° 74 "EUROPAN 9 - Gros Seuc" - projet d'écoquartier en vue de la réalisation de plus de 300 logements au cœur de la ville de Delémont est adopté.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

La présidente :

La chancelière :

Anne Froidevaux

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 septembre 2013