

# Adoption de la modification de l'aménagement local : augmentation de la hauteur et de la densité des parcelles sises à l'Est de la rue de Chaux afin de permettre le développement du Centre de santé en particulier

## 1. SITUATION ET AFFECTATION DES PARCELLES SITUÉES DANS LE SECTEUR EST DE LA RUE DE CHAUX

Les parcelles situées à l'Est de la rue de Chaux sont actuellement en zone d'habitation HAb (côté Sud) et en zone mixte MAb (côté Nord). Le Centre de santé, qui regroupe actuellement 6 médecins, est situé sur la parcelle no 5102 et est également propriétaire des parcelles nos 337 et 338.



Extrait du géoportail

Le Centre de santé a l'intention de se développer de manière importante afin de développer des prestations qui font défaut actuellement et, surtout, faire face à la pénurie programmée dans les cinq ans, sachant que la moitié des médecins généralistes actuels cesseront leur activité à moyen terme.

Le concept proposé vise à permettre le regroupement de médecins actifs dans différents domaines, de manière à développer les services de santé sur un même site et afin de faire bénéficier les clients des synergies et échanges obtenus grâce aux différentes prestations proposées. Ce concept vise aussi à répondre à une nouvelle demande qui s'exprime de la part des jeunes médecins qui ne veulent plus avoir le souci de créer leur propre structure, de manière individuelle, mais demandent à partager des locaux communs équipés, avec des services communs déjà disponibles (informatique, secrétariat et divers matériels qui peuvent être partagés).

## 2. CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT LOCAL

### 2.1. Des besoins à court et moyen termes liés au Centre de santé en particulier

Le projet consiste en une modification de l'aménagement local - Plan de zones 1 "Bâti", art. 3.1.4, et 3.1.5 du RCC (Règlement communal sur les constructions) : il vise principalement à mettre en zone d'habitation HA1, nouveau secteur I, les quatre parcelles situées au Sud de la rue de Chaux et formant une unité. Cette modification doit permettre au Centre de santé de se développer en plusieurs étapes : à très court terme, une première étape est prévue par l'adjonction de deux niveaux supplémentaires sur le bâtiment existant ; à moyen terme, une nouvelle construction pourrait s'ériger sur les parcelles nos 337 et 338, voire 1660.

Parallèlement, afin d'assurer une unité urbanistique cohérente et d'entente avec les propriétaires concernés, les deux parcelles sises au Nord de la rue de Chaux passeront en zone mixte MAf, nouveau secteur f, de manière à garantir une utilisation avec une hauteur et une densité similaire.

La modification proposée porte donc sur le périmètre suivant :



#### Légende

- Périmètre de modification du plan de zones I "Bât"
- Orange Zone d'habitation A secteur I (secteur HAI)
- Rose Zone mixte A secteur I (secteur MAI)

Les prescriptions applicables au périmètre retenu sont mentionnées en rouge dans les pages annexées.

## 2.2. Une réflexion plus globale à faire dans le cadre de la révision du PAL

La volonté d'exploiter au mieux les ressources foncières disponibles, de réhabiliter les friches urbaines et de densifier est une des priorités essentielles de la révision du Plan d'aménagement local (PAL) qui vient de démarrer. Au-delà du périmètre de la présente modification de l'aménagement local, il s'agira donc de revoir l'affectation du secteur Sud des voies, sur un périmètre plus large. Un plan directeur localisé "Gare Sud" est actuellement en voie de finalisation qui permettra, d'ici 2017 voire 2018, de revoir le plan de zones et le règlement communal sur les constructions.

Dans l'intervalle, il s'agit de ne pas bloquer et prêterier le développement et les initiatives liées à des projets de construction allant dans le sens d'une densification, raison pour laquelle la présente modification est soumise au Conseil de Ville afin que la demande de permis de construire pour la première étape de développement du Centre de santé puisse être rapidement déposée.

## 3. BILAN DU DEPOT PUBLIC

Suite à l'examen préalable des instances cantonales, la modification de l'aménagement local a été déposée publiquement du 16 octobre 2013 au 15 novembre 2013. Deux oppositions ont été formulées dans le délai prescrit : une a été retirée suite à un arrangement prévoyant la possibilité de densifier la parcelle du propriétaire concerné dans le cadre de la révision du PAL. L'autre opposition fait encore l'objet de discussions entre propriétaires.

## 4. ADOPTION DE LA MODIFICATION DE L'AMENAGEMENT LOCAL ET SUITE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Concernant la suite de la procédure, le Conseil communal a décidé, d'entente avec le Canton du Jura, conformément à l'article 46 LCAT, alinéa 2, de soumettre la modification de l'aménagement local

proposée au Conseil de Ville, étant donné que celle-ci s'écarte de manière peu importante de la réglementation fondamentale (le terrain est déjà en zone à bâtir).

La Commune et les promoteurs souhaitent procéder à la modification de l'aménagement local proposée au plus vite étant donné qu'une demande de permis de construire est en préparation pour un dépôt public. La participation financière de la Commune au projet privé sera limitée aux exigences légales habituelles.

#### **5. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL**

La modification de l'aménagement local proposée est conforme aux principes d'urbanisation contenus dans le plan directeur communal, le plan de zones 1 "Bâti" et le Règlement communal sur les constructions, en particulier en ce qui concerne les hauteurs et les indices d'utilisation minimum et maximum retenus. Elle s'inscrit dans la volonté exprimée aussi bien aux niveaux cantonal que communal d'exploiter les réserves foncières et terrains libres existants.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal, sur préavis favorable de la Commission UETP, invite le Conseil de Ville à accepter la modification de l'aménagement local et à voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Pierre Kohler

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 3 février 2014

**Annexe** : modification de l'aménagement local (prescriptions)

## Modifications du règlement communal sur les constructions (RCC)

### 3.1.4 ZONE MIXTE A (ZONE MA)

#### a) Présentation

[...]

#### b) Secteurs

La zone MA est divisée en ~~5~~ 6 secteurs :

- le secteur MAa correspond à des constructions de 2 niveaux;
- le secteur MAb correspond à des constructions de 3 niveaux;
- les secteurs MAc et MAf correspondent à des constructions de 4 niveaux;
- le secteur MAd correspond à des constructions de 6 niveaux ;
- le secteur MAe correspond à des constructions de 8 niveaux.

[...]

#### Art. MA 2 Degré d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est le suivant pour chacun des secteurs :

- MAa et MAb  $I_{U_{max}}$ : 0.45
- MAc  $I_{U_{max}}$ : 0.80
- MAd  $I_{U_{max}}$ : 1.00
- MAe  $I_{U_{min}}$ : 1.00 /  $I_{U_{max}}$ : 1.50
- MAf  $I_{U_{min}}$ : 0.45 /  $I_{U_{max}}$ : 0.60

#### Art. MA 14 Distances et longueurs

[...]

#### c) Secteurs MAc et MAf :

- Petite distance : 6m
- Grande distance : 14m
- Longueur des bâtiments : 40m

#### Art. MA 15 Hauteurs

[...]

#### c) Secteurs MAc et MAf :

- Hauteur totale : 15m
- Hauteur : 12m
- Niveaux : 4

[...]

### Art. 3.1.5 ZONE D'HABITATION A (ZONE HA)

#### a) Présentation

[...]

#### b) Secteurs

La zone HA est divisée en ~~11~~ 12 secteurs :

- les secteurs HAa, HAh, HAI, correspondent à des constructions de 2 niveaux;
- le secteur HAb correspond à des constructions de 3 niveaux;
- le secteur HAj correspond à des constructions de 2 à 4 niveaux destinées à l'habitat individuel, jumelé ou collectif;
- les secteurs HAc, HAf, HA~~g~~ et HAI, correspondent à des constructions de 4 niveaux;
- le secteur HAd correspond à des constructions de 6 niveaux;
- le secteur HAk correspond à des constructions de 8 niveaux;
- le secteur HAE correspond à des constructions de 8 niveaux et plus.

[...]

### Art. HA2 Degré d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est le suivant pour chacun des secteurs :

- HAa, HAh, HAI  $IU_{max}$ : 0.30
- HAb  $IU_{max}$ : 0.45
- HAc, HAd, HAf, HA~~g~~  $IU_{max}$ : 0.80
- HAE  $IU_{max}$ : selon le cadre bâti existant
- HAj  $IU_{min}$ : 0.45
- HAk  $IU_{min}$ : 1.00 /  $IU_{max}$ : 1.50
- HAI  $IU_{min}$ : 0.45 /  $IU_{max}$ : 0.60

### Art. HA 14 Distances et longueurs

[...]

#### c) Secteur HAc et HAI :

- Petite distance : 6m
- Grande distance : 14m
- Longueur des bâtiments : 40m

[...]

### Art. HA 15 Hauteurs

[...]

#### c) Secteur HAc et HAI :

- Hauteur totale : 15m
- Hauteur : 12m
- Niveaux : 4

[...]

## ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

---

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
  - le rapport du Conseil communal du 3 février 2014 ;
  - 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, de l'environnement et des travaux publics ;
- sur proposition du Conseil communal ;

### **arrête**

1. La modification de l'aménagement local : augmentation de la hauteur et de la densité des parcelles sises à l'Est de la rue de Chaux afin de permettre le développement du Centre de santé en particulier, est adoptée.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Pierre Chételat

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 24 février 2014