

Crédit de Fr. 150'000.- pour la part communale à l'étude des équipements et aménagements des espaces publics, dans le cadre du projet d'écoquartier « Europen 9 - Gros-Seuc » destiné à la réalisation de plus de 300 logements

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

Le plan spécial n° 74 « EUROPAN 9 - Gros-Seuc » a été adopté par le Conseil de Ville le 30 septembre 2013 et a été approuvé par le Canton le 26 juin 2015. Il est le résultat d'un processus de planification qui a été initié en 2007 déjà afin 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. En coordination étroite avec le projet *Delémont marée basse*, 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.

2. RAPPEL DU CONTENU DU PLAN SPECIAL

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

- **assurer un développement cohérent d'un secteur 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.

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).



Extrait du plan spécial no 74 « EUROPAN 9 - Gros-Seuc »

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.

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. 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).

3. PROBLEMATIQUES FONCIERES ET DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS

Suite à l'adoption du plan spécial par le Conseil de Ville, le Conseil communal a entrepris les démarches suivantes afin d'assurer la concrétisation du projet d'écoquartier et permettre la réalisation des équipements nécessaires en vue du traitement des premières demandes de permis de construire :

- **études techniques liées au projet de remblayage du terrain**, afin d'optimiser leur utilisation sur site ; ces études ont dû être réalisées rapidement, par anticipation, avant même l'approbation du plan spécial ; leur coût est inclus dans la présente demande de crédit ;
- **établissement d'un projet de remembrement parcellaire, de gré à gré**, afin d'adapter les limites des parcelles aux délimitations du plan spécial, des rues et des équipements nécessaires ; le projet a été présenté aux propriétaires concernés ; les plans et l'acte notarié nécessaire seront signés prochainement ;
- **projet de convention concernant les équipements**, afin de déterminer les modalités de réalisation des ouvrages nécessaires et le mode de répartition des frais conformément aux bases légales cantonales en vigueur ; le projet de convention, dont les détails seront finalisés au terme des études qui seront réalisées avec la présente demande de crédit, a permis de définir une clé de répartition globale provisoire de 70 % des frais à charge des propriétaires et 30 % des frais à charge de la Municipalité ; cette clé sera affinée et le décompte détaillé sera pris en compte lors du crédit d'investissement ;
- **promotion et valorisation du projet d'écoquartier** auprès des différents investisseurs intéressés que rencontre régulièrement la Municipalité, y compris les entreprises et coopératives jurassiennes et delémontaines ; à ce jour, plusieurs partenaires ont manifesté un intérêt pour la réalisation d'un, voire de plusieurs immeubles.

4. DEMANDE DE CREDIT D'ETUDE ET FINANCEMENT

Comme le propriétaire principal va prendre en charge la majeure partie des frais d'équipement, c'est lui qui a procédé à une demande d'offre auprès des mandataires concernés pour lesquels la Municipalité a donné son accord de principe. Le montant du projet d'équipement a été estimé par un bureau d'ingénieurs de la place à Fr. 70.-/m² environ, en fonction des expériences réalisées ces dernières années dans des situations à peu près comparables. Le montant des honoraires et des frais d'étude pour l'établissement et la réalisation du projet selon la norme SIA 103 a été négocié par le propriétaire à hauteur de Fr. 130'000.- TTC, y compris les prestations d'un bureau-conseil concernant les aménagements des espaces publics et des espaces verts. La part communale pour cette étude est de 30 %.

Il convient d'ajouter à cette participation : les montants déjà engagés pour les études de remblayage du site en synergie avec le projet *Delémont marée basse* ; les frais de coordination avec les projets de parc urbain et des futures passerelles notamment ; les frais d'étude de la future place de jeux du parc urbain, celle-ci étant en connexion directe avec le futur écoquartier ; la part communale liée aux frais de remembrement parcellaire (estimation) ; un montant pour demander une expertise externe sur les propositions architecturales qui seront soumises à la Municipalité en 2016, afin d'assurer densité et qualité. La présente demande de crédit se présente donc de la manière suivante :

	en francs
- participation communale à l'étude du projet d'équipement (30 % du total)	39'000.-
- études de remblayage du site réalisées de manière anticipée	61'000.-
- coordination avec les projets de parc urbain et des futures passerelles	15'000.-
- étude de la future place de jeux publique du secteur	15'000.-
- participation communale aux frais de remembrement parcellaire	10'000.-
- revues de projet permettant d'évaluer les propositions architecturales	<u>10'000.-</u>
TOTAL	<u>150'000.-</u>

Ce crédit de Fr. 150'000.-, inscrit au plan financier des investissements en 2016, sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 7'500.- (intérêts 3 % et amortissement 2 %).

5. SUITE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Le rôle de la Commune est 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 est nécessaire. Les crédits pour la réalisation des équipements devront donc être intégrés au prochain plan financier des investissements.

6. CONFORMITE AU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL « DELEMONT, CAP SUR 2030 »

Le projet d'écoquartier est parfaitement conforme à la Conception directrice « Delémont, Cap sur 2030 » adoptée par le Conseil de Ville le 1^{er} juin 2015, ainsi qu'au projet de Plan directeur communal qui a été mis en consultation récemment et dont le contenu a été largement soutenu.

7. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le Conseil communal prie le Conseil de Ville de bien vouloir suivre sa proposition et d'accepter le crédit d'étude de Fr. 150'000.- que la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics ainsi que la Commission des finances ont préavisé favorablement.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 8 février 2016

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 8 février 2016 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 17 et 22 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - le préavis favorable de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et de la Commission des finances;
- sur proposition du Conseil communal ;

arrête

1. Le crédit de Fr. 150'000.- pour la part communale à l'étude des équipements et aménagements des espaces publics, dans le cadre du projet d'écoquartier « Europan 9 - Gros-Seuc » destiné à la réalisation de plus de 300 logements, est accepté.
2. Ce crédit est financé par voie d'emprunt.
3. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Renaud Ludwig

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 29 février 2016