

# Crédit de Fr. 980'000.- pour la part communale à la réalisation des équipements et aménagements des espaces publics du projet d'écoquartier "Europan 9 - Gros-Seuc" permettant 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 approuvé par le Canton le 26 juin 2015. Il est le résultat d'un processus de planification 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 ;
- garantir une utilisation rationnelle et économe du sol ;
- atteindre tous les objectifs de la Conception directrice et du Plan directeur pour les aménagements de la Sorne et de ses abords.

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 droits, pour l'accès aux immeubles (garages souterrains, 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.

Les équipements conventionnels pour ce type de quartier sont prévus (eau, électricité, canalisations). Un raccordement au gaz naturel serait possible mais n'est pas encore formellement décidé. Dans tous les cas, il servirait pour un usage limité pour un chauffage d'appoint, les énergies renouvelables devant être utilisées de manière prépondérante afin de couvrir le 80 % des besoins. A ce stade, les options suivantes sont retenues : panneaux solaires, chauffage à pellets ou pompes à chaleur. L'approvisionnement énergétique définitif est en

discussion et sera défini dans le cadre du permis de construire. 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 (à réaliser en cours de construction, par étapes).

### 3. DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS

Le projet d'équipement du périmètre du plan spécial a été développé par le propriétaire principal avec une participation communale pour les aménagements des espaces publics et des espaces verts, objet de la présente demande de crédit. Le projet d'équipement respecte le plan spécial et comprend les éléments principaux suivants :

- équipements de base :
  - la route d'accès aux bâtiments depuis la rue Auguste-Quiquerez, orientée Est-Ouest, d'une largeur de 4.50 m (zone de rencontre, 20 km/h), ainsi qu'une place de rebroussement à son extrémité Ouest ;
  - le réseau de mobilités douces (largeur de 3.50 m) reliant le futur écoquartier et le parc urbain ainsi que les rues du Haut-Fourneau et des Pervenches ;
  - les aménagements paysagers et le mobilier urbain le long des chemins mentionnés ci-dessus ;
  - l'évacuation des eaux (canaux d'évacuation des eaux claires, canalisations d'eaux usées), qui se fait conformément au PGEE en système séparatif ;
  - le renforcement du collecteur du SEDE pour résister au remblayage nécessaire sur le secteur ;
  - les conduites de bouclage des réseaux électriques, d'eau potable et éventuellement de gaz ;
  - le réseau d'éclairage public.
- équipements de détail et privés :
  - les réseaux privés d'éclairage, d'électricité (dont les raccordements aux bâtiments projetés) et éventuellement de gaz ;
  - les hydrantes servant à la défense incendie des futurs bâtiments ;
  - le réseau de télécommunication ;
  - tous les autres équipements.

Une station transformatrice, implantée au centre du complexe immobilier, devra être réalisée. Elle fera l'objet d'un effort particulier pour son intégration dans le tissu urbain. Une demande de crédit spécial est présentée séparément pour cet objet.

### 4. FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS ET DEMANDE DE CREDIT

Une convention concernant le financement des équipements a été signée entre la Municipalité et les propriétaires. Une clé de répartition détaillée a été définie pour les équipements de base. Les équipements de détails et privés sont totalement à charge des propriétaires (excepté les bornes hydrantes). Le calcul de la part communale pour le financement des équipements tient compte de cette clé de répartition (voir ci-dessous). La part communale pour la réalisation des équipements est la suivante (honoraires compris) :

- rue, zone de rencontre, accès et chemins de mobilités douces :	Fr. 400'000.-
- eau potable :	Fr. 70'000.- <sup>1</sup>
- électricité, éclairage public :	Fr. 310'000.- <sup>1</sup>
- eaux claires et eaux usées :	Fr. 50'000.-
- gaz :	Fr. 30'000.- <sup>1</sup>
- signalisation, marquage :	Fr. 30'000.-
- équipements urbains publics :	Fr. 60'000.-
- mandat d'accompagnement (revue du projet, mobilier urbain, etc.) :	Fr. 30'000.-
<b>Total TTC</b>	<b>Fr. 980'000.-</b>

Les coûts des équipements de base à charge des propriétaires s'élèvent quant à eux à Fr. 1'450'000.- TTC. L'investissement total (équipements de base, de détail et privés) se monte à Fr. 2'550'000.- TTC. Un décompte sera établi par le maître d'ouvrage privé, avec lequel une convention a été signée, et la part communale qui sera facturée sera conforme aux engagements liés à la présente demande de crédit.

<sup>1</sup> Travaux de génie civil et fournitures (tubes, câbles, candélabres, etc.). Les prestations de main-d'œuvre sont couvertes par le budget de fonctionnement des SID. Les coûts liés au transformateur électrique sont couverts par un crédit spécifique. En ce qui concerne les taxes de raccordement, elles suivront la réglementation en vigueur.

Les travaux de renforcement du collecteur du SEDE sont à la charge des propriétaires, ces travaux étant nécessaires pour résister au poids du remblai utile à la protection du secteur contre les inondations. A noter que les travaux de remblayage du site sont à la charge des propriétaires, sauf pour la mise en place des matériaux excavés dans le cadre du chantier *Delémont marée basse* qui fait l'objet d'une convention particulière.

## 5. FINANCEMENT DE LA PART COMMUNALE

Le crédit de Fr. 980'000.- pour la part communale à la réalisation des équipements et aménagements des espaces publics du projet d'écoquartier "Europan 9 - Gros-Seuc" est prévu au plan financier des investissements. Il sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera à Fr. 49'000.- par année, dont Fr. 20'500.- à charges des services autofinancés.

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit			980'000.00
Intégration du crédit dans le plan financier	X		
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée	X		
Prélèvement des charges financières sur le fonds existant (STEP) Solde du fonds au 31.12.2016 = CHF 883'010.-	X		Fonds No 2800.21 50'000.00
Prélèvement des charges financières sur le fonds existant (Fonds / Eau – entretien et rénovation) Solde du fonds au 31.12.2016 = CHF 5'207'179.46	X		Fonds No 2410.01 70'000.00
Prélèvement des charges financières sur le fonds existant (Fonds/ Electricité – entretien et rénovation) Solde du fonds au 31.12.2016 = CHF 1'536'332.64	X		Fonds No 2410.07 110'000.00
Financement à charge du compte de fonctionnement	X		750'000.00

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable (10 ans = 10 % / 20 ans = 5 % / 50 ans = 2 %)	2 %	19'600.00
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*		29'400.00
<b>Total de la charge financière annuelle</b>		<b>49'000.00</b>

\*L'amortissement financier et le taux d'intérêt ne peuvent pas être déterminés de cas en cas, la Municipalité procédant à des emprunts à court, moyen et long termes. La liste des emprunts peut être consultée dans les comptes 2016.

La part communale des investissements consentis pour le projet d'écoquartier ne sera engagée que sous réserve du démarrage du chantier lié aux futures constructions pour lesquelles une demande générale de permis a été délivrée.

## 6. PREAVIS ET CONCLUSION

Le Conseil communal, sur préavis favorables de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, de la Commission de l'énergie et des eaux et de la Commission des finances, propose au Conseil de Ville d'accepter la demande de crédit d'investissement de Fr. 980'000.- pour la part communale à la réalisation des équipements et aménagements des espaces publics du projet d'écoquartier "Europan 9 - Gros-Seuc".

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président : La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

## ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

---

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
  - le rapport du Conseil communal du 12 juin 2017 ;
  - les dispositions de l'art. 29, al. 18 et 22 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
  - les préavis favorables de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, de la Commission de l'énergie et des eaux et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

### arrête

1. Le crédit de Fr. 980'000.- pour la part communale à la réalisation des équipements et aménagements des espaces publics du projet d'écoquartier "Europan 9 - Gros-Seuc" permettant 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 :

Jude Schindelholz

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 26 juin 2017