

Autorisation d'échange de terrains entre les parcelles n^{os} 897 et 466 afin de remplacer l'écopoint existant de la rue du Vieux-Château et de permettre le développement d'un projet à l'avenue de la gare avec une soulte de Fr. 620'550.- en faveur de la Commune - 2e lecture

1. PREAMBULE

Le 27 novembre 2017, le Conseil de Ville a refusé l'entrée en matière sur le présent objet. La discussion a permis de constater que des compléments d'information étaient nécessaires et, surtout, que des garanties étaient demandées sur plusieurs points importants. Le Conseil communal admet les lacunes et manquements constatés. La Commission UETP a repris le dossier, lors de deux séances qui se sont déroulées en décembre et au début février, afin de compléter le présent message.

Par le présent message, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à autoriser l'échange de terrains entre la parcelle n° 897, propriété de la Municipalité, sise à l'avenue de la Gare, et la parcelle privée n° 466, sise à la route de Bâle. Cet échange, avec une soulte de Fr. 620'550.- en faveur de la Municipalité, vise à atteindre les buts suivants : d'une part, répondre à la nécessité de déplacer le point de collecte des déchets de la rue du Vieux-Château qui ne répond plus aux normes et aux bases légales en vigueur ; d'autre part, valoriser le terrain libéré par la Maison de l'Enfance, suite au déménagement à la rue de la Mandchourie, afin de permettre le développement d'un nouveau projet sur l'avenue de la Gare accueillant potentiellement des commerces, des bureaux et des logements.

Concernant l'écopoint actuel de la rue du Vieux-Château, un déplacement des installations est nécessaire pour plusieurs raisons. Selon le nouveau Plan de zones, le terrain a dû être mis en Périmètre de protection des eaux et en zone verte, afin de répondre aux exigences légales supérieures : plus aucune installation ou construction n'est permise sur le secteur. En outre, la situation en bordure de route à proximité directe d'un giratoire, d'un passage pour piétons et d'itinéraires majeurs de mobilité douce, pose des problèmes de sécurité importants. La localisation mais également le peu d'espace à disposition, avec des voitures stationnées sur le trottoir et parfois en partie sur la route, diminuent le confort et les possibilités de pouvoir s'arrêter pour déposer ses déchets.

Le projet privé à venir sur l'avenue de la Gare permettra quant à lui de répondre aux besoins et à la volonté de densifier le centre-ville, conformément au nouveau Plan d'aménagement local « Delémont, cap sur 2030 » et à la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

2. POLITIQUE FONCIERE LIEE AUX PARCELLES N^{OS} 897/466 ET 467/5331

La Municipalité est actuellement propriétaire de la parcelle n° 897 située sur l'avenue de la Gare, qui comprend le bâtiment n° 15 qui a été libéré suite au regroupement des crèches. Le Conseil communal ne souhaite pas entreprendre des investissements importants pour réhabiliter ce bâtiment mais préfère valoriser le secteur, en le mettant à disposition d'un promoteur intéressé à développer un projet, conforme au nouveau PAL, permettant de créer des surfaces commerciales, des bureaux et des logements.

Un avant-projet a été établi pour s'assurer de la faisabilité du projet de nouvel écopoint. La parcelle n° 466 a été affectée à la zone d'utilité publique (UAg) lors de la révision du PAL dans le but de répondre au besoin d'un écopoint dans ce secteur de la ville. Etant donné les surfaces nécessaires au projet, en particulier pour les accès et les places de parc utiles, la parcelle voisine n° 467 a également été mise en zone d'utilité publique afin de disposer d'une surface de terrain suffisante, à moyen et à long termes, en lien avec les perspectives de développement de la ville.

2.1 Echange entre les parcelles n° 897 et 466 de compétence du Conseil de Ville

L'échange avec la parcelle n° 466, route de Bâle 82, qui a été mise en zone d'utilité publique dans le cadre de la révision du PAL, permettra le déplacement de l'écopoint actuel du Vieux-Château. Le nouvel emplacement, situé à 250 mètres du précédent, offrira une meilleure situation au niveau du confort et de la sécurité puisque l'espace à disposition est plus grand et nettement plus fonctionnel. En outre, il sera possible d'installer des bennes supplémentaires selon les besoins et de créer des places de parc pour cet aménagement notamment.

2.2 Echange entre les parcelles n° 467 et une petite portion de la parcelle n° 5331 de compétence du Conseil communal

Afin de permettre à la Municipalité de devenir propriétaire de la parcelle voisine n° 467 également nécessaire pour le futur écopoint, un échange de cette dernière avec une petite portion de la parcelle communale n° 5331 sise à la Communance (achetée récemment à la Régie fédérale des alcools / alcosuisse) est prévue. Cet échange permettra : d'une part, à la Municipalité de déplacer l'écopoint et de réaliser des places de parc ; d'autre part, au

propriétaire privé, dont un des membres a une société à la Commune, de développer un projet d'usine relais utile à l'installation de plusieurs sociétés. Cette opération est donc gagnante pour les deux parties.




Cet échange est de compétence de l'Exécutif, puisqu'il porte sur une valeur vénale estimée de Fr 163'000.- soit dans la limite autorisée par le ROCM, à l'article 32, chiffre 19 (moins de 2/1000 des recettes portées au dernier budget de fonctionnement). Cette valeur est basée sur les prix suivants pris en compte : 544 m² de la parcelle n° 467 à Fr. 300.-/m², soit Fr. 163'000.- contre 1'920 m² de la parcelle n° 5331 sise en zone d'activités, d'une valeur équivalente de Fr. 163'000.-.

3. SITUATION DES TERRAINS ET ECHANGE FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE

La parcelle n° 466 possède une surface de 539 m². Elle est actuellement non construite, à l'exception d'un garage pour voiture qu'il est prévu de démolir.

La surface de la parcelle n° 897 est de 1'043 m². Elle est occupée par un bâtiment principal qui a été libéré par la Maison de l'Enfance à la fin de l'année 2017. A l'extrémité nord se trouvent deux petites annexes (garage et local d'entreposage).



-  Parcelle n°466 à échanger avec la parcelle n° 897 de compétence du Conseil de Ville
-  Parcelle n°467 à échanger avec la parcelle n°5331 (petite portion) de compétence du Conseil communal
-  Emplacement actuel de l'écopoint

4. CONDITIONS D'ECHANGE ET FINANCEMENT

La parcelle n° 466, pour une surface de 539 m², a une valeur vénale de Fr. 300.-/m², ce qui correspond à une valeur de Fr. 161'700.-. De son côté, la parcelle n° 897, d'une surface de 1'043 m², a une valeur vénale de Fr. 750.-/m², correspondant à une valeur de Fr. 782'250.-. Les frais de démolition seront totalement à charge du futur propriétaire et ne sont pas inclus dans ce montant.

Le principe et les conditions d'échange ont été discutés et finalisés dans le cadre de la révision du PAL, en séance de conciliation, sachant que les propriétaires des parcelles n° 466 et 467 n'étaient pas d'accord avec la mise en zone d'utilité publique s'ils n'obtenaient pas un terrain en échange.

Compte tenu de ces valeurs admises par les parties, Municipalité et propriétaire privé, il résulte une soule de Fr. 620'550.- en faveur de la Commune. Il faut relever que le futur propriétaire de la parcelle n° 897 n'est pas intéressé par un droit de superficie, seule la solution de l'échange a pu être négociée lors du retrait de l'opposition au Plan de zones et au Règlement communal sur les constructions, car il souhaite rester propriétaire.

Le produit acquis par cet échange de terrains servira au remboursement de la dette relative à la parcelle n° 897 et au bâtiment qui y est érigé qui se monte à Fr. 668'600.-.

5. CONCEPT D'AMENAGEMENT DES PARCELLES N^{OS} 466 ET 467

Suite aux questions soulevées lors de la séance du Conseil de Ville du 27 novembre 2017, le Conseil communal a fait établir le concept d'aménagement général des parcelles n°s 466 et 467, qui sont toutes deux absolument indispensables pour répondre aux besoins du futur écopoint pour les conteneurs et les places de parc nécessaires, avec les réserves utiles suffisantes dans une vision à long terme. Le Conseil communal ne veut en effet pas restreindre le dimensionnement utile afin de ne pas être confronté à des problèmes insolubles à moyen et à long termes. Ce projet est donc défini en tenant compte des perspectives de développement lié à « Delémont, cap sur 2030 ».

Il ne s'agit pas encore d'un avant-projet en bonne et due forme, la planification actuelle des écopoints en ville en étant au stade conceptuel. Le projet prévoit les emplacements utiles pour une grande benne et les conteneurs nécessaires destinés à la récolte des déchets prévus (verre, alu, papier, huile notamment). Des places de parc en quantité suffisante doivent être prévues, pour éviter une queue sur la route qui poserait des problèmes de sécurité, lors des moments de forte affluence, lorsque les gens sont de passage dans leurs déplacements pour aller sur leur lieu de travail ou le samedi, lorsqu'ils se rendent en ville pour y faire leurs courses ou se divertir. Le samedi est le jour le plus chargé qui impose une réserve de places de parc suffisantes. Des places de parc pour les deux-roues seront également aménagées.

Etant donné que les places de parc sont dimensionnées pour faire face aux fortes affluences, elles pourront être utilisées le reste du temps par les usagers et visiteurs du futur EMS Sorne, ce qui permettra de limiter le nombre de places sur le site de l'EMS Sorne et qui évitera un trafic parasite trop important sur le chemin-des-deux-rivières. En effet, seules 10 places seront aménagées à proximité de l'EMS Sorne, alors que le besoin est de 20 environ. Des places de parc seront mises à disposition de l'EMS Sorne, à des moments définis, contre rémunération. Une réglementation définira les modalités de mise à disposition de ces places, afin de ne pas prêter l'usage de l'écopoint lors de fortes affluences.

Les accès au futur écopoint sont prévus avec un système simple d'entrée et de sortie, ce qui favorise des flux aisés. Les dimensions sont conçues pour permettre le passage des camions de chargement de la grande benne et des conteneurs.



Concept d'aménagement de l'écopoint et liaison piétonne avec le futur EMS Sorne

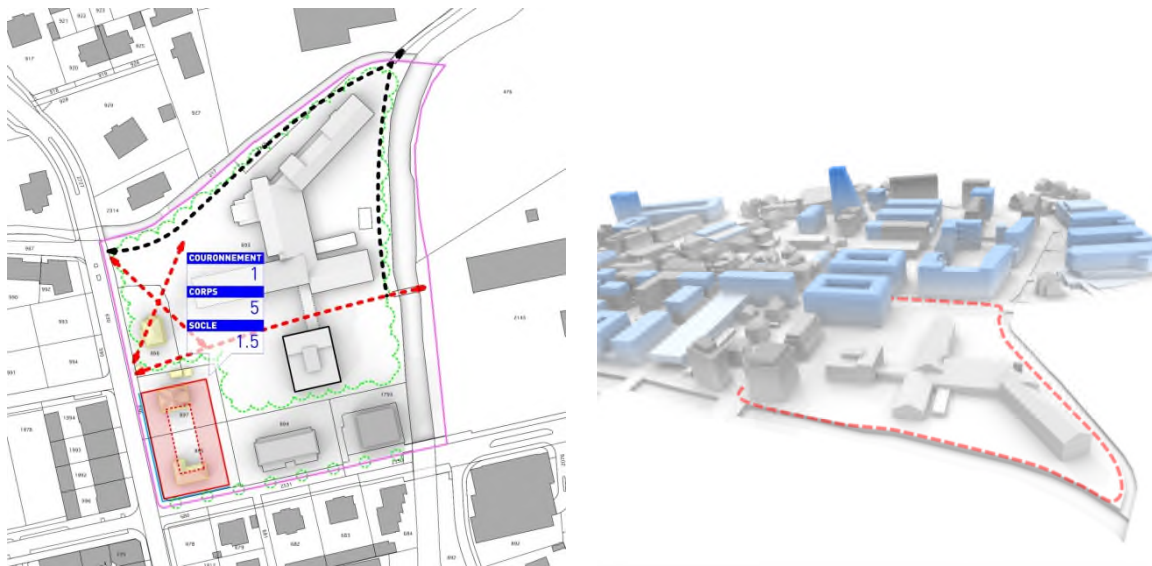
6. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PARCELLE N° 897

Lors de la séance du Conseil de Ville et en Commission UETP, les questions liées aux principes d'aménagement et aux conditions d'utilisation de la parcelle n° 897 ont été soulevées. Des garanties en vue d'une utilisation judicieuse, rationnelle, cohérente et conforme au nouveau PAL « Delémont, cap sur 2030 » ont été demandées.

Le Conseil communal avait naturellement discuté de ces questions lors de la révision du PAL qui a abouti à l'accord sur l'échange proposé. Il est donc en mesure de confirmer les éléments suivants et de donner les garanties demandées.

- a) Le futur projet qui se réalisera sur la parcelle n° 897 devra être totalement conforme au nouveau PAL, en particulier aux principes d'aménagement du centre-ville et au cahier des charges du secteur CCI. Conformément au cahier des charges (plan et image ci-dessous), le projet devra se développer en coordination avec la parcelle n° 895 située du côté Sud, afin que les principes d'aménagement et les mesures de construction soient cohérents sur les deux parcelles.

Le futur projet tiendra également compte d'une possible réalisation de places de parc pour les besoins du Collège qui est en déficit actuellement et dont les places louées à la rue de la Brasserie seront supprimées. Le parking du futur projet devrait ainsi pouvoir s'étendre, du côté Est, pour un parking souterrain dédié au Collège. Dans un premier temps, il s'agira de s'assurer que les mesures techniques soient prises pour cette extension éventuelle (mesure de précaution).



Extrait du Plan directeur communal – Cahier des charges du secteur CCI

- b) Un concours d'architecture devra être réalisé, comprenant les deux parcelles n^{os} 897 et 895, ceci afin de rechercher la meilleure solution au niveau urbanistique et architectural, le terrain étant situé dans un endroit stratégique et particulièrement visible, sur l'avenue de la Gare sur laquelle la qualité doit être particulièrement soignée. Un architecte-paysagiste devra faire partie des équipes de projet afin d'assurer une cohérence également avec les aménagements extérieurs du Collège notamment, y compris la parcelle au Nord du projet destinée à être végétalisée. Le concours d'architecture définira les standards à respecter à tous niveaux (écologique, énergétique, social, etc.).
- c) Le futur propriétaire de la parcelle n° 897 devra engager la procédure de concours d'architecture dans les deux ans au plus tard suivant l'échange de terrains. Au terme de cette procédure, une demande de permis de construire devra être déposée dans les six mois. Six mois après l'entrée en force du permis de construire, les travaux devront débuter. Ces conditions ont pour but d'éviter que la parcelle soit simplement utilisée à des fins spéculatives.
- d) Si les conditions mentionnées au point c) ne sont pas respectées, la parcelle redeviendra propriété de la Municipalité de Delémont. Un droit de réméré sera inscrit dans l'acte notarié d'échange du terrain.
- e) En cas de construction du bâtiment, la Municipalité bénéficiera d'un droit d'emption afin de l'acquérir éventuellement à des fins d'utilité publique.

7. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

La demande d'autorisation d'échange de terrains avec la soulte convenue a été présentée aux commissions concernées. La Commission des finances a préavisé favorablement le présent message, **lors de la première lecture, sur les aspects financiers qui la concernent et qui n'ont pas changé.** La Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics a préavisé favorablement le présent message en deuxième lecture suite aux compléments apportés.

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville de Delémont d'autoriser l'échange de terrains entre les parcelles n^{os} 897 et 466 avec une soulte de Fr. 620'550.- en faveur de la commune afin de pouvoir déplacer l'écopoint de la rue du Vieux-Château et de permettre le développement d'un nouveau projet à l'avenue de la Gare.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président : La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le **5 février 2018**

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 5 février 2018 ;
 - les dispositions de l'art. 29 al. 21 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. L'échange de terrains entre les parcelles n^{os} 897 et 466 afin de remplacer l'écopoint existant de la rue du Vieux-Château et de permettre le développement d'un projet à l'avenue de la gare avec une soulte de Fr. 620'550.- en faveur de la commune, est accepté.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Olivier Montavon

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 26 mars 2018