

Crédit d'étude de Fr. 220'000.- pour financer la part communale afin de lancer une procédure compétitive en vue du développement du secteur stratégique « Gare Sud »

1. CONTEXTE

Le quartier Gare Sud est un lieu hautement stratégique pour la Ville de Delémont, pour l'agglomération et le Canton du Jura. La proximité directe avec la gare et le centre-ville, ainsi que la disponibilité des principaux terrains qui sont sous la maîtrise foncière de la Commune en font un lieu de très grande importance pour le développement futur. Le secteur figure comme zone de développement stratégique dans le Plan directeur cantonal, dans le Territoire de Confluence de l'agglomération voué à jouer un rôle majeur pour son développement et comme un pôle d'activités de haute importance dans la Conception directrice communale adoptée par le Conseil de Ville et dans le Plan directeur communal.

La démarche prévue, qui sera menée sous la forme d'un concours d'idées en urbanisme, avec une démarche participative très active, a pour but de planifier ce développement par un processus novateur. Le secteur Gare Sud concerne plus de 100'000 m² de terrains constructibles dont la Municipalité a la maîtrise foncière de la plupart des terrains, soit en tant que propriétaire, soit via des droits d'emption et de préemption. Afin d'avoir une vision du développement souhaité globale et cohérente, permettant de définir des périmètres en fonction des projets futurs, il est indispensable de mettre en place des réflexions approfondies au moyen d'une procédure compétitive, ouverte, qui permettra de discuter des différentes possibilités d'urbaniser ce secteur de la ville. Cette pratique est courante et a été conduite dans toutes les villes qui ont voulu assurer un développement cohérent à long terme de leur territoire.

Concrètement, les résultats du concours d'idées en urbanisme, qui se fera sous la forme de mandats d'études parallèles selon la norme SIA 143, permettront l'établissement d'un Plan spécial qui sera une base solide de discussions avec les futurs investisseurs et promoteurs pour la construction effective du secteur pour les projets prévus à court, moyen et long termes. Le projet est soutenu par le Canton et la Confédération, au titre de la politique régionale (LPR) : une convention a été signée via laquelle un montant de Fr. 360'000.- sera octroyé à la Municipalité de Delémont pour cofinancer toute la démarche.

2. ORIGINES DU PROJET

Dans le cadre de la révision du PAL « Delémont, cap sur 2030 », le secteur a été identifié comme un pôle stratégique de développement. Les objectifs à atteindre ont été identifiés dans la Conception directrice et le Plan directeur communal et le secteur a été soumis à Plan spécial obligatoire dans le nouveau Plan de zones et Règlement communal sur les constructions qui est entré en vigueur fin 2017. Préalablement, le Conseil communal avait sécurisé les terrains qui n'étaient pas en mains communales, via des droits d'emption et de préemption, ceci afin de permettre en particulier la réalisation de projets d'intérêt et d'utilité publics.

En 2018, le Service cantonal de l'économie et de l'emploi a contacté la Municipalité de Delémont pour développer des ateliers de travail avec le Regional Lab Basel. Les « Regional Labs » (initiative de Regiosuisse soutenue par la Confédération via le SECO – Secrétariat d'Etat à l'économie) ont pour but d'initier et d'animer des réseaux de recherche dans le cadre desquels les acteurs des milieux des HES, des universités et des EPF, ainsi que les représentants de la pratique analysent et discutent de problématiques régionales en recherchant des solutions innovantes en vue notamment de promouvoir et de diversifier les activités économiques. Les ateliers, qui se sont déroulés sur plus d'une année, ont regroupé des chercheurs provenant de l'architecture, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du design, de l'économie, ou encore de la promotion, via la HES du Nord Ouest de la Suisse située à Bâle et de collaborateurs de Regiosuisse, de Baselaarea, du Canton de Bâle-Ville, du Canton de Bâle-Campagne, du Canton du Jura et du Service UETP.

En amont, des études préalables concernant le secteur ont déjà été réalisées et sont prises en compte dans le processus. Il s'agit du Plan directeur localisé « Gare Sud » (2017) et de l'étude de faisabilité sur les terrains SAFED (2017). Cette dernière avait été soutenue au titre de la NPR (Nouvelle Politique Régionale) et est régulièrement utilisée pour les discussions avec des investisseurs intéressés par ces terrains. Elle serait ainsi reprise et approfondie, avec une vision pour l'ensemble de Gare Sud, dans la suite du processus.

3. PLANIFICATIONS DEFINIES AUX NIVEAUX CANTONAL, REGIONAL ET COMMUNAL

3.1. Une future zone d'activités d'intérêt cantonal reconnue par le Parlement jurassien

Les zones d'activités d'intérêt cantonal (ZAIC) sont identifiées dans le Plan directeur cantonal, fiche U.03.1, et visent le renforcement et la diversification du tissu économique jurassien. Profitant de bonnes conditions

d'accessibilité et d'équipement, elles sont destinées à accueillir des entreprises créatrices d'emplois. Elles bénéficient d'une procédure accélérée pour l'obtention de permis de construire.

Les secteurs stratégiques du Territoire de Confluence de l'agglomération, dont fait partie le secteur Gare Sud, peuvent potentiellement devenir des ZAIC en fonction des développements. Il est prévu de labelliser Gare Sud en tant que ZAIC dans les années à venir. En outre, Gare Sud est défini comme l'un des 8 secteurs stratégiques cantonaux, sans doute celui qui présente le plus d'attractivité vu son positionnement proche de Bâle.

3.2. Un secteur stratégique au cœur du Territoire de Confluence de l'agglomération

Le Plan directeur régional de l'agglomération (2017) définit le Territoire de Confluence. Il s'agit de l'espace situé entre les communes de Delémont, Courroux, Courtételle et Courrendlin. Il possède une vocation économique affirmée et une position stratégique qui en fait le territoire privilégié pour l'implantation de grands équipements régionaux et cantonaux. Gare Sud constitue le plus grand secteur stratégique mixte (logements, activités, équipements) à aménager selon le Plan directeur régional (PDR). Pour répondre à l'objectif du PDR concernant l'attractivité économique régionale et cantonale, la volonté est d'implanter en priorité les entreprises de rayonnement cantonal et supra-cantonal à fort potentiel d'emplois (principe U8.1) dans ce secteur.

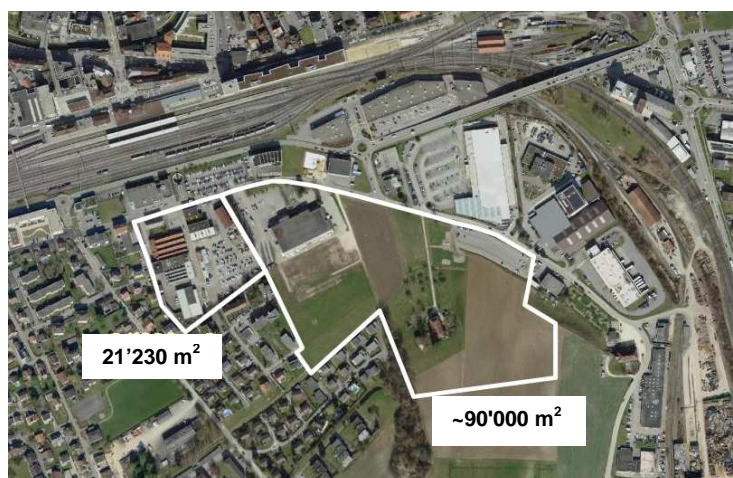
3.3. Un pôle de développement dans le PAL « Delémont, cap sur 2030 »

Un programme sectoriel du Plan directeur communal (2016) est dédié à Gare Sud et identifie les principes d'aménagement en matière d'urbanisation, de mobilité et d'environnement. Dans les « actions à mener », il est indiqué qu'une étude exploratoire pour l'élaboration d'une image directrice avec une procédure d'étude sera à établir. Le secteur se trouve en zone mixte (MDb et MBb) selon le Plan de zones (2017). De manière plus détaillée, le Plan directeur localisé intercommunal « Gare Sud » (2017) définit les grandes orientations d'aménagement en termes de programmation, de formes urbaines, d'accès routiers, de réseaux de mobilité douce et d'espaces publics. Ce document donnera les éléments de base pour la procédure compétitive.

4. PERIMETRE D'ETUDE ET ORGANISATION DE LA PROCEDURE COMPETITIVE

4.1. Un périmètre de plus de 100'000 m²

Les terrains concernés par l'étude sont ceux représentés sur la carte ci-dessous. Les espaces environnants seront naturellement pris en considération pour les réflexions, notamment la sortie Sud du sous-voie et le P+R CFF. La Municipalité est propriétaire du terrain du Comptoir, dont le droit de superficie arrive à échéance d'ici 5 ans (2025) et a signé des droits d'emption et de préemption pour les terrains SAFED et du Neuf-Cul. Ces droits ont naturellement été signés sous réserve de leur adoption par les Autorités communales compétentes. Cette stratégie foncière a permis de sécuriser les terrains afin d'assurer leur maîtrise et permettre en particulier le développement de projets d'intérêt et d'utilité publics.



Périmètre d'étude

4.2. Principales étapes du processus

La vision, élaborée dans le cadre des ateliers du Regional Lab, se base notamment sur le nouveau PAL « Delémont, cap sur 2030 » et les différentes études réalisées, et prévoit un développement par étape sur 15-20 ans environ. Un bureau accompagnera la démarche de la procédure compétitive avec le rôle d'assistance à maître d'ouvrage (mandaté par la Ville).

La forme du concours retenu est le mandat d'étude parallèle (MEP), qui permet de mener une démarche participative très active : un groupe d'accompagnement, qui fonctionnera comme un groupe de concertation, sera ainsi mis sur pied au tout début du processus, afin que les milieux intéressés et la population puissent y prendre part pour agir dès le départ, dans le cadre des premiers ateliers qui permettront de faire un diagnostic de la situation actuelle, de définir les objectifs à atteindre et de préciser le programme du concours.

Le concours se déroulera en deux phases, la première avec 8 équipes au maximum, puis environ la moitié sera sélectionnée pour la seconde partie. Cette manière de procéder a été retenue afin de respecter le cadre financier retenu avec le Canton et la Confédération dans le cadre du projet LPR.

Il est prévu que cette procédure démarre début 2020. Elle portera sur la globalité du secteur, avec les objectifs suivants : définir les affectations des différentes zones ; préciser les emplacements destinés à recevoir les projets concrets connus à ce jour et qui pourraient se développer ; identifier les priorités de réalisation. Le MEP comprendra notamment la recherche de propositions innovantes dans tous les domaines touchant au développement territorial (aménagement du territoire, urbanisme, mobilité, constructions, énergie, environnement, écologie, mixité sociale, etc.).

4.3. Un projet soutenu financièrement par le Canton et la Confédération au titre de la NPR

La démarche a reçu un soutien de la Confédération via le SECO et le Gouvernement jurassien a accepté en septembre 2019 ce projet qui sera subventionné au titre de la NPR (Nouvelle Politique Régionale) : une convention a été signée via laquelle un montant de Fr. 360'000.- sera octroyé à la Municipalité de Delémont pour le montant qui s'ajoutera à la présente demande de crédit afin de financer toute la démarche.

La procédure compétitive se déroulera en collaboration étroite avec le Canton, par son Service de l'économie et de l'emploi, puisque le secteur est destiné à accueillir notamment des équipements à rayonnement cantonal. Les Villes de Porrentruy et de Moutier seront associées, ce qui permettra de développer une vision partagée des espaces gare des 3 villes destinées à constituer la colonne vertébrale du Réseau urbain jurassien.

5. PROJETS ET CONTACTS AVEC LES PARTENAIRES ET LES ENTREPRISES INTERESSES

Des réflexions approfondies sont nécessaires au vu de l'importance du secteur et de son potentiel de développement. Gare Sud est l'un des 8 secteurs stratégiques cantonaux et se situe au centre du Territoire de Confluence de l'agglomération. Le développement du secteur pourrait ainsi répondre à des besoins cantonaux, régionaux et locaux.

5.1 Enjeu : dessiner les pièces du « puzzle » Gare Sud et réserver les terrains pour les projets concernés

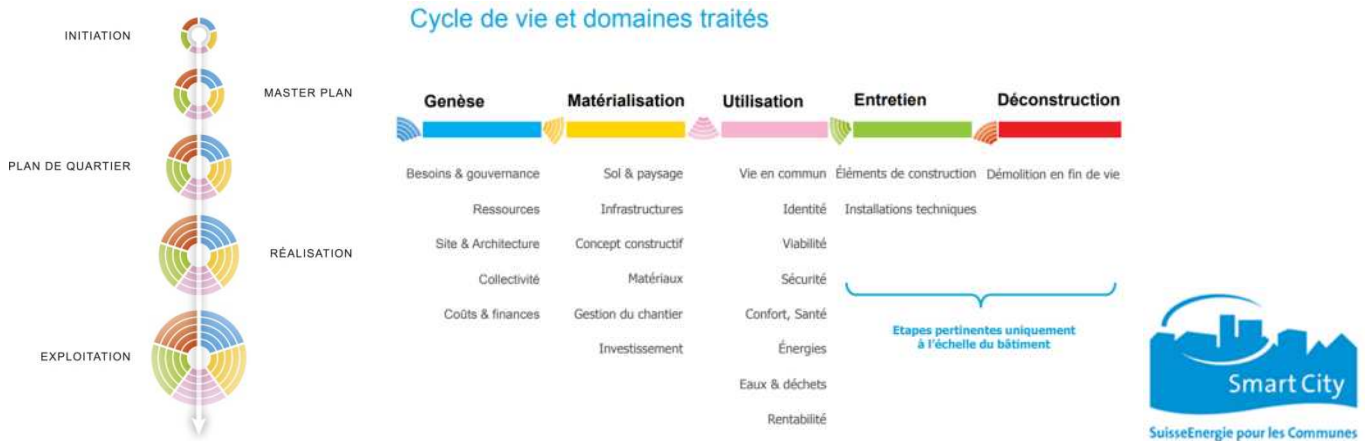
L'enjeu du concours sera de bien délimiter les pièces du futur « puzzle » afin de positionner clairement les projets à venir et s'assurer que les premiers éléments qui se mettront en place s'inscrivent dans une image globale et cohérente. Il est en effet important que les premiers projets ne prétèrent pas les suivants et ne détériorent pas l'attractivité du site. Comme le concours et le Plan spécial qui suivra donneront une vision à long terme, certains projets pourront voir le jour rapidement alors que d'autres se développeront certainement dans un horizon au-delà de 10 voire 15 ans.

Il est donc indispensable de bien dessiner le « puzzle » afin que les pièces, quel que soit le moment de leur mise en place, s'insèrent au bon endroit et soient cohérentes entre elles. Ainsi, même si un des projets ne se fait que très tardivement, il aura toujours un espace réservé. Et si ce projet ne se réalise malheureusement pas, le terrain concerné pourra être utilisé à d'autres fins sans avoir prétéré les autres projets.

5.2. Un futur écoquartier avec des exigences élevées en matière de développement durable

Le développement du secteur devra permettre la réalisation d'un écoquartier avec des exigences élevées en matière de développement durable, dans tous les domaines concernés. Le recours à un instrument d'évaluation tel que Sméo, déjà utilisé pour l'écoquartier « EUROPAN 9 - Gros Seuc », devra permettre de répondre aux exigences du label « Site 2000 watts » qui est désormais une condition de développement des nouveaux quartiers inscrite dans le nouveau Règlement communal sur les constructions. L'extrait ci-dessous tiré de l'outil Sméo donne une vision de toutes les problématiques à prendre en compte dès le début des études à mener, donc dès la phase du concours, jusqu'à la réalisation et au-delà :

DÉVELOPPEMENT DU PROJET



Il s'agira donc de s'inscrire résolument dans un concept de « Smart City ».

5.3. Une série de projets potentiels déjà identifiés

Les projets déjà identifiés dans le Plan directeur communal ou pour lesquels des contacts étroits ont déjà été pris avec des promoteurs et investisseurs potentiels sont les suivants (liste non exhaustive) :

- futur hôpital cantonal de soins aigus (H-JU) : des discussions préalables ont déjà eu lieu pour tenir compte des besoins futurs ; le but du concours est de définir la surface et les conditions d'urbanisation les mieux adaptés aux besoins et de réserver un terrain parfaitement connecté au réseau des transports publics et de la mobilité douce en particulier ;
- hôtel avec une offre wellness ouverte au public et des salles de séminaires, disposant de chambres louables à l'année par H-JU (clients devant rester proches de l'hôpital pour des phases ambulatoires ou familles proches) ;
- salle omnisport (3 halles accolées) permettant à la fois de répondre aux besoins cantonaux et communaux liés à l'enseignement mais aussi à diverses activités sportives et socioculturelles (qui ne pourraient pas se dérouler dans les salles existantes et le futur Théâtre du Jura), avec des équipements adaptés (gradins en particulier) sachant que le Centre sportif n'est plus conforme aux normes pour recevoir des grands événements ;
- bureaux, services et commerces orientés « brico-bâti-loisirs » pour autant qu'il y ait des besoins, mais en aucun cas des grands commerces alimentaires et des petites boutiques pour ne pas prêter le centre-ville, conformément au nouveau PAL ;
- activités économiques de type tertiaire, à haute valeur ajoutée ;
- logements avec une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- offre de stationnement adaptée, visant un regroupement des places et une mutualisation, tenant compte de l'excellente accessibilité en transports publics et à mobilité douce et prenant en considération les besoins d'extension du P+R CFF ;
- grande surface polyvalente libre de construction pour recevoir divers événements (cirque, expositions extérieures, festivals, etc.) pouvant être utilisée, dans une vision à très long terme avec une réserve foncière pour accueillir éventuellement un nouveau stade de football avec une capacité d'accueil de 3'000 à 5'000 spectateurs.

Plusieurs lettres d'intentions de partenaires potentiels pour la réalisation de projets sont parvenues à la Municipalité et montrent l'intérêt réel pour ce secteur.

6. UN PROCESSUS PARTICIPATIF TRES ACTIF DES LE DÉBUT DU PROCESSUS

L'objectif est de mettre en place une démarche novatrice pour ce secteur stratégique cantonal avec une démarche participative dès le tout début du processus pour faire un diagnostic de la situation actuelle et définir les objectifs à atteindre. La participation du Regional Lab Basel (directement lié à la Fachhochschule Nordwestschweiz), soutenu par Innosuisse, offrira des connaissances complémentaires précieuses dans des domaines variés. Cette collaboration permet également de créer un lien important avec l'agglomération de Bâle et Basilea et de trouver des synergies dans ce cadre (valorisation des avantages de la proximité avec Bâle).

Afin d'impliquer les citoyens, le groupe d'accompagnement sera composé des milieux intéressés du monde politique et associatif et de personnes directement intéressées par le développement du secteur. L'objectif est

de travailler avec les représentants liés aux différents projets envisagés et les CFF notamment, afin de co-construire le futur secteur Gare Sud.

En outre, il sera important d'associer la composante de la faisabilité au processus pour s'assurer de la réalité économique (dont la rentabilité) des futurs projets. Pour faire le pendant avec la Fachhochschule, un représentant de la HE-Arc sera également associé à la démarche. Il s'agira en quelque sorte d'un projet-pilote qui servira ensuite d'expérience pour des cas futurs similaires. La méthode pourra être reprise pour le développement d'autres secteurs stratégiques du canton. Des représentants de Porrentruy et de Moutier seront aussi invités au groupement d'accompagnement.

7. PROGRAMME DE TRAVAIL ET CALENDRIER EN VUE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Le calendrier prévisionnel indicatif de la procédure, à préciser durant la première phase de travail, est le suivant :

Préparation des bases du programme et règlement du concours	Dès décembre
1^{er} atelier participatif pour diagnostic et objectifs	Février 2020
Mise à jour des bases du programme et règlement	Mars 2020
2^{ème} atelier participatif pour discussion du programme	Avril
Séance du Collège d'experts, publication SIMAP et JO pour sélection des équipes	Mai 2020
Sélection des équipes et publication du processus	Juillet 2020
Première phase du MEP	Dès août 2020
3^{ème} atelier participatif pour discussion sur projets rendus	Octobre 2020
Seconde phase du MEP	Dès novembre 2020
Réception des projets et choix du lauréat	Janvier 2021
Rapport du Collège d'experts	Février 2021
4^{ème} atelier participatif pour discussion sur le projet lauréat et la suite du développement	Dès printemps 2021
Lancement Plan spécial	
Autres ateliers participatifs dans le cadre de la procédure du plan spécial	Courant 2021

Ce calendrier sera adapté au besoin, selon l'évolution du processus.

8. BUDGET GLOBAL ET DEMANDE DE CREDIT D'ETUDES POUR LA PART COMMUNALE

Le concours d'idées en urbanisme sera réalisé sous la conduite du Service UETP, assisté par un bureau. Le budget communal global se présente de la manière suivante :

	en francs
- assistance à maîtrise d'ouvrage (préparation et gestion du concours)	55'000.-
- Collège d'experts (jury) et spécialistes-conseils	42'000.-
- indemnités des équipes participantes (hypothèse 8 équipes), selon norme SIA	440'000.-
- frais divers	1'500.-
Total (HT)	538'500.-
Total (TTC)	579'960.-
Parts LPR à déduire	- 360'000.-
Total net à charge de la Commune TTC	220'000.-

Comme une convention a été signée avec le Gouvernement jurassien pour une participation, au titre de la LPR, pour un montant de Fr. 360'000.-, seule la part nette fait l'objet de la présente demande de crédit.

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF	Oui	Non	Remarques
Intégration du crédit dans le plan financier	x		220'000.00
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée	x		
Prélèvement comptable sur un fonds existant		x	
Solde du fonds au 31.12.2017			
Financement nécessaire par voie d'emprunt	x		220'000.00

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable (10 ans = 10 % / 20 ans = 5 % / 50 ans = 2 %)	10 %	22'000.00
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*		6'600.00
Total de la charge financière annuelle		28'600.00

**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 2018.*

Ce crédit de Fr. 220'000.- sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 28'600.- (intérêts 3 % et amortissement 10 %). La dépense communale de Fr. 220'000.- est prévue au plan financier communal des investissements.

9. PRÉAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter le crédit d'étude de Fr. 220'000.-, 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 4 novembre 2019

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 4 novembre 2019 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 17 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 ainsi que la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. Le crédit d'étude de Fr. 220'000.- pour financer la part communale afin de lancer une procédure compétitive en vue du développement du secteur stratégique « Gare Sud » 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 :

Christophe Günter

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 25 novembre 2019