

Ville de Delémont

Démarche participative « Cras-des-Fourches - parcelle n° 2607 »

Séance d'information à la population du 24 mai 2016

Municipalité

Françoise Collarin, Esther Gelso, Hubert Jaquier

urbaplan

Pierre-Alain Pavillon, Oscar Gential, Bruno Maréchal

Sommaire

Mot de bienvenue

Brève introduction - Contexte

Projet refusé par le Corps électoral : rappel et bilan

Objectifs de la démarche participative

Etat existant et planifié

Nouvelles conditions cadres

Discussion

Constitution du Comité consultatif

Prochaines rencontres

Brève introduction - contexte



Brève introduction - contexte

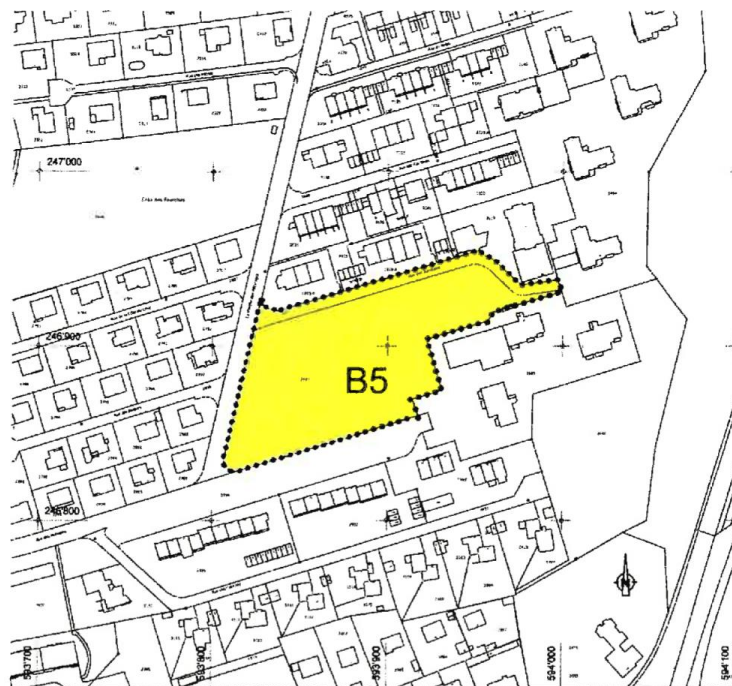


DELÉMONT
Cap sur... **2030**

Révision du PAL en cours :

- Conception directrice adoptée par le Conseil de Ville le 1^{er} juin 2015
- Plan directeur communal mis en consultation à fin 2015 – préavis favorable du Canton
- Plan de zones et Règlement communal sur les constructions: actuellement à l'étude

Ancien projet refusé par le Corps électoral : rappel



Modification du plan de lotissement

LEGENDE

- PERIMETRE DE LA MODIFICATION DU PLAN DE LOTISSEMENT
- SECTEUR B5

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Art. 3bis Destination du secteur B5

Le secteur B5 est destiné à l'aménagement d'un quartier d'habitation durable.

Art. 4bis Indices d'utilisation du secteur B5

1 L'indice d'utilisation du sol est défini comme suit pour le secteur B5 :

- indice minimum : 0.50
- indice maximum : 0.65

2 Afin de répondre à l'objectif d'une utilisation judicieuse et rationnelle du sol, tel que déterminé par l'indice minimum, le secteur B5 doit comporter au moins 2/3 de maisons en habitat groupé, le solde pouvant être réservé pour des maisons individuelles.

Art. 7bis Structure du cadre bâti du secteur B5

1 La structure du cadre bâti du secteur B5 est basée sur l'ordre contigu au minimum sur les 2/3 de la surface totale qui doit être réservée à des maisons en habitat groupé.

2 Sur le secteur B5, en règle générale les toitures seront plates : les toitures à faible déclivité jusqu'à 15° sont toutefois admises. L'orientation des faîtes des bâtiments doit être parallèle ou perpendiculaire aux rues existantes.

Art. 7ter Mesures du secteur B5

1 Si l'ordre contigu n'est pas réalisé, une distance minimale de 3m entre deux bâtiments doit être respectée.

2 Les hauteurs suivantes doivent être respectées :

- Hauteur totale : 10 m
- Hauteur : 7 m

Art. 11bis Réseaux et énergie du secteur B5

Dans le cadre de l'aménagement du secteur B5 en tant que quartier d'habitation durable, les exigences suivantes doivent être respectées :

- les bâtiments doivent répondre au standard énergétique du label Minergie - P
- 60% au minimum des énergies doivent être renouvelables
- le gaz naturel ne peut être utilisé que comme chauffage d'appoint.



VILLE DE DELEMONT

Service de l'urbanisme, de l'environnement
et des travaux publics

N° du plan UE-PAL-MDF-005

Echelle 1 : 2'000

| Date | Dess. | Visa |
|---------------|-------|------|
| 07 avril 2011 | fw | HJ |

Format 30 x 84 cm

Modification du plan de lotissement "Aménagement du Cras des Fourches" Secteur B5

SERVICE DE L'URBANISME, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS
Tel. : 032 421 82 92
Courriel : uetp@delemont.ch
Route de Bâle 1 / 2800 Delemont

Bilan avec un certain recul – autocritique

- Changement de zone conduit de manière beaucoup trop hâtive
- Manque de transparence
- Pas de véritable discussion et concertation
- Divergences sur les objectifs, liées à un calendrier beaucoup trop serré

Dans la situation actuelle – objectifs :

- Nécessité de reprendre la discussion sereinement
- Démarche participative nécessaire
- En partant d'une « feuille blanche » avec quelques contraintes quand même...
- En tenant compte des intérêts publics et privés
- Avec une expertise externe « neutre » : bureau Urbaplan

Etat existant et planifié

Situation

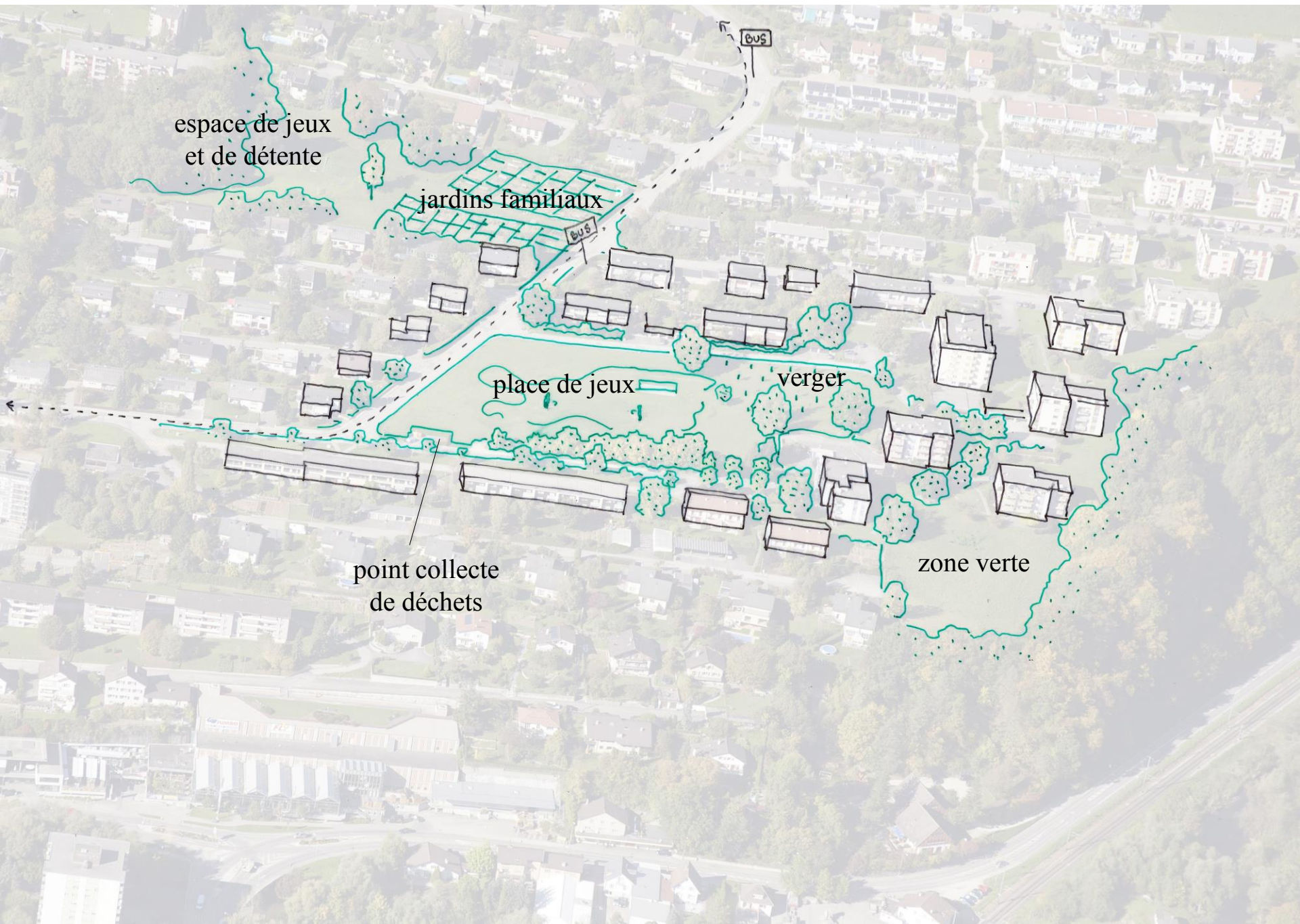


Parcelle n° 2607
10'036 m²
Propriété communale

Etat existant

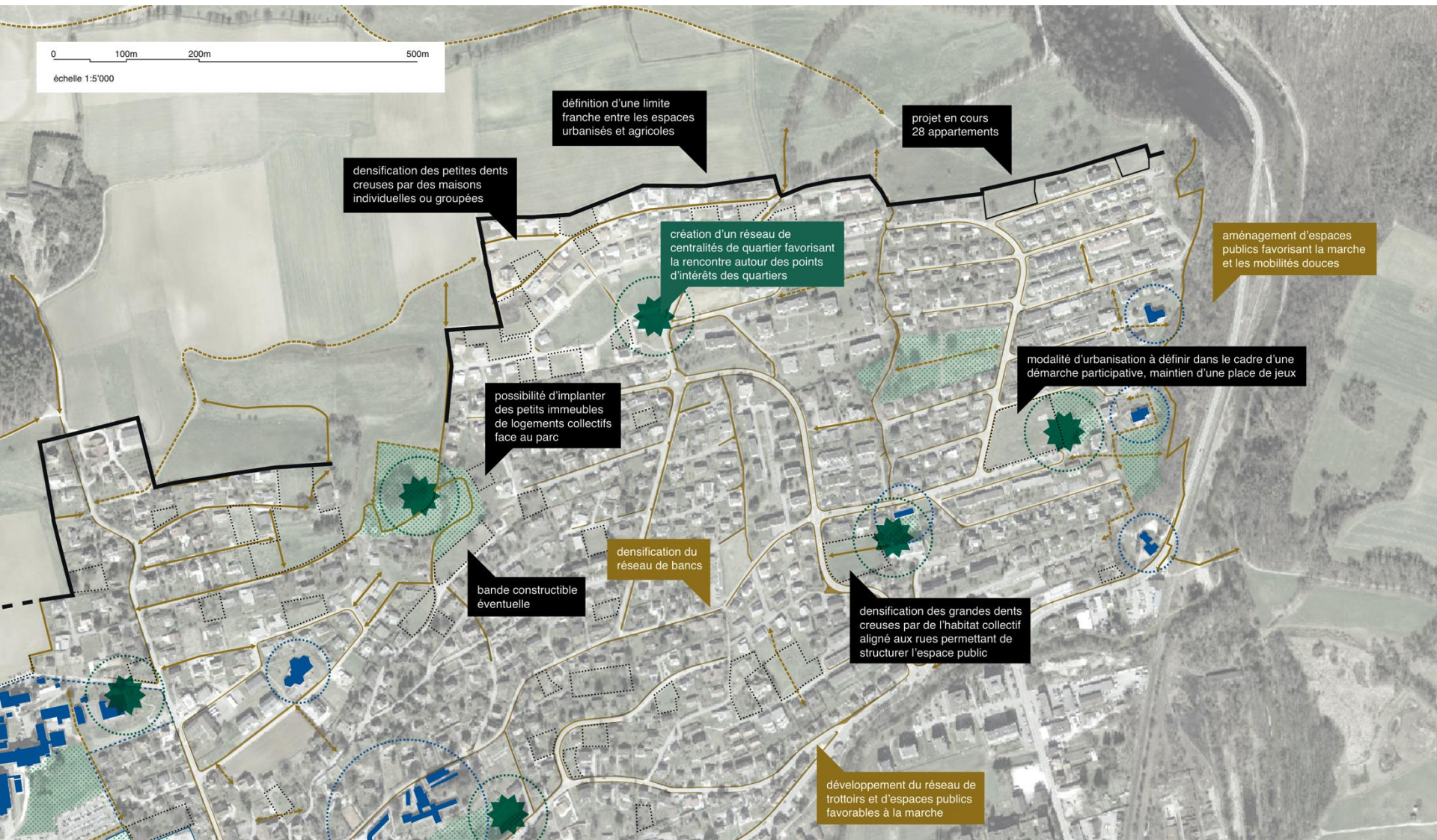


Etat existant



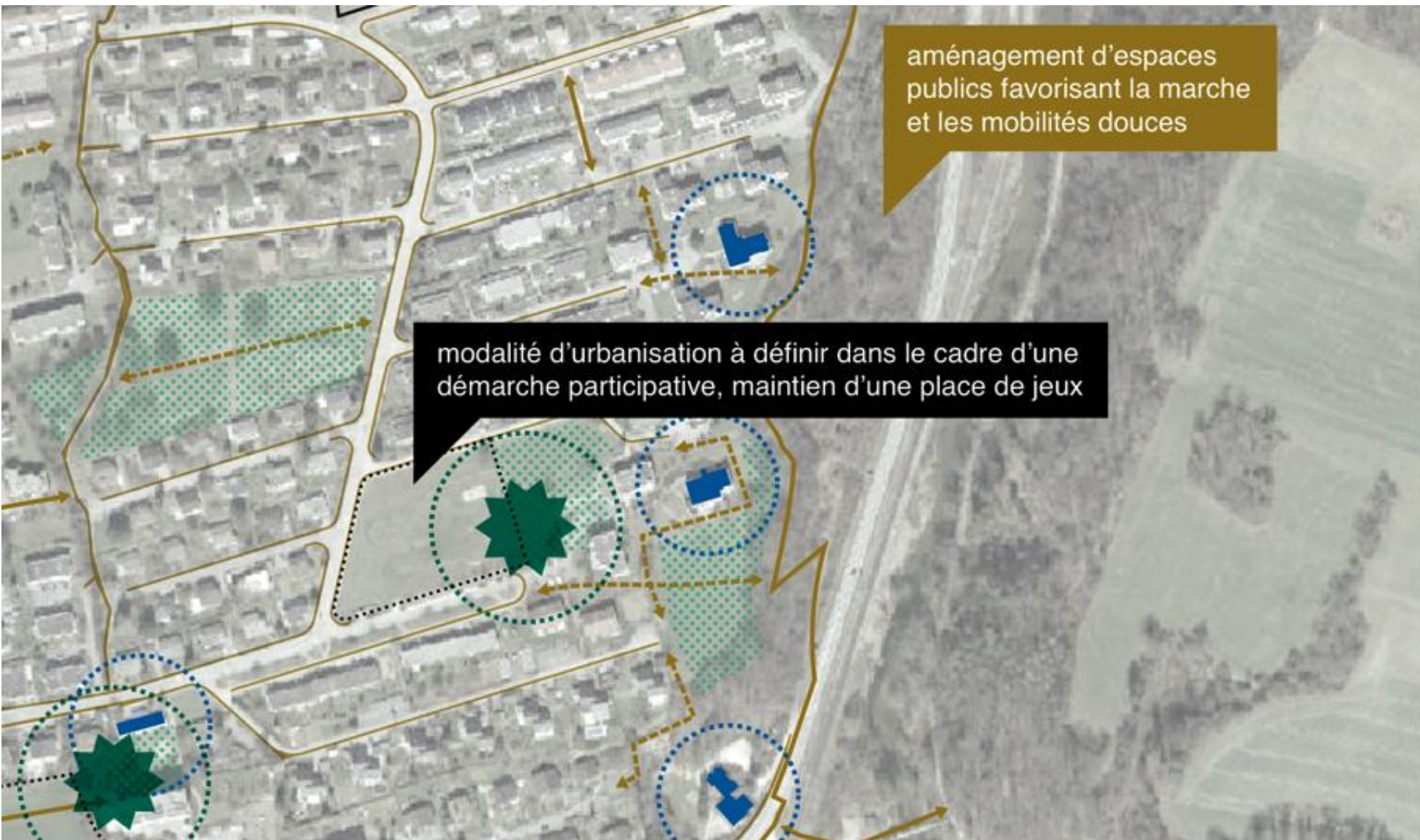
Eléments du Plan Directeur Communal

Urbanisme

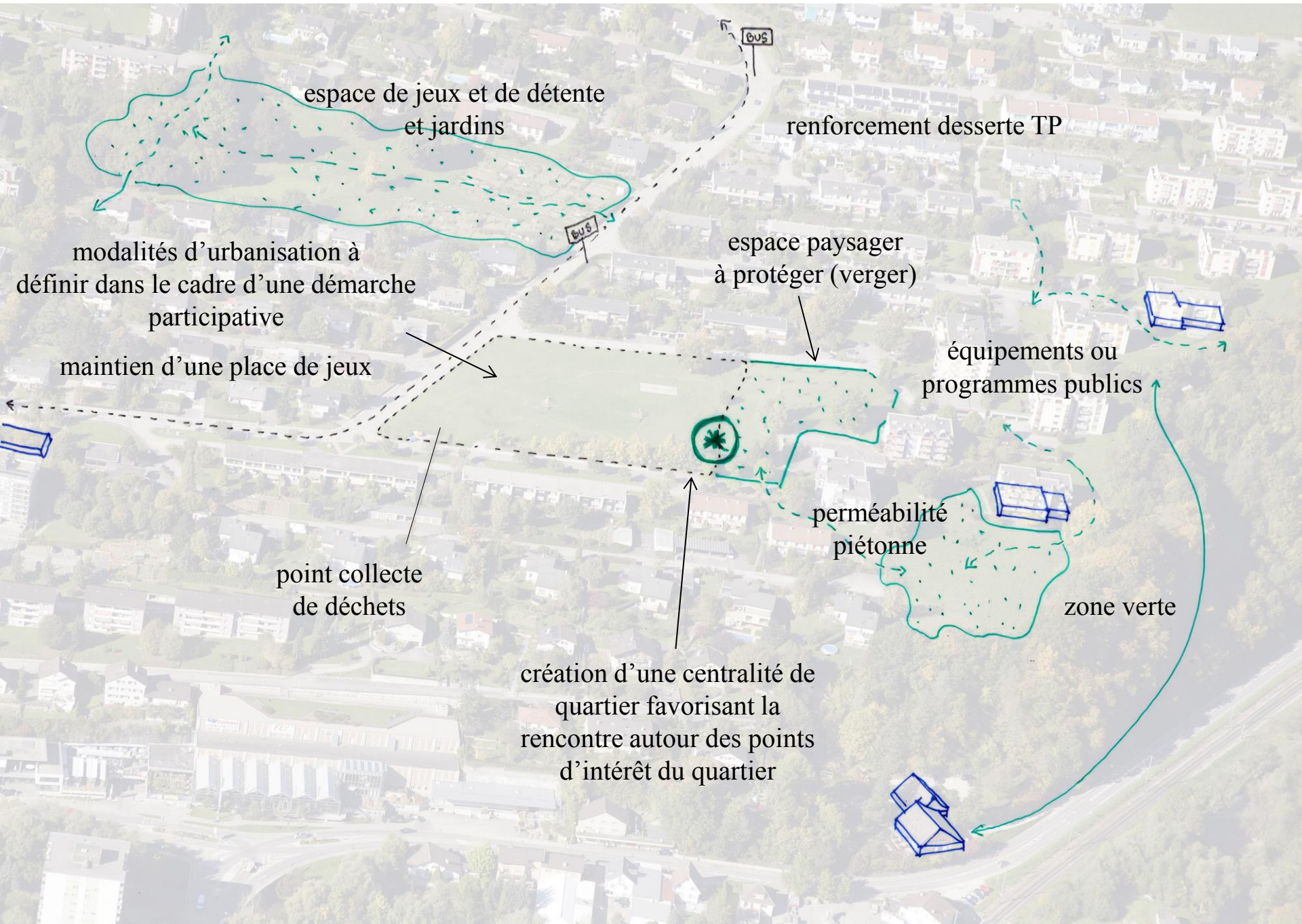


Eléments du Plan Directeur Communal

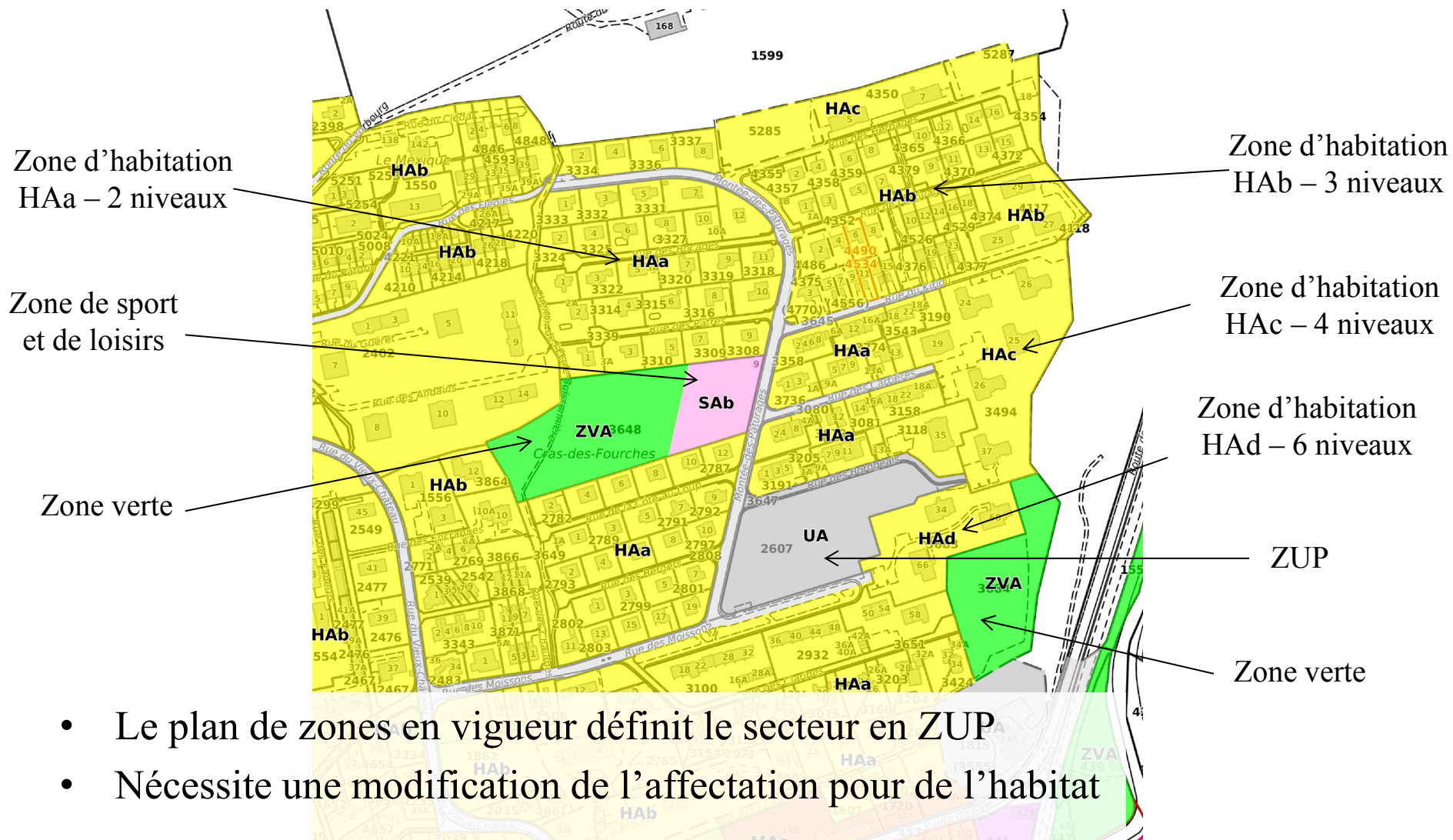
Urbanisme



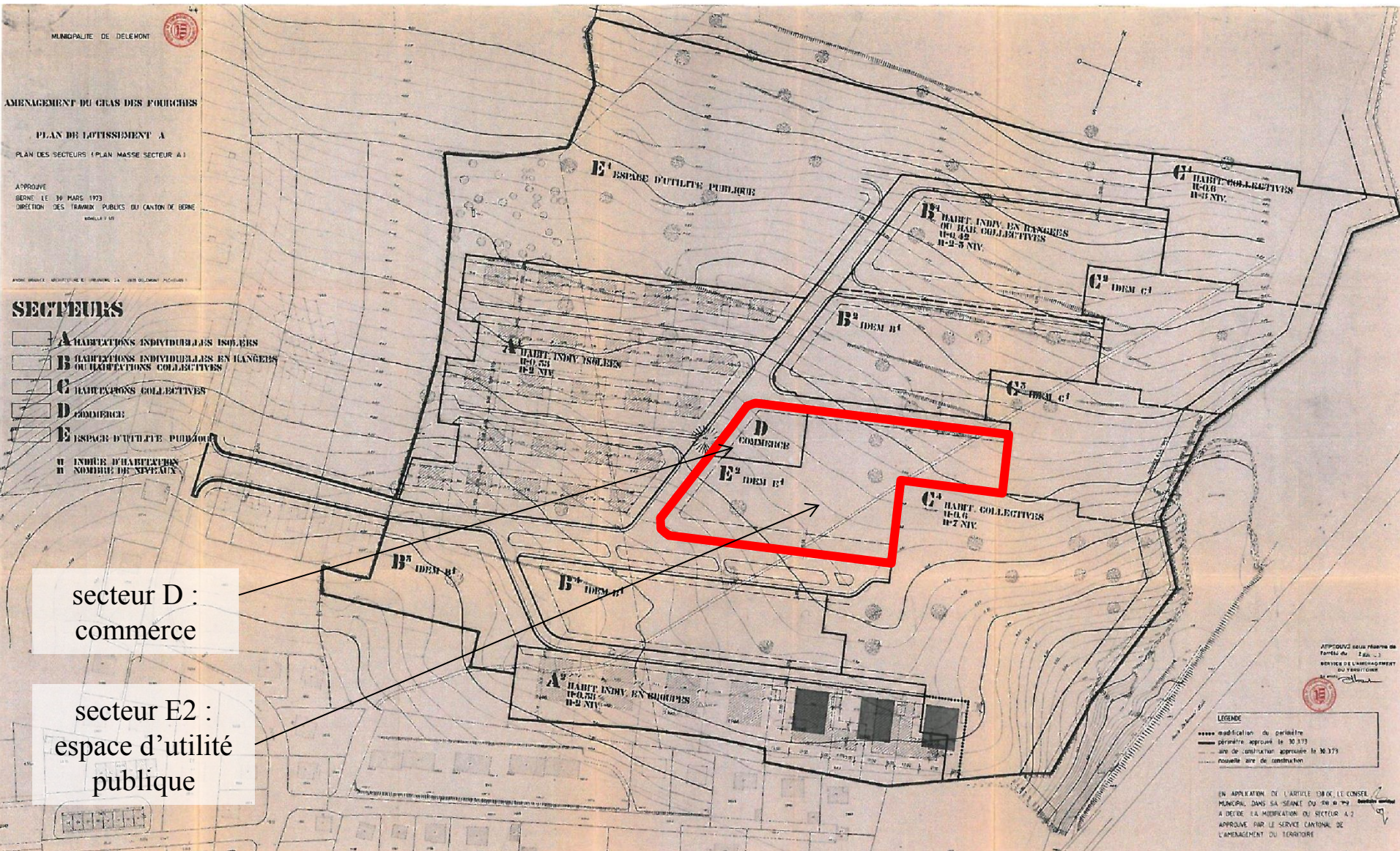
Eléments du Plan Directeur Communal - Synthèse



Plan de zones en vigueur



Planification existante



- Plan de lotissement de 1973 à abroger : affectation des secteurs D et E2 en commerce et espace d'utilité publique

Rappel du projet de 2011

- Projet de modification de l'affectation de ZUP en habitat moyenne densité
- Projet de modification du plan de lotissement – secteur B5
- Refus en votation populaire

12
D Modification de l'aménagement local - plan de lotissement « Aménagement du Cras-des-Fourches » : création d'un secteur B5 - parcelle no 2607, rue des Moissons en vue de la réalisation d'un habitat groupé

PREAMBULE

Par le présent message, le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter la demande de modification du plan de lotissement local - plan de lotissement « Aménagement du Cras-des-Fourches », création d'un secteur B5, parcelle no 2607, rue des Moissons en vue de la réalisation de logements en habitat groupé, selon une typologie similaire aux terrains voisins. Cette affectation vise à exploiter et à valoriser une réserve foncière latente située pour la promotion de ce type d'habitat, qui permettra d'assurer une utilisation judicieuse et rationnelle du sol, dans le cadre de l'aménagement d'un quartier d'habitation durable.

Le Département cantonal de l'environnement et de l'équipement a accepté le projet présenté, suite à l'examen préalable du dossier en relevant que « la valorisation de cette parcelle, au cœur d'un important quartier d'habitation, permet en outre de répondre aux principes d'aménagement (PA) de la loi 1.01 d'équipement de l'urbanisation du plan directeur cantonal qui demande :

de renforcer l'urbanisation sur les axes et les centres offrant la meilleure accessibilité, en particulier par les transports publics (PA 3) ;

d'orienter le développement de l'urbanisation à l'intérieur des secteurs déjà largement bâtis en encourageant l'utilisation des réserves foncières existantes (PA 6) ».

SITUATION, AFFECTATION DU TERRAIN ET CORPUSCITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

La Municipalité de Delémont est propriétaire de la parcelle no 2607, site au Cras-des-Fourches, entre les rues du Bourgeois - côté Nord et des Moissons - côté Sud, d'une contenance de 10036 m². Cette parcelle avait été affectée en zone à bâtir, principalement en zone d'utilité publique, lors de l'établissement du plan de lotissement « Aménagement du Cras-des-Fourches » en 1973 tel que cela apparaît sur le plan de zones 1 « B5 » entré en vigueur le 23 décembre 1999 (zone UA).

Ce terrain communal, qui est donc en zone à bâtir depuis plusieurs décennies d'années, avait été réservé en vue de la réalisation éventuelle d'une école. Or cette affectation ne se justifia plus aujourd'hui étant donné que la planification scolaire a mis en évidence que les infrastructures actuelles étaient suffisantes pour répondre aux besoins futurs, en particulier dans le cadre de l'extension du Collège, qui permettra de libérer différents locaux dans plusieurs sites qui pourront être récupérés par les écoles enfantines et primaires.

Si, à terme, une extension des infrastructures scolaires devait quand même se faire ressentir, une solution serait recherchée à proximité des principaux établissements actuels (Gim-Sauc, notamment), et non pas sur le secteur du Cras-des-Fourches, trop excentré. La tendance vise en effet le regroupement des écoles (2+2), ceci afin de favoriser la socialisation et l'intégration des élèves de différents âges et les synergies en termes d'enseignement.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal a décidé d'engager une procédure de modification de l'aménagement local afin d'affecter la parcelle concernée en zone d'habitation durable, création d'un secteur B5 du plan de lotissement « Aménagement du Cras-des-Fourches ». Cette affectation vise à permettre la réalisation de logements en habitat groupé.

PRESCRIPTIONS DU NOUVEAU SECTEUR B5 (BASES DU FUTUR PLAN-MASSÉ (PLAN SPÉCIAL))

Les prescriptions du nouveau secteur B5 (cf. annexe) ont été établies sur la base d'une première esquisse qui a permis de vérifier la faisabilité d'un habitat groupé de 20 à 30 logements. Elles fixent notamment les règles de base suivantes, qui permettent de définir les mesures de construction du terrain concerné dans le cadre du futur plan-massé (plan spécial) qui devra être développé :

art. 3bis : le secteur B5 est destiné à l'aménagement d'un quartier d'habitation durable, au sens des critères actuellement en cours de définition par la Confédération ; le plan-massé, qui devra obligatoirement accompagner la première demande de permis de construire, devra démontrer la conformité des projets de construction à ces critères ;

art. 4bis : un indice minimum a été fixé à 0,5, afin de favoriser une utilisation judicieuse et rationnelle du sol, avec une exigence que 2/3 des logements au minimum correspondent à de l'habitat groupé ;

art. 7bis : la structure du cadre bâti est basée sur l'ordre contigu au minimum sur les 2/3 de la surface totale qui doit être réservée à des maisons en habitat groupé ;

art. 7ter : la hauteur totale des constructions sera identique à une zone d'habitation de 2 niveaux, afin d'assurer une bonne intégration des constructions à l'environnement bâti existant ;

art. 11bis : le plan-massé (plan spécial) définira les mesures applicables en matière d'énergie afin de favoriser la réalisation d'un quartier durable (standard énergétique des bâtiments, part minimale d'énergies renouvelables, etc.).

Modification du plan de lotissement

LEGENDE

- PERIMETRE DE LA MODIFICATION DU PLAN DE LOTISSEMENT
- SECTEUR B5

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Art. 3bis Destination du secteur B5

Le secteur B5 est destiné à l'aménagement d'un quartier d'habitation durable.

Art. 4bis Indices d'utilisation du secteur B5

1 L'indice d'utilisation du sol est défini comme suit pour le secteur B5 :

- indice minimum : 0.50
- indice maximum : 0.65

2 Afin de répondre à l'objectif d'une utilisation judicieuse et rationnelle du sol, tel que déterminé par l'indice minimum, le secteur B5 doit comporter au moins 2/3 de maisons en habitat groupé, le solde pouvant être réservé pour des maisons individuelles.

Art. 7bis Structure du cadre bâti du secteur B5

1 La structure du cadre bâti du secteur B5 est basée sur l'ordre contigu au minimum sur les 2/3 de la surface totale qui doit être réservée à des maisons en habitat groupé.

2 Sur le secteur B5, en règle générale les toitures seront plates : les toitures à faible déclivité jusqu'à 15° sont toutefois admises. L'orientation des faîtes des bâtiments doit être parallèle ou perpendiculaire aux rues existantes.

Art. 7ter Mesures du secteur B5

1 Si l'ordre contigu n'est pas réalisé, une distance minimale de 3m entre deux bâtiments doit être respectée.

2 Les hauteurs suivantes doivent être respectées :

Hauteur totale : 10 m
Hauteur : 7 m

Art. 11bis Réseaux et énergie du secteur B5

Dans le cadre de l'aménagement du secteur B5 en tant que quartier d'habitation durable, les exigences suivantes doivent être respectées :

- les bâtiments doivent répondre au standard énergétique du label Minergie - P
- 80% au minimum des énergies doivent être renouvelables
- le gaz naturel ne peut être utilisé que comme chauffage d'appoint.

> Quartier d'habitation durable

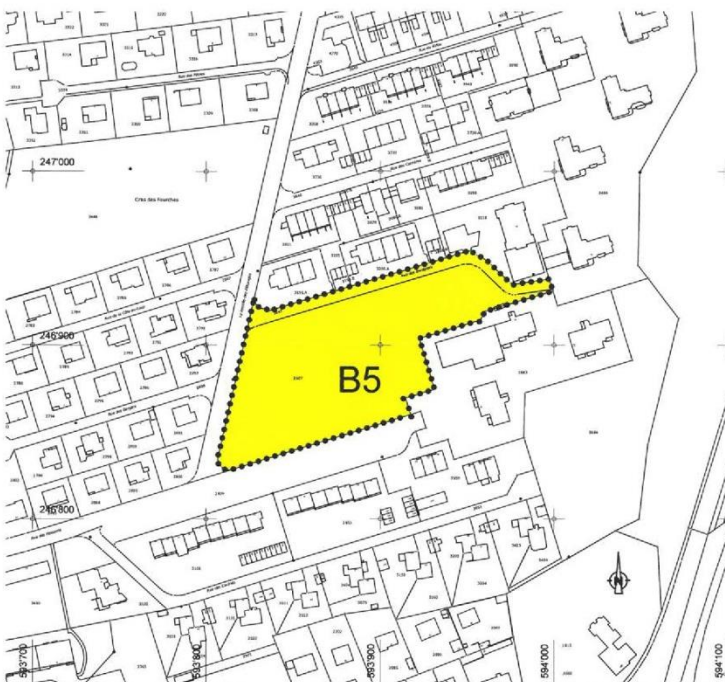
> IUS de 0.5 à 0.8

> Min 2/3 en habitat groupé

> Toitures plates

> Hauteur totale : 10m

> Label Minergie-P



VILLE DE DELEMONT

Service de l'urbanisme, de l'environnement
et des travaux publics

N° du plan UE-PAL-MDF-006

Echelle 1 : 2'000

Date 07 avril 2011 Dess. fw Visa HJ

Format 30 x 84 cm

Modification du plan de lotissement "Aménagement du Cras des Fourches" Secteur B5

SERVICE DE L'URBANISME, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS
Tel. : 032 421 92 92
Courriel : utp@delemont.ch
Route de Bâle 1 / 2800 Delémont

Raisons principales du refus en votation populaire :

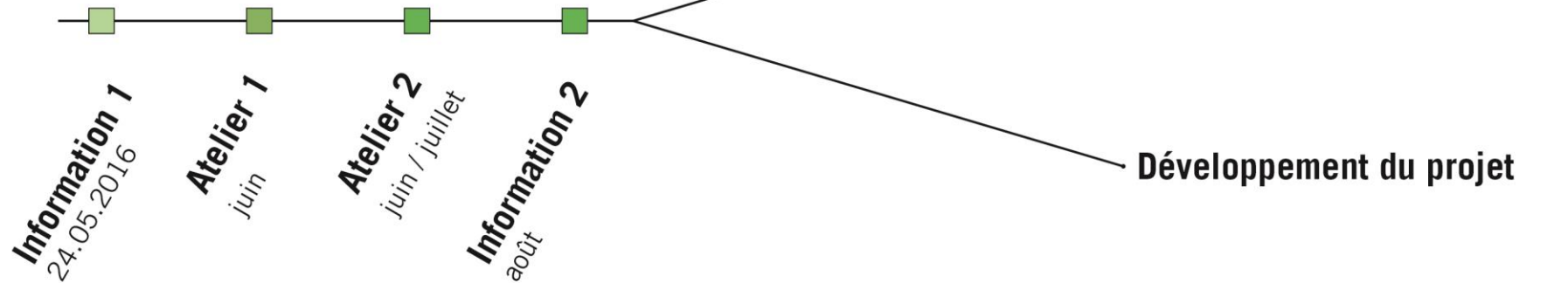
- changement de l'affectation sur l'entier de la parcelle
- abandon du projet d'école
- craintes concernant l'avenir du verger
- interrogations par rapport au devenir de la place de jeux
- règles de constructions – prescriptions (hauteurs, distances, IU, toiture, etc)
- manque de transparence de la commune sur le projet de développement
- absence de concertation

Nouvelles conditions-cadres ?

Calendrier

Formalisation d'un cahier des charges pour la valorisation de la parcelle 2607

> définition des règles générales du plan
de zones et du règlement communal sur
les constructions



Ateliers

Atelier 1

juin 2016

Enrichissement et compléments
au présent diagnostic

Travail en groupes sur les
planches avec données de base et
opportunités

Synthèse, discussions sur les
points de divergences

Atelier 2

juin / juillet 2016

Validation diagnostic

Présentation et travail en groupes
sur scénarios

Synthèse : points clés du cahier
des charges

Programme



Programme de développement sur la parcelle 2607 :

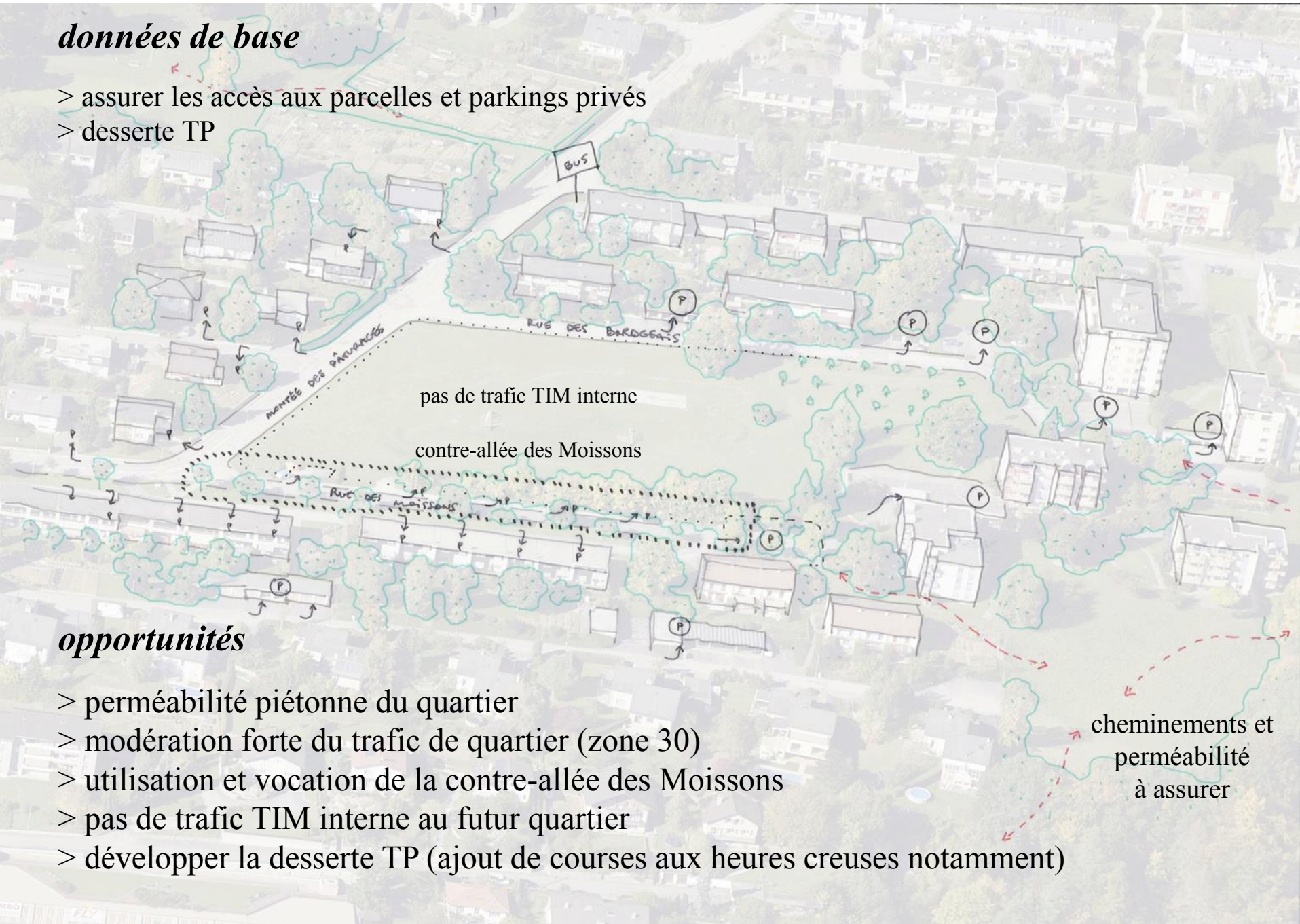
- > verger
- > place de jeux pour le secteur
- > logements à loyer modérés
- > écopoint

Mobilité

Mobilité

données de base

- > assurer les accès aux parcelles et parkings privés
- > desserte TP



opportunités

- > perméabilité piétonne du quartier
- > modération forte du trafic de quartier (zone 30)
- > utilisation et vocation de la contre-allée des Moissons
- > pas de trafic TIM interne au futur quartier
- > développer la desserte TP (ajout de courses aux heures creuses notamment)

cheminements et perméabilité à assurer

Paysage et espaces publics

Paysage et espaces publics

données de base

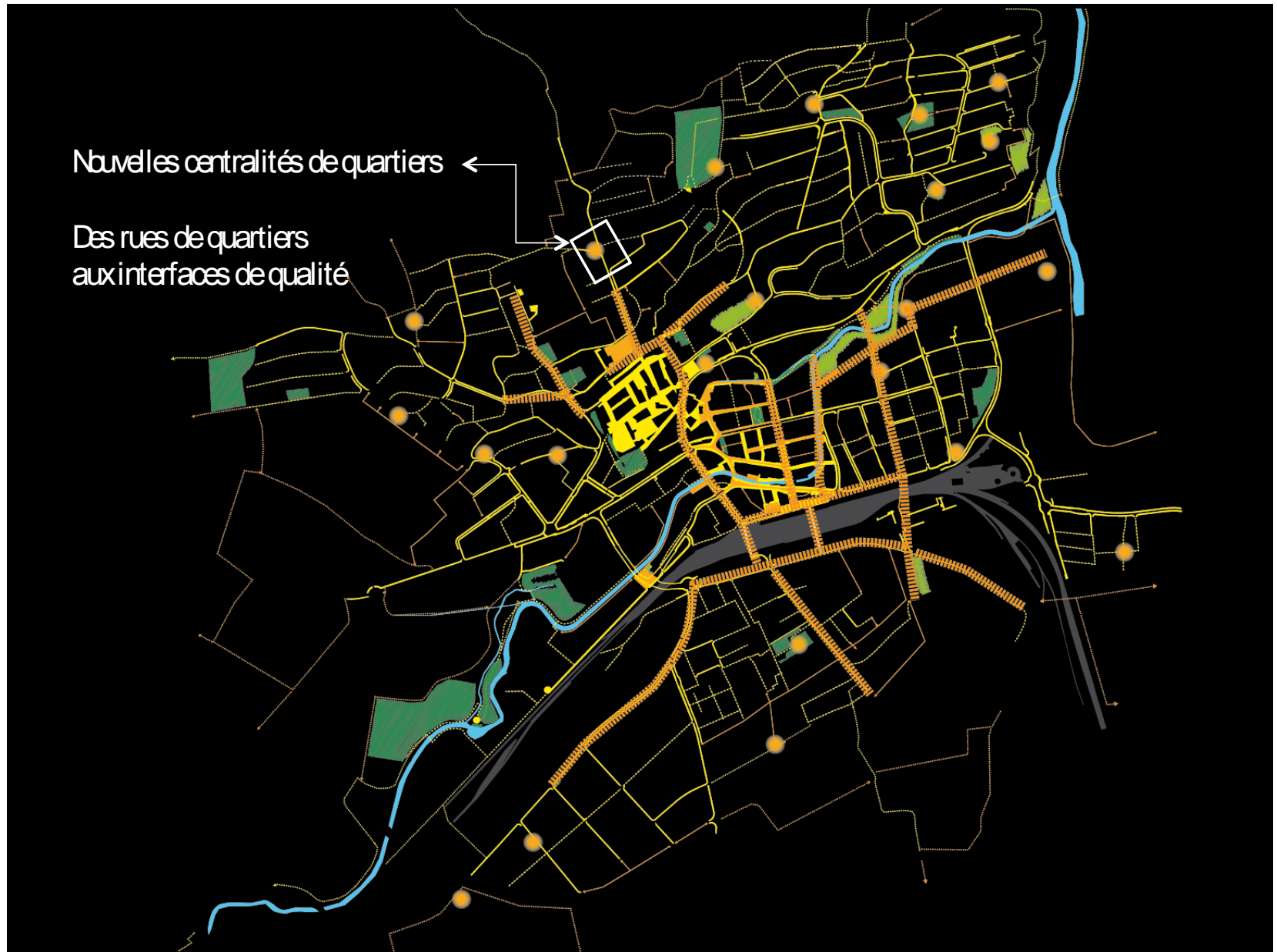
> espaces verts à préserver (jardins familiaux, places jeux et détente)



opportunités

- > extension du périmètre de projet (contre-allée au sud sur parcelle communale)
- > caractère vert du quartier, perméabilité
- > vues sur Delémont et vallée (en particulier depuis les espaces publics)
- > espaces de détente et de rencontre (usages et vocations à envisager)

Places de jeux, micro-centralité



Places de jeux, micro-centralité



Places de jeux, micro-centralité

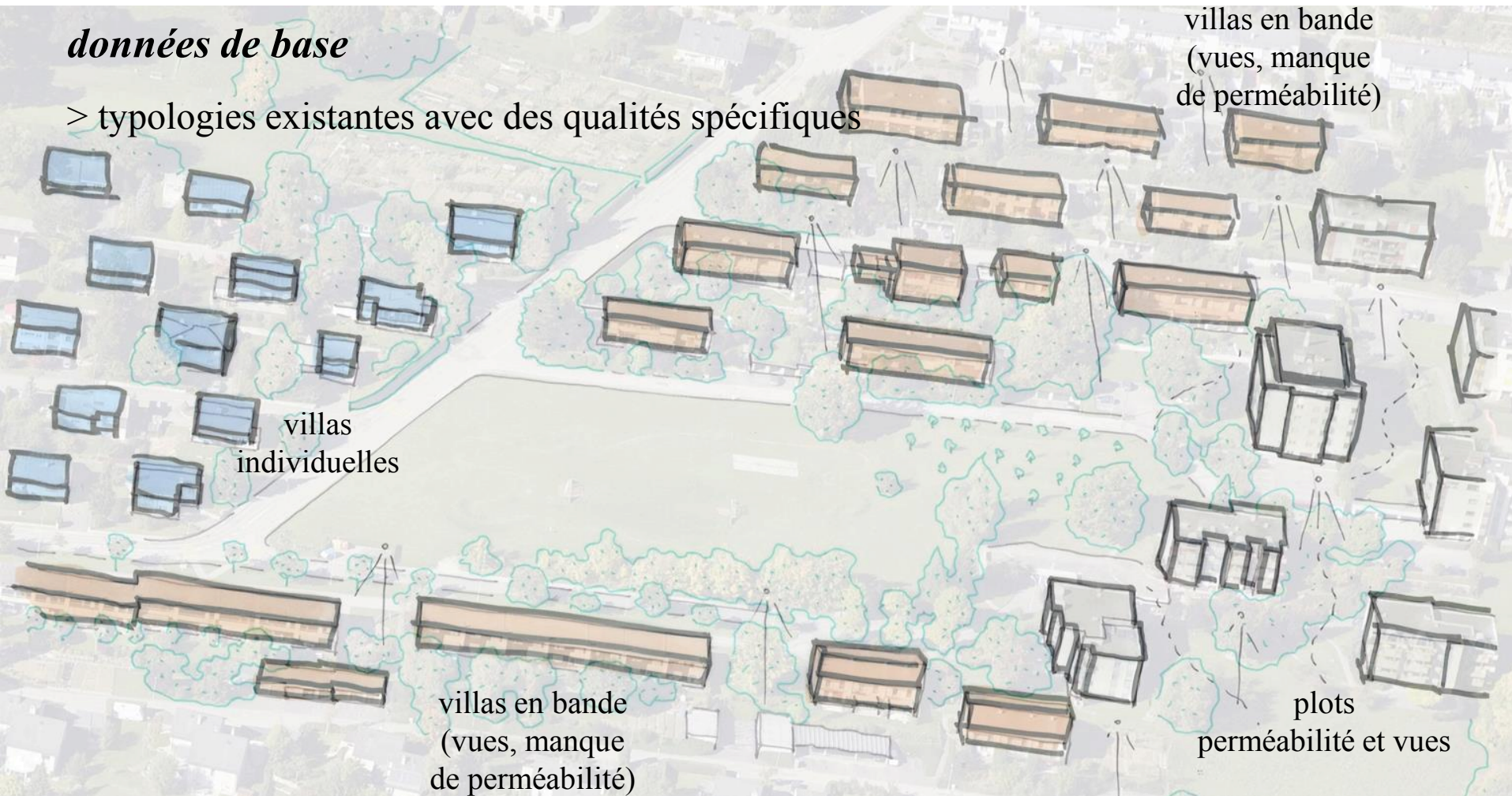


Programmes et formes bâtis

Programmes et formes bâties

données de base

> typologies existantes avec des qualités spécifiques



opportunités

- > rythme des ouvertures depuis les espaces publics
- > grands principes d'implantation du bâti
- > vues et cheminements perméables
- > une ou plusieurs des typologies existantes ?

Coupe





Synthèse

Synthèse

Quelles thématiques à approfondir ?

Données de base

Marges de manœuvre

Suite de la démarche

Des réactions ou des commentaires ?

lausanne@urbaplan.ch

objet : Cras-des-Fourches

(jusqu'au vendredi 3 juin 2016)

Inscription au comité consultatif

lausanne@urbaplan.ch ou **feuille inscription** (dans la salle)

objet : Cras-des-Fourches

(jusqu'au vendredi 3 juin 2016)

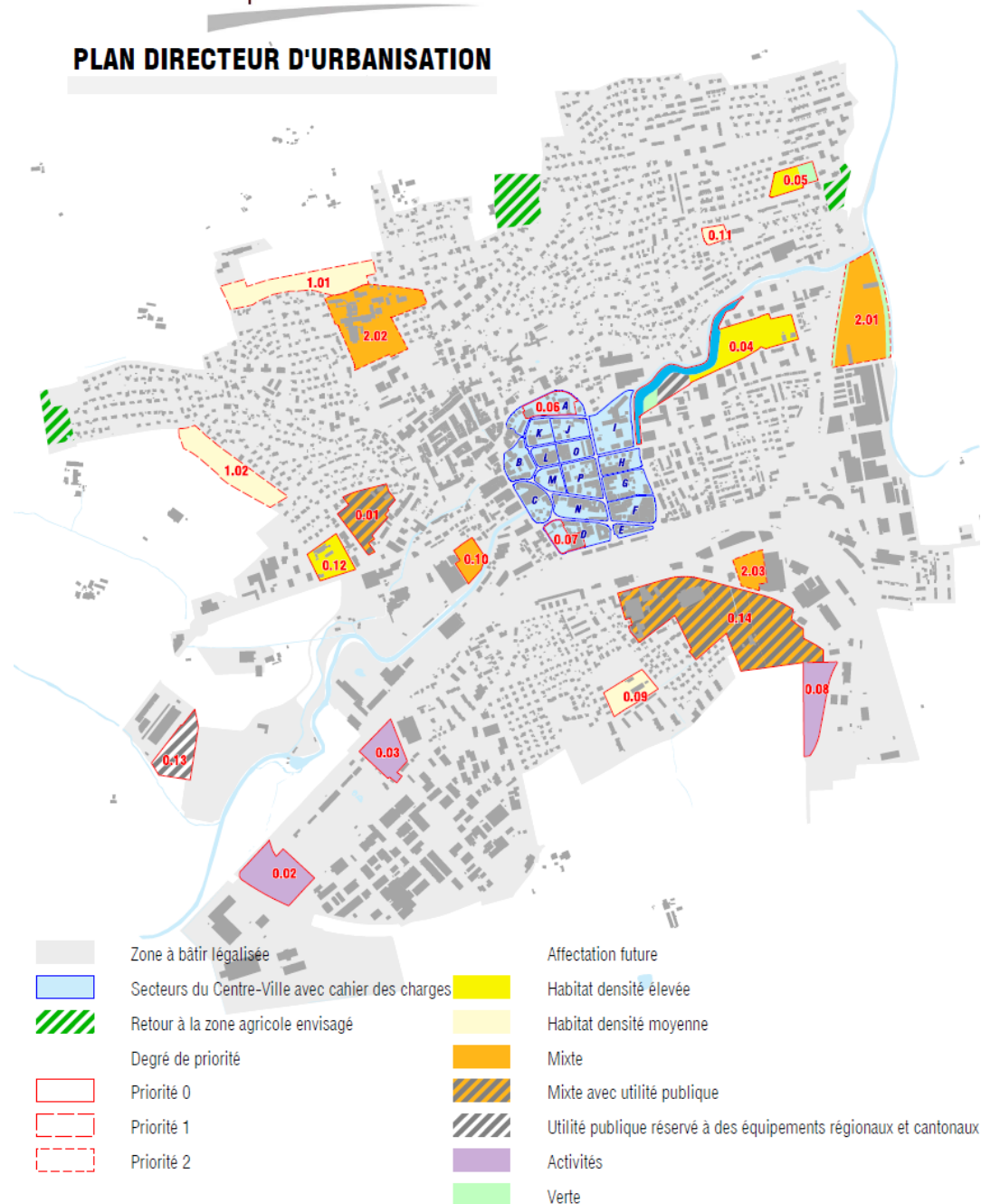
Atelier 1 avec le comité consultatif

Mardi 7 juin 2016, à 17h30

DELEMONT

Cap sur... **2030**

PLAN DIRECTEUR D'URBANISATION



12/13.5.16

Le vieillissement se poursuivra

► **Tous les cantons** sauf Uri seront plus peuplés en 2045.

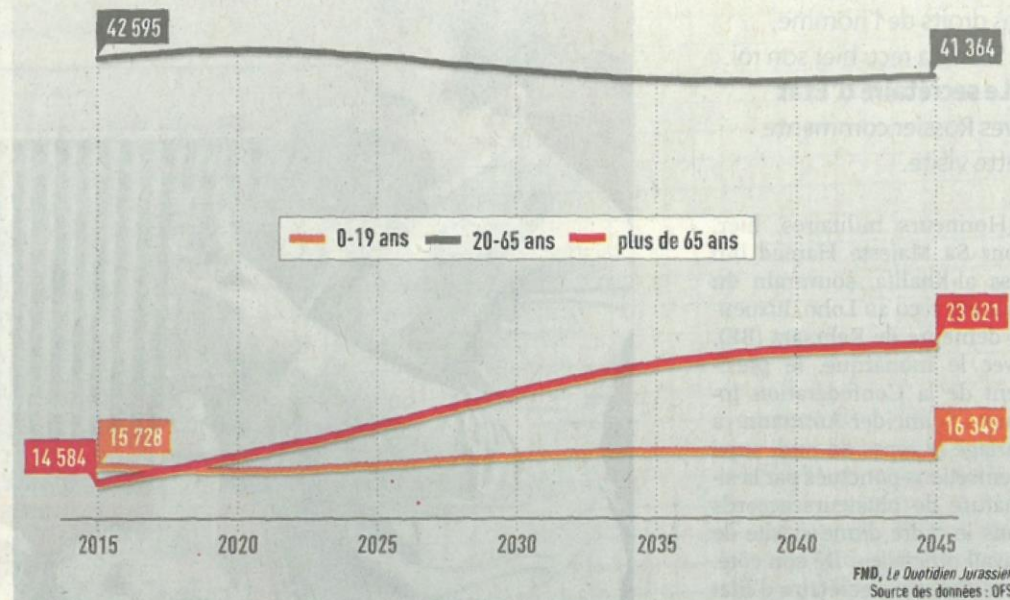
► **La tendance au vieillissement** se poursuivra, surtout dans les campagnes où le renouvellement de la population est moindre.

► **Fribourg, Vaud** et à un degré moindre le Valais se distinguent en Suisse romande.

Le nombre de personnes à la retraite augmentera de moitié dans presque tous les cantons, alors que ceux de Fribourg, Schwyz, Thurgovie, Obwald, et Argovie verront même leur population de 65 ans ou plus doubler au cours des 30 prochaines années. La nouvelle série de scénarios démographiques calculés et rendus publics hier par l'Office fédéral de la statistique (OFS), confirme les tendances.

Malgré cette augmentation supérieure à la moyenne, Fribourg sera parmi les cantons où la part des retraités sera la moins élevée, inférieure même à 25%. L'OFS l'explique par un renouvellement de la population supérieure à la moyenne grâce à l'arrivée de jeunes adultes de l'étranger ou d'autres cantons, permettant ainsi également aux naissances de rester assez élevées.

► **Prévisions de l'évolution démographique dans le canton du Jura**
nombre d'habitants par catégorie d'âge



Seuls Vaud, Genève et Zurich compteront ainsi avec Fribourg moins d'un retraité pour quatre habitants. Ces chiffres influencent aussi les rapports entre retraités et actifs, déterminants notamment pour le fonctionnement de l'AVS.

Rapport de dépendance

Ainsi ce rapport de dépendance des personnes âgées n'atteindra pas 45 personnes de plus de 65 ans ou plus pour 100 personnes de 20 à 64 ans dans les cantons de Bâle-Ville, de Vaud, de Fribourg, de Zu-

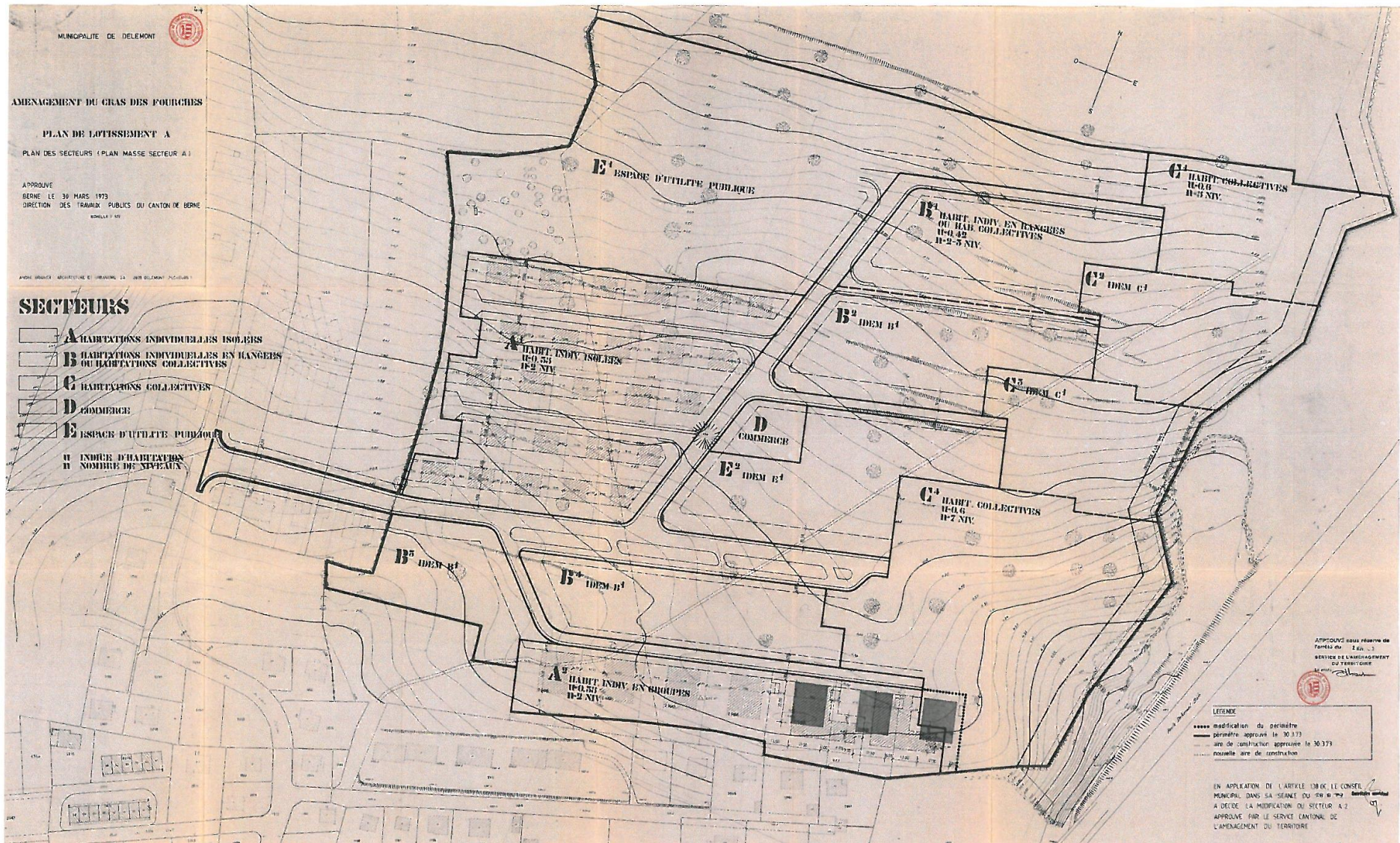
rich et de Genève. L'accroissement sans précédent de cette population dans ces cantons est dû premièrement au grand nombre de résidents permanents atteignant l'âge de la retraite au cours des prochaines décennies et deuxièmement à l'arrivée depuis d'autres cantons ou depuis l'étranger de personnes s'installant définitivement avec leur famille et vieillissant ensuite dans ces cantons.

L'OFS relève que les cantons périphériques connaîtront un vieillissement accentué en raison de nombreux dé-

parts de jeunes adultes et d'arrivées régulières de personnes plus âgées. Bâle-Ville connaît une situation particulière: l'augmentation des retraités n'y sera que de 30%, le demi-canton urbain connaissant déjà une forte proportion de personnes âgées.

Entre 2015 et 2045, les cantons de Fribourg, de Vaud, de Thurgovie, d'Argovie, du Valais et de Zurich connaîtront les accroissements démographiques les plus forts. Leur population augmentera de plus de 25%.

Plan de lotissement de 1973 : rappel



Plan de lotissement de 1973 : rappel

Pour chaque secteur : un plan-masse

Art. 2 - Plan-masse

Les plans-masses établis pour tous les secteurs définis par le plan de lotissement règlent de façon impérative la situation, les dimensions extérieures, le nombre de niveaux, les distances entre bâtiments, l'emplacement et le nombre des places de stationnement pour voitures, ainsi que l'emplacement des places de jeux pour enfants et les chemins pour piétons.

La procédure d'octroi du permis de bâtir ne peut être engagée qu'au moment où un plan-masse est entré en vigueur pour le secteur dans lequel la construction est prévue.