

# Crédit d'étude de 220'000 francs pour le développement du projet de plan spécial du secteur Gare Sud

## 1. PRÉAMBULE

Par le présent message, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à accepter la demande de crédit d'étude de 220'000 francs pour le développement du projet de plan spécial du secteur Gare Sud. Le but principal du plan spécial consiste à maîtriser le développement de ce secteur stratégique et d'intérêt public de plus de 100'000 m<sup>2</sup>, en termes d'affectation et d'usage du sol, de dimension des constructions, d'aménagement des espaces publics et des équipements notamment.

Depuis l'achat des terrains SAFED accepté par le Corps électoral le 15 mai 2022, qui assure la maîtrise foncière de cette friche industrielle à transformer progressivement, le Département et le Service UETP ont continué à travailler étroitement avec tous les partenaires qui occupent les terrains SAFED. Certains d'entre eux ont développé des idées et des projets qui sont pris en compte pour la suite des études et des démarches et qui sont intégrés au cahier des charges du plan spécial. Un diagnostic des bâtiments a été lancé et plusieurs visites de locaux ont déjà été organisées pour accueillir des partenaires avec des activités dans le domaine de l'économie circulaire et qui sont actifs dans les domaines de l'économie, de la consommation, de la culture, des loisirs ou au niveau social.

## 2. RAPPEL DU CONTEXTE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR GARE SUD

Le secteur 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 terrains qui sont sous la maîtrise foncière de la Municipalité en font un lieu de très grande importance. Le secteur figure comme une zone de développement stratégique dans le Plan directeur cantonal et dans le plan directeur régional de l'agglomération, au cœur du territoire de Confluence, et comme un pôle d'activités de haute importance dans la conception directrice communale adoptée par le Conseil de Ville ainsi que dans le plan directeur communal validé par le Conseil communal.

Le concours d'idées en urbanisme mené en 2021 pour le développement du secteur Gare Sud a tenu toutes ses promesses. Grâce au travail des équipes de projet mandatées, des membres du collège d'experts et du groupe d'accompagnement (composé des milieux intéressés, de citoyens et de voisins notamment), la démarche a permis de confirmer les principes de développement souhaités. Après délibération, le collège d'experts a proposé au Conseil communal de retenir le projet « Et au milieu coule une rivière » pour la suite de la planification. Les résultats du concours sont consultables dans le rapport disponible sur le site [www.delemont.ch](http://www.delemont.ch).

Un des enseignements majeurs du concours est la reconnaissance des valeurs agricoles, naturelles et paysagère fortes du site. La proposition du maintien d'un environnement naturel à proximité de la gare représente un fort potentiel d'attractivité, en offrant de travailler et vivre dans un cadre préservé bénéficiant d'une excellente connectivité par tous les modes de transport. Le potentiel de mutation progressive de la friche de la SAFED considéré comme un quartier dédié à l'innovation et à l'expérimentation en lien avec le développement durable et l'économie circulaire a également été un enseignement clé du concours.

## 3. PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLAN SPÉCIAL ET CONTENU DES ÉTUDES À RÉALISER

### 3.1 Processus et démarche participative

L'ensemble du processus du projet Gare Sud sera mené de manière participative et collaborative avec tous les acteurs concernés, sous le pilotage de la Municipalité de Delémont. Un comité stratégique (Costrat) sera constitué. Il comprendra une délégation des membres du Conseil communal afin de prendre des décisions stratégiques sur le projet Gare Sud à des moments-clés du processus. Le projet Gare Sud est sous la responsabilité du Département et du Service UETP avec la collaboration de tous les services communaux concernés, qui assurent les coordinations nécessaires.

Un comité de pilotage (Copil) technique sera constitué, ayant pour mission de piloter le plan spécial et l'activation du site SAFED/Ferme du Neuf-Cul. Il assurera le suivi opérationnel du projet.

Pour le plan spécial spécifiquement, un groupe de travail sera mis en place sous le pilotage du Service UETP afin d'élaborer les études. Les mandataires du plan spécial seront intégrés dans ce groupe de travail. Dans ce cadre, le processus participatif qui a été engagé avant le concours d'urbanisme avec tous

les milieux concernés sera poursuivi, par le biais d'ateliers participatifs : les utilisateurs actuels et futurs du site, les voisins et toutes personnes intéressées (groupe d'accompagnement). Une place sera donc offerte en particulier aux voisins qui pourraient participer aux études et à la définition des contours et du contenu de l'ensemble du quartier Gare Sud qui sera développé afin d'en faire un véritable quartier respectant les critères en matière de durabilité. Le projet sera dans ce sens élaborés dans le respect des labels officiels de la Confédération, Minergie-Quartier et/ou SNBS-Quartier.

### 3.2 Études à réaliser

Le projet de plan spécial se veut itératif par la concrétisation de la vision souhaitée dans un instrument de planification pour les tiers, en intégrant les besoins des usagers et de la population et les souhaits des autorités, en regard des propositions formulées par le groupement de mandataires et certains experts.

Les études qui seront menées visent à préciser et consolider les réflexions menées dans le concours d'urbanisme permettant d'aboutir, in fine, au document opérationnel et contraignant qu'est le plan spécial. Le rôle de ce document de planification est de régler par un plan (occupation du sol et équipements) et des prescriptions l'affectation, la constructibilité, la protection, l'équipement et l'organisation de ce secteur.

La particularité et les enjeux complexes du site font que ce document doit être utilement contraignant (sur la définition de la structure des espaces publics, les périmètres de constructions, les gabarits, le maintien des espaces agricoles, par exemple) et suffisamment souple pour permettre une certaine interchangeabilité des fonctions, au vu de la durée sur laquelle le développement va être concrétisé et l'incertitude des programmes qui vont effectivement s'y implanter.

Sur la base d'un cahier des charges détaillé, une offre a été demandée à l'équipe lauréate du MEP pour les domaines à étudier :

- **urbanisme** : mise à jour de l'image directrice générale, étude de programmation générale du site, concept de phasage de mise en œuvre, étude de développement des terrains SAFED et Migros, définition des principes urbanistiques réglementaires (types de zones par secteur, utilisation du sol, densité, gabarits, etc.) ;
- **mobilité** : mise à jour du concept de mobilité, planification des cheminements et réseaux de mobilité douce, dimensionnement et localisation du stationnement voitures et vélos, analyse des impacts liés au trafic du plan spécial sur l'exploitation du réseau routier ;
- **paysage et espaces publics** : image directrice des espaces ouverts et publics, concepts paysagers globaux, gestion naturelle des eaux de surfaces, gestion du patrimoine arboré existant ;
- **environnement** : diagnostic pour chaque domaine environnemental (état actuel, contraintes et potentialités du projet), évaluation globale de l'impact du projet sur l'environnement, propositions de mesures pour conduire à la maîtrise des impacts ;
- **équipements** : étude des équipements nécessaires au développement du secteur (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, télécommunication, approvisionnement énergétique, accès et liaisons mobilité douce et routier, déchets), concept de gestion des eaux usées et des eaux claires ;
- **énergie** : étude des conditions d'approvisionnement énergétique du quartier en lien avec un projet de CAD dans le cadre d'une analyse globale conduite par les SID.

Sur la base de ces études par domaine, un mandat sera attribué à un bureau d'urbanisme local afin de formaliser les études dans le plan spécial en tant que tel, selon les exigences cantonales du Service du développement territorial. Les documents produits par ce bureau seront le plan d'occupation du sol, le plan des équipements, les prescriptions (règlement) et le rapport explicatif et de conformité.

Le Département et Service UETP s'adjoindront également l'accompagnement de consultants externes afin de consolider les propositions des mandataires en regard du développement stratégique et des enjeux complexes de Gare Sud et des critères de durabilité (label Minergie-Quartier et/ou SNBS-Quartier).

### 3.3 Périmètre du plan spécial

Le périmètre du plan spécial est un peu plus large que celui qui est inscrit dans le PAL « Delémont, cap sur 2030 ». Les résultats du MEP ont démontré la nécessité d'intégrer dans le périmètre du plan spécial les parcelles affectées en zone d'activités à l'est du secteur MDb, de même que les parcelles situées au Nord du site SAFED et de la Halle aux expositions. Une extension du périmètre a été intégrée sur les parcelles 1363 et 3152, occupées actuellement par Migros, le Stage Club et des surfaces de stationnement.

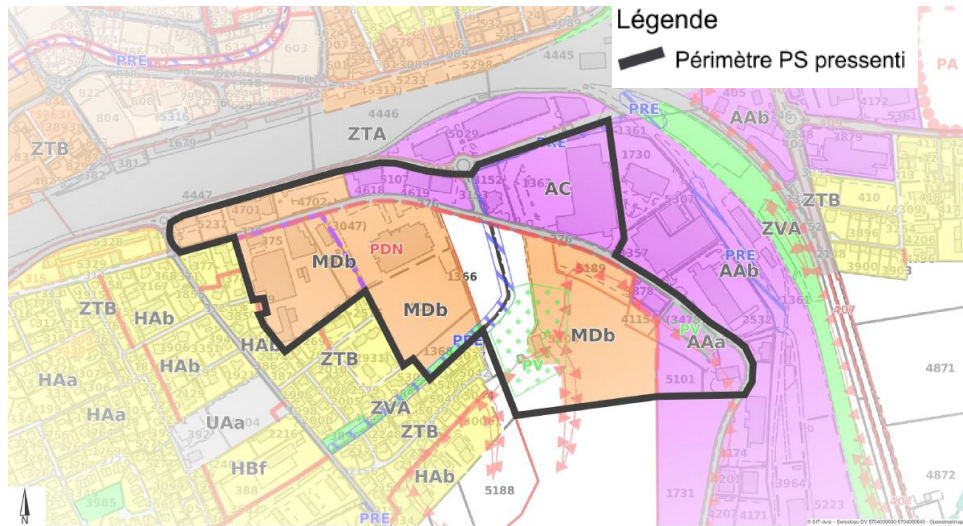


Figure 1 : périmètre du plan spécial pressenti

#### 4. PLAN CLIMAT – DÉFIS ET OBJECTIFS DE LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRIS EN COMPTE PAR LE CRÉDIT

L'intégration des défis de la lutte contre le réchauffement climatique est effective depuis de nombreuses années dans les planifications communales, notamment dans les domaines de l'énergie, de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'eau et des constructions en général. Elle doit être renforcée de manière importante en lien avec les changements vécus ces dernières années et les nouvelles aspirations largement exprimées par la population. Le but clairement affiché doit être de réduire l'empreinte écologique et la production des émissions de CO<sub>2</sub> afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie en général. Les domaines d'action principaux identifiés et les principaux objectifs fixés en vue d'élaborer le plan climat sont les suivants :

*Notice - Grille d'évaluation : les domaines et les objectifs principaux découlent des premières démarches du plan climat, l'évaluation permet de mesurer globalement la possibilité d'atteindre les objectifs, et les commentaires précisent les modalités de mise en œuvre dans le présent projet*

DOMAINES	OBJECTIFS PRINCIPAUX	ÉVALUATION			COMMENTAIRES
		+	+/-	-	
<b>Construction</b>	Réduire la consommation, tenir compte des émissions grises générées par les matériaux dans les projets de construction, assurer une gestion durable de l'eau (infiltration, rétention, récupération, réduction de la consommation)	X			Le Plan spécial intégrera des prescriptions au sujet des matériaux de construction et de la gestion durable de l'eau. Le projet sera notamment labellisé Minergie-Quartier et/ou SNBS- Quartier. Notamment, pour les quartiers existants (en particulier SAFED), des règles seront précisées quant à la réutilisation ou le recyclage des matériaux de bâtiments qui seraient rénovés ou démolis. Un concept de gestion des eaux de pluie et usées sera également établi.
<b>Énergie</b>	Réduire la dépendance aux énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables en général, utiliser les sources d'énergie renouvelables de manière durable et efficace	X			L'éclairage public sera conçu en intégrant les objectifs fixés dans le projet « Voie lactée » des SID. Le projet intégrera le raccordement du quartier à un potentiel futur réseau de chauffage à distance et la production d'énergies renouvelables sur site (panneaux solaires sur les toitures), et l'utilisation de l'énergie solaire passive/concept bioclimatique. Le projet sera notamment labellisé Minergie-Quartier et/ou SNBS- Quartier.

<b>Mobilité</b>	Favoriser une mobilité sobre en carbone, privilégier les distances courtes et, si possible, les parcours à pied, à vélo ou en transports publics ; remplacer le trafic motorisé restant par des véhicules légers et fonctionnant à l'énergie électrique renouvelable	X			Le concept de mobilité mettra un accent particulier sur l'accessibilité et les déplacements des mobilités douces, notamment par un aménagement des espaces publics et extérieurs de qualité.
<b>Biens de consommation</b>	Prendre en compte et réduire au minimum les émissions liées à la consommation, en particulier les émissions grises des biens et services – au niveau de l'ensemble du processus de production et d'achat, privilégier les investissements financiers neutres sur le plan climatique	X			Le plan spécial intégrera des prescriptions quant aux matériaux utilisés en fonction des critères de durabilité applicables dans la mesure du possible (label Minergie-Quartier et/ou SNBS Quartier).
<b>Aménagement du territoire, urbanisme et espaces publics</b>	Prendre en compte les changements climatiques avec des planifications cohérentes aux différentes échelles afin de promouvoir un développement territorial durable (densifier avec qualité, maximiser les surfaces vertes, arboriser les espaces publics et privés, etc.)	X			Le plan spécial intégrera des prescriptions qui tiennent compte des changements climatiques et de la lutte contre les îlots de chaleurs notamment (surfaces vertes et perméables, prairies fleuries, arborisation, rétention des eaux, types de matériaux, revitalisation du cours d'eau Le Voirnet, etc.).
<b>Santé</b>	Protéger la population des effets néfastes du changement climatique dans le cadre des constructions et aménagements réalisés	X			Le projet sera notamment labellisé Minergie-Quartier et/ou SNBS- Quartier.
<b>Espaces naturels, biodiversité, dangers naturels</b>	Protéger l'eau, la biodiversité, l'agriculture et les forêts face au changement climatique, lutter contre les crues et revitaliser les cours d'eau, améliorer la gestion du patrimoine arboré, augmenter la végétalisation en général (routes et espaces publics, espaces verts, toitures végétalisées, façades, pieds d'arbre, etc.), mettre en œuvre le label ville verte Suisse	X			Le plan spécial intégrera des prescriptions en faveur du développement de la biodiversité, de l'agriculture urbaine (valorisation de la ferme du Neuf-Cul notamment) et de la lutte contre les crues (revitalisation du Voirnet et mesures contre les inondations).
<b>Gouvernance</b>	Mettre en place une démarche participative avec tous les milieux concernés	X			La démarche participative qui a débuté avant le concours d'urbanisme sera poursuivie.

## 5. DEMANDE DE CRÉDIT D'ÉTUDE

Le montant des honoraires et des frais pour le développement du projet a été défini sur la base d'une offre demandée aux bureaux lauréats pour les études thématiques selon la procédure de gré à gré, sur la base d'un cahier des charges des études à mener. Le montant tient compte également des besoins d'appui d'autres partenaires ainsi que le recours à des consultants externes pour des domaines spécialisés (économie circulaire, programmation économique, etc.).

La présente demande de crédit se présente de la manière suivante :

- Études pour consolider la planification de Gare Sud, à savoir :		
Urbanisme et pilotage	Fr.	67'000.-
Mobilité	Fr.	23'000.-
Paysage et espaces publics	Fr.	30'000.-
Environnement	Fr.	10'000.-
Équipements	Fr.	18'000.-
Approvisionnement énergétique via un chauffage à distance	Fr.	20'000.-
- Mise en forme du plan spécial et conformité aux instruments supérieurs	Fr.	18'000.-
- Consultants externes (développement stratégique et conformité quartier durable)	Fr.	15'000.-
- Divers et imprévus	Fr.	4'000.-
- Total HT	Fr.	205'000.-
- <b>Total TTC, arrondi</b>	<b>Fr.</b>	<b>220'000.-</b>

## 6. FINANCEMENT

Cette dépense est inscrite au plan financier communal des investissements. Les frais des études relatives à l'approvisionnement énergétique seront pris en charge par les SID (budget ou crédit spécifique).

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en Fr.	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit			220'000.-
Intégration du crédit dans le plan financier	X		
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée	X		

Charge financière - montants en Fr.		
Taux de l'amortissement comptable	10 %	22'000.-
Durée de l'amortissement comptable	10 ans	
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*		6'600.-
<b>Total de la charge financière annuelle en Fr.</b>		<b>28'600.-</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 longs termes.

## 7. PLANIFICATION

Le calendrier prévisionnel suivant servira de guide pour mener à bien les études :

Mars 2023 :	Adjudication aux bureaux lauréats et démarrage des études
Fin été 2023 :	Examen préalable du plan spécial par les services cantonaux
Automne 2023 :	Dépôt public
Début 2024 :	Approbation

Ce calendrier est optimiste et ne tient pas compte des éventuelles procédures d'opposition et de recours.

## 8. PRÉAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le crédit d'étude de 220'000 francs a été préavisé par les commissions communales comme suit :

- Commission UETP, lors de la séance du 10 janvier 2023 : préavis favorable ;
- Commission des Finances, lors de la séance du 13 février 2023 : préavis favorable.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter le crédit d'étude de 220'000 francs destiné à élaborer le projet de plan spécial Gare Sud.

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 14 février 2023 ;
  - 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 et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

### **arrête**

1. Le crédit d'étude de 220'000 francs pour le développement du projet de plan spécial du secteur Gare Sud est accepté.
2. Le Conseil communal soumettra le plan spécial à l'approbation du Conseil de Ville.
3. Le crédit est financé par voie d'emprunt.
4. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La secrétaire :

Khelaf Kerkour

Catherine Friedli

Delémont, le 27 février 2023