

# COMMUNE DE DELEMONT



## PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Rapport du 13 juin 2016

### AUTORITE COMMUNALE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE

13 JUIN 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE MAIRE

LA CHANCELIERE

DAMIEN CHAPPUIS

EDITH CUTTAT GYGER

LA CHANCELIERE COMMUNALE SOUSSIGNEE CERTIFIE  
L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS

DELEMONT, LE

13 JUIN 2016

SIGNATURE

TIMBRE

### AUTORITE CANTONALE

EXAMEN PREALABLE DU

13 AVR. 2016

APPROUVE PAR DECISION DU

14 JUIL. 2016

DEPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT  
DAVID ERAY - CHEF DE DEPARTEMENT

SIGNATURE

TIMBRE

## TABLE DES MATIÈRES

### Première partie : Contexte

1	Introduction	4
2	Éléments clés de la conception directrice	5
2.1	Enjeux stratégiques	6
2.2	Vision du développement souhaité	7
2.3	Stratégie par domaines	7

### Deuxième partie : Urbanisation

3	Programmes sectoriels	8
3.1	Centre-Ville	12
3.2	Vieille Ville	20
3.3	Hôpital (en cas de déplacement)	23
3.4	Gare Sud – Blanche-Pierre	26
3.5	Arquebusiers	32
3.6	Gros-Seuc – Morépoint – Von Roll	37
3.7	Communance	42
3.8	Quartiers dans la pente	47
3.9	Avenir - Moutier	55
3.10	Entrées	60
3.11	La pente et La plaine	64
4	Cahiers des charges du secteur centre	69
4.1	Secteur A	74
4.2	Secteur B	76
4.3	Secteur C	78
4.4	Secteur D	79
4.5	Secteur E	81
4.6	Secteur F	82
4.7	Secteur G	83
4.8	Secteur H	85
4.9	Secteur I	86
4.10	Secteur J	88
4.11	Secteur K	90
4.12	Secteur L	91
4.13	Secteur M	93
4.14	Secteur N	95
4.15	Secteur O	97
4.16	Secteur P	99
5	Plan directeur d'urbanisation	101
5.1	Généralités	101
5.2	Priorités 0	103
5.3	Priorités 1	106
5.4	Priorités 2	106
5.5	Densification et valorisation des terrains libres	108

### Troisième partie : Programmes thématiques

6	Politique du logement	110
6.1	Introduction	110
6.2	Orientation	110
6.3	Communication	111
6.4	Financement	112
7	Mobilité et transports	113
7.1	Introduction	113
7.2	Stationnement	119
7.3	Mobilité douce	122
7.4	Transports publics	126
8	Milieux naturels et agriculture	135
8.1	Introduction	135
8.2	Communication	135
8.3	Trame jaune – Espaces agricoles	136
8.4	Trame bleue – Cours d'eau et milieux humides	138
8.5	Trame verte – Forêt et éléments boisés et arborisés	140
8.6	Trame rose – Nature en Ville	141
9	Approvisionnement	143
9.1	Approvisionnement en eau potable	143
9.2	Evacuation des eaux usées	145
10	Energie	147
10.1	Introduction	147
10.2	Assainissement énergétique des bâtiments	150
10.3	Efficacité énergétique	150
10.4	Abandon du mazout comme énergie de chauffage	151
10.5	Développement des énergies renouvelables	152
11	Protection de l'environnement	154
11.1	Protection contre le bruit	154
11.2	Dangers naturels	155
11.3	Sites pollués	157
12	Programme d'équipement – Equipements publics	159

## 6 POLITIQUE DU LOGEMENT

### 6.1 INTRODUCTION

#### *Introduction*

La politique du logement constitue une thématique essentielle de la gestion du territoire. Elle est déterminante face à la croissance démographique. Une politique du logement bien définie permet de répondre à la demande de manière adéquate.

Dans la dynamique de développement économique actuelle, les possibilités de logements tout autant que les équipements publics doivent être suffisants pour accueillir les nouveaux habitants. Cela autant au niveau quantitatif que qualitatif.

Actuellement, le marché du logement est tendu à Delémont. Il devient ainsi difficile, principalement pour les personnes au revenu modeste, de trouver des appartements adaptés à leurs besoins.

#### *Principaux enjeux*

La densification constitue la solution majeure face à la rareté des terrains libres en ville de Delémont. L'extension des zones à bâtir étant désormais fortement réduite, la construction à l'intérieur du tissu bâti est un objectif prioritaire. Le logement est bien entendu impliqué dans cette problématique.

Afin d'assurer le développement démographique de Delémont, il est essentiel que l'offre en logements soit attractive. Cela signifie principalement qu'elle doit être accessible à tous, donc offrir de la mixité au niveau des loyers, ainsi qu'au niveau du type et de la taille des logements.

Afin de s'assurer du développement stratégique du parc de logements en ville de Delémont, la Commune doit agir en tant que partenaire dans les différents projets et avoir la compétence et les moyens d'influencer les actions dans ce domaine. Dans sa planification, elle présente les directions à prendre en la matière. Elle peut également négocier et conseiller les investisseurs et propriétaires. Enfin, des aides incitatives en termes économiques peuvent permettre d'orienter les actions comme la Commune le souhaite.

### 6.2 ORIENTATION

#### *Contexte*

Parmi les démarches que la Commune peut entreprendre en matière de politique du logement, le volet « orienter » vise à diriger le développement des logements de manière optimale (tant au niveau quantitatif que qualitatif).

Dans ce sens, la Commune vise à concentrer l'urbanisation prioritairement dans la zone à bâtir actuelle, avec au besoin une extension de celle-ci, en particulier afin de répondre à la demande pour l'habitat ou pour des projets d'intérêt public.

#### *Enjeux*

La Commune souhaite ainsi en priorité (re)construire la ville sur la ville, en densifiant l'espace bâti, en exploitant les terrains libres de construction ou encore les friches urbaines, et en rénovant les bâtiments existants.

Développer uniquement le modèle de la maison individuelle n'est plus totalement pertinent : d'autres alternatives offrant une qualité de vie au moins équivalente, et favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle, peuvent et doivent être proposées parallèlement afin d'éviter des quartiers axés sur un seul type d'habitat.

#### *Objectifs de la Conception directrice*

Objectifs localisés :

- concentrer l'urbanisation prioritairement dans la zone à bâtir actuelle
- concentrer et assurer la maîtrise du développement urbain dans les sites majeurs de développement
- répondre aux besoins diversifiés de logements
- affirmer la vocation des quartiers résidentiels

Objectifs thématiques :

- fixer des pourcentages de type de logements
- assurer une mixité des types d'habitat et de logements dans les zones libres
- définir une politique de gestion des appartements propriété de la Ville de Delémont
- utiliser les outils du droit privé et notamment le droit de superficie et le droit d'emption légal

*Principes*

1. Fixer dans le RCC, pour les secteurs de développement, un quota minimum défini de logements à loyers modérés
  2. Prévoir d'octroyer des bonus d'utilisation (augmentation de la densité) lorsqu'un certain nombre de logements à loyers modérés sont réalisés sur une parcelle
  3. Accorder sous conditions la mise en zone à bâtir, le changement d'affectation ou l'augmentation de l'indice d'utilisation, pour autant que le propriétaire foncier s'engage à créer du logement à loyers modérés dans un délai fixé. Le cas échéant, la Commune reçoit un droit d'emption sur le terrain concerné
  4. Mobiliser les réserves foncières existantes et densifier les terrains disponibles (occupation rationnelle du sol)
5. Développer prioritairement l'offre en matière de logements à loyers modérés et veiller à ce que soit mise sur le marché une offre équilibrée de différents types de logements
  6. Cibler des groupes d'individus pour l'occupation de logements à loyers modérés et fixer des conditions d'occupation afin de garantir une utilisation correspondant aux objectifs

### 6.3 COMMUNICATION

*Contexte*

La communication en amont est un élément essentiel à l'élaboration de projets de qualité pour la population. Elle se fait entre la Commune et les autres acteurs du marché du logement et peut se décliner en deux parties : le conseil et la négociation.

*Enjeux*

L'objectif est de convaincre ainsi les coopératives, propriétaires, promoteurs et investisseurs de réaliser du logement à loyers modérés.

Un travail approfondi avec les coopératives d'habitation existantes à Delémont est nécessaire afin de développer une offre attractive de logements à loyers modérés assurant une mixité sociale et intergénérationnelle.

*Objectifs de la Conception directrice*

Objectifs localisés :

- Répondre aux besoins diversifiés de logements

Objectifs thématiques :

- Utiliser les outils du droit privé et notamment le droit de superficie et le droit d'emption légal.

*Principes*

1. Obtenir des droits de superficie sur des terrains privés stratégiques en négociant avec les propriétaires
2. Offrir des conseils aux propriétaires, investisseurs ou locataires intéressés sur les moyens de préserver ou de créer des offres de logements à loyers modérés
3. Etablir un dialogue continu avec des propriétaires et investisseurs pour négocier avec eux la réalisation de logements à loyers modérés
4. Organiser une bourse aux logements (coordonner l'offre et la demande)
5. Suivre les actions des associations et des coopératives œuvrant dans le domaine du logement et les fédérer via une charte

## 6.4 FINANCEMENT

### Contexte

La Commune peut influencer sur le développement de l'offre en logement par une participation financière. Cela peut se traduire par des avantages offerts aux maîtres d'ouvrage s'impliquant dans la création de logements à loyers modérés (prêt sans intérêt ou à taux réduits par exemple) ou en accordant des aides au loyer. Cette forme de soutien inclut également la mise à disposition de terrains communaux sous conditions.

Il ne s'agit donc pas nécessairement de verser de l'argent aux locataires ou maîtres d'ouvrage, mais de les appuyer financièrement en diminuant leurs frais.

### Objectifs de la Conception directrice

Objectifs localisés :

- Répondre aux besoins diversifiés de logements

Objectifs thématiques :

- Encourager les coopératives existantes ou à créer à Delémont
- Mettre à profit les réserves de terrains communaux
- Utiliser les outils du droit privé et notamment le droit de superficie et le droit d'emption légal

### Principes

1. Bâtir des logements sur les terrains propriété de la Commune et les louer à des conditions avantageuses
2. Examiner les possibilités d'utilisation, de mise à disposition, voire d'acquisition (si les finances communales le permettent), de terrains stratégiques
3. Mettre à disposition des terrains communaux à des maîtres d'ouvrage en droit de superficie ou les leur vendre à des conditions préférentielles avec l'exigence qu'ils y érigent des logements à loyers modérés
4. Préserver les logements actuellement disponibles en incitant les coopératives à racheter ou à rénover en douceur les appartements existants
5. Définir une nouvelle enveloppe financière en début de législature afin d'être en mesure d'offrir des prêts sans intérêts, ou à taux réduit, à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, leur octroyer des cautionnements ou des montants à fonds perdus pour amortir les coûts en capital
6. Octroyer directement des aides au loyer aux ménages de condition modeste, complémentaires aux aides fédérales, en cas de besoin