

VALIDER LA MODIFICATION DE L'AMENAGEMENT LOCAL CONCERNANT LA PARCELLE N° 1032 DE L'ANCIEN SITE BKW EN VUE DE LA REALISATION DU PROJET CITE-JARDIN

Séance du 20 mars 2025

Point n° 10

Contexte

En 2018, la Municipalité de Porrentruy a acquis le bâtiment appartenant aux Forces motrices bernoises (BKW) situé à la rue Achille-Merguin 2, ainsi que les parcelles attenantes. Le déménagement des anciens propriétaires, les travaux de transformation, puis l'emménagement de l'administration communale ont pu se dérouler dans les années qui ont suivi.

L'ancien site BKW, situé sur la parcelle n°1032, a été identifié comme un secteur stratégique dans plusieurs instruments de planification communaux. Le site a notamment pour objectif d'accueillir un parking public souterrain permettant d'absorber la diminution progressive des places de stationnement en centre ancien et de libérer ainsi de l'espace pour les piétons. Lors d'une première étude de faisabilité, il est rapidement apparu que les contraintes du site en matière d'indice d'utilisation du sol bloquaient les possibilités de densification. C'est pourquoi les autorités municipales ont décidé de procéder à une modification de l'aménagement local qui consiste en une adaptation limitée du plan de zones.

Les capacités financières communales ne suffisent pas, à elles seules, à porter un projet de parking souterrain d'une telle envergure. C'est pourquoi le Conseil de ville a approuvé un crédit d'étude visant à développer les parcelles communales sous la forme d'un partenariat public-privé en 2022. Dès lors, le Conseil municipal a démarré un appel à investisseurs. Afin de s'assurer de la qualité des futures constructions, les autorités municipales ont choisi d'accompagner la procédure d'appel à investisseurs avec l'élaboration d'une étude architecturale. Au final, le concurrent retenu est la société Espace Real Estate SA, accompagnée du groupe Marti Arc Jura SA et de Stähelin Partner architectes SA.

À la demande du Conseil municipal, un collège d'experts a accompagné l'étude architecturale. Son rôle a notamment consisté à analyser les rendus du projet et à proposer des pistes d'amélioration. Le collège d'experts était composé d'architectes indépendants reconnus en Suisse romande, de représentants municipaux et de la Section des monuments historiques de l'Office de la Culture.

Afin de concrétiser l'avant-projet dénommé Cité-Jardin, le Conseil municipal propose au Conseil de ville de préavisier favorablement la modification de l'aménagement local concernant la parcelle n°1032 dans l'objectif de la soumettre au Corps électoral.

Droit de superficie

En parallèle de la modification de l'aménagement local et de l'étude architecturale, un processus permettant la mise à disposition du foncier a été négocié avec l'investisseur sous la forme d'un contrat réglementant deux droits de superficie distincts et permanents. Cette forme de contrat signifie que la Municipalité de Porrentruy octroie au promoteur le droit de construire et d'exploiter des bâtiments sur son terrain en échange d'une location. Les droits de superficie, d'une durée de 90 ans, prévoient une rente annuelle de CHF 8.-/m², ce qui correspond à une rentrée de CHF 40'656.-/an pour la Municipalité.

La constitution des deux droits de superficie a été acceptée par le Conseil de ville à l'unanimité en date du 14 novembre 2024 et a été approuvée par le Corps électoral à 66.81% lors des votations du 9 février 2025.

Les nombreuses parcelles de l'ancien site BKW étaient les biens-fonds n°1023, 1024, 1025, 1026, 1028, 1032 et 2089. Un acte de mutation, permettant le rassemblement de l'ensemble des parcelles en une seule (n°1032), a été réalisé auprès d'un notaire afin de simplifier la mise à disposition du foncier.

Modification de l'aménagement local

Le présent objet a pour but de modifier le type de zone à bâtir de la parcelle n°1032. La modification de l'aménagement local a été soumise au Service cantonal du développement territorial pour un examen préalable et a été préavisée positivement en date du 4 juin 2024.

La modification de l'aménagement local vise à supprimer la zone centre C et la zone mixte B en vigueur actuellement (ci-après : zones CC et MB) et à affecter l'ensemble de la parcelle concernée en zone centre B (ci-après : zone CB) afin d'harmoniser la réglementation. La zone CB est régie par l'article 107 et suivants du Règlement communal des constructions. La définition de la zone CB correspond parfaitement à la vocation souhaitée pour l'ancien site BKW :

Art. 107 al. 1, Définition : *La zone CB couvre les terrains compris aux abords de la zone centre CA. En tant que zone complémentaire à la Vieille Ville, la zone CB a pour but d'étendre la fonction centrale dévolue à la Vieille Ville par la qualité de l'espace public, la mixité et la diversité des fonctions qu'elle accueille, sans être soumise à de fortes mesures de sauvegarde du site. De construction de haute densité la zone CB doit néanmoins assurer la qualité des vues de et vers la Vieille Ville.*

Au niveau des prescriptions architecturales, les changements principaux sont les suivants :

Indice d'utilisation du sol (IUS)	Zone CC	Zone MB	Zone CB
IUS minimal	Sans objet	0.25	0.50
IUS maximal	0.60	0.80	Sans objet

Prescriptions architecturales (m)	Zone CC	Zone MB	Zone CB
Petite distance à la limite	6.00	6.00	*
Grande distance à la limite	12.00	12.00	*
Longueur maximale	35.00	35.00	*
Hauteur	10.00	13.00	13.00
Hauteur totale (faîte)	13.50	16.50	16.50

*Selon les caractéristiques du cadre bâti existant, art. 122 RCC

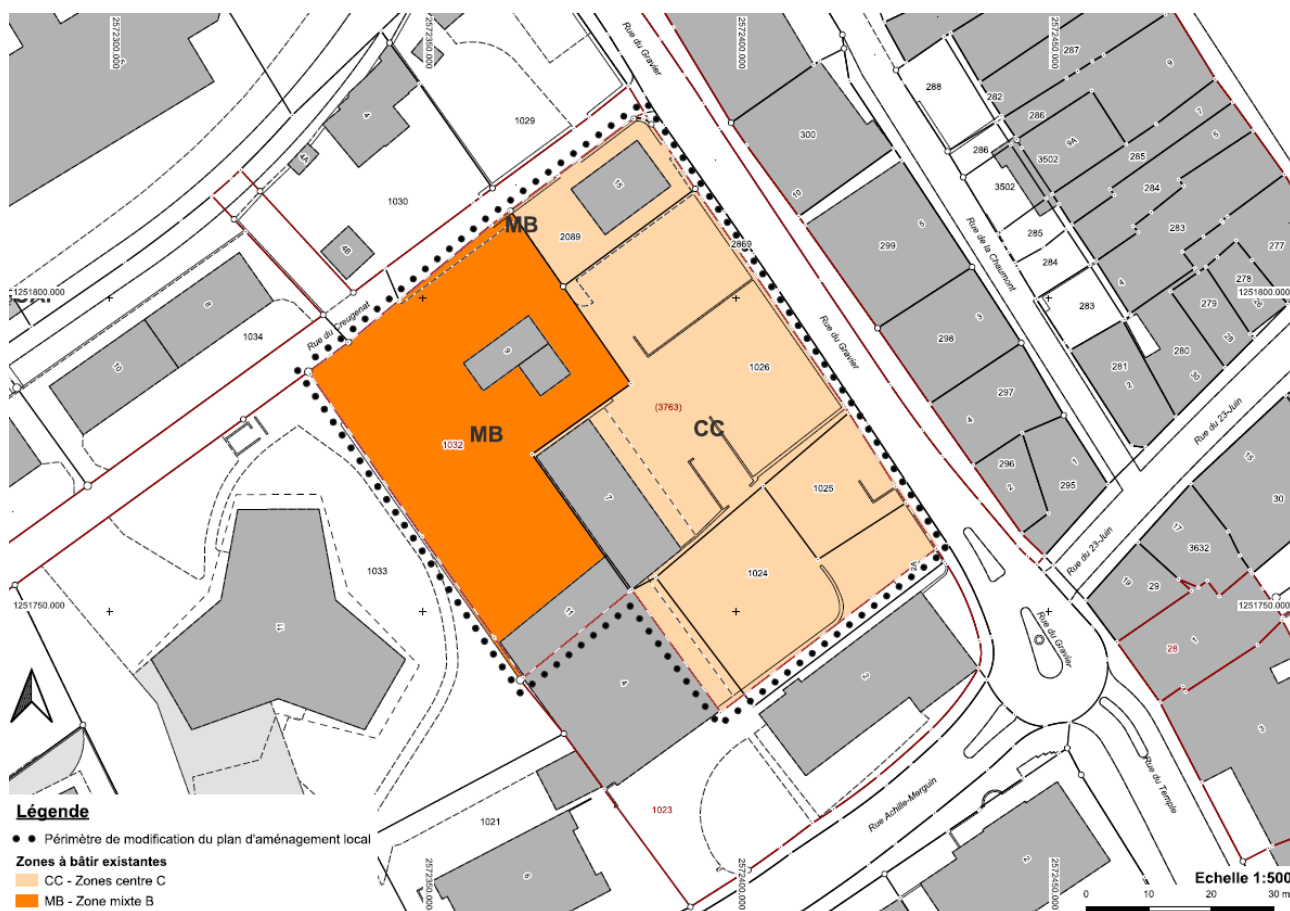
La modification de zones à bâtir permet de respecter les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et les objectifs du plan directeur cantonal, qui visent à créer un milieu bâti compact et à développer l'urbanisation de plus haute densité en priorité vers le centre des localités. Cette densité souhaitée n'est actuellement pas possible dans la zone CC en vigueur, qui n'est plus adaptée au nouveau cadre légal de l'aménagement du territoire.

La nouvelle affectation en zone CB permet une densification plus importante que la zone CC et MB. Vu que la zone CB ne dispose pas d'indice d'utilisation du sol maximal, la condition est que les futures constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse à la volumétrie des bâtiments environnants. Pour rappel, l'avant-projet validé par le Conseil municipal prévoit une hauteur totale de 13.50 m pour les bâtiments à haute densité.

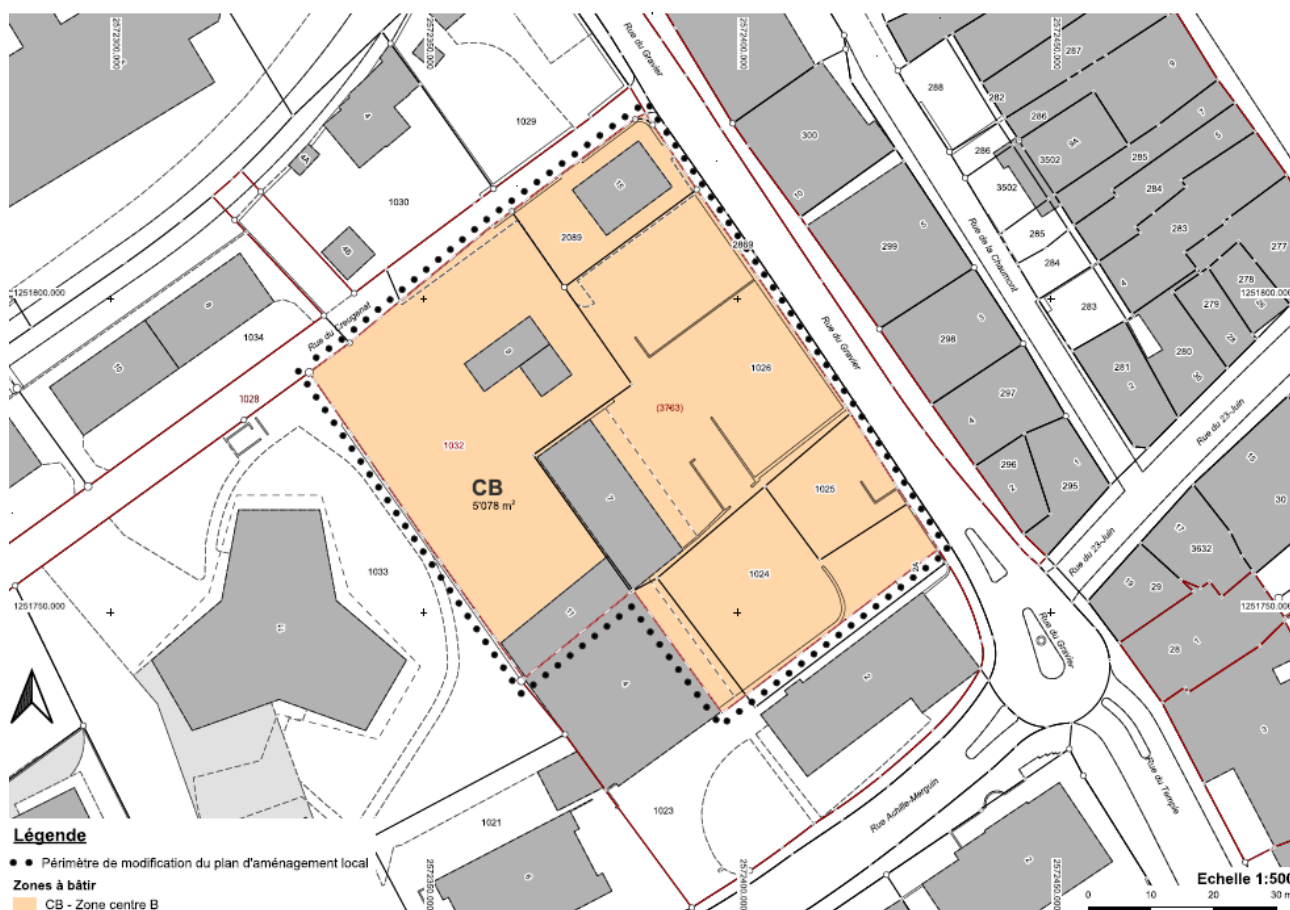
Information et consultation

Une conférence de presse et une séance d'information publique ont été organisées en date du 26 mars 2024 à l'Hôtel de ville. Au final, une quarantaine de personnes étaient présentes et ont pu poser leurs questions. Les échanges ont davantage porté sur l'étude architecturale Cité-Jardin que sur la modification de l'aménagement local en elle-même. Plusieurs riverains de la Rue du Creugenat ont également été entendus à deux reprises lors de séances particulières. Leurs préoccupations portaient principalement sur l'impact de l'entrée du parking souterrain prévue sur la Rue du Creugenat.

Une petite exposition sur la modification de l'aménagement local et Cité-Jardin a été ouverte au public au rez-de-chaussée de l'Hôtel de ville du 14 novembre jusqu'au 31 décembre 2024. La maquette, les plans et les photomontages présentés ont permis à la population de visualiser les futurs bâtiments.



Plan de zones actuel : Les parcelles concernées en zones MB et CC



Futur plan de zones : Nouvelle zone CB sur l'entièreté du secteur

Dépôt public

Le dossier de la modification de l'aménagement local a été déposé publiquement pendant 30 jours, du vendredi 22 novembre au lundi 23 décembre 2024 inclusivement. Durant le délai légal, une seule opposition motivée a été déposée auprès de l'administration communale. La Municipalité de Porrentruy a organisé une séance de conciliation en date du 27 janvier 2025.

Les motifs d'opposition portent, entre autres, sur l'impact jugé important sur le patrimoine bâti et la nécessité de revoir l'affectation du secteur dans le cadre plus général de la révision du plan d'aménagement local. En réponse, les autorités municipales indiquent que la Section cantonale des monuments historiques a été impliquée dès le départ du projet afin de s'assurer du respect de la protection du patrimoine. Elles précisent aussi que le calendrier à long terme de la révision du plan d'aménagement local de Porrentruy n'est pas compatible avec celui de Cité-Jardin. À la suite de la séance, l'opposant a décidé de maintenir son opposition.

Suite de la procédure

Le Corps électoral sera amené à se prononcer sur la modification de l'aménagement local lors des votations populaires du 18 mai 2025.

En cas de « oui » dans les urnes, le Conseil municipal devra prendre position de manière argumentée sur l'opposition maintenue. Il fera ensuite parvenir le dossier au Service cantonal du développement territorial qui statuera sur l'opposition et établira une décision d'approbation de la modification de l'aménagement local. La décision cantonale pourra éventuellement faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif.

Une fois la modification de l'aménagement local entrée en force, l'investisseur pourra déposer une demande de permis de construire ordinaire basée sur l'étude architecturale réalisée. Pour rappel, les différentes affectations de l'avant-projet sont les suivantes : huit maisonnettes en rangées, huit ateliers bureaux au rez-de-chaussée, quarante-six logements locatifs, cent soixante-deux places de stationnement en souterrain avec au minimum une centaine de places publiques, ainsi qu'un parc urbain avec des espaces verts arborisés. La Municipalité de Porrentruy étant le propriétaire foncier, le dossier sera entièrement instruit par la Section cantonale des permis de construire. Le dépôt public sera annoncé dans le Journal officiel et la pose de gabarits permettra de visualiser les volumes des futures constructions. Le dossier sera consultable auprès de l'administration communale et des oppositions éventuelles, dûment motivées, pourront être déposées.

En parallèle de Cité-Jardin, le Conseil municipal a fait appel à un bureau d'ingénieurs spécialisé pour étudier la réfection de la Rue du Creugenat qui est impactée par l'entrée du parking souterrain. Grâce à la maîtrise du foncier, le Conseil municipal souhaite élargir le gabarit routier de la rue, actuellement étroit, et y aménager un trottoir. Ce réaménagement fera l'objet d'une procédure de plan de route, qui sera présentée en temps voulu aux riverains de la Rue de Creugenat. Le plan de route sera également déposé à l'enquête publique ultérieurement.

Préavis de la commission

La Commission de l'urbanisme a préavisé favorablement, à deux reprises, la modification de l'aménagement local durant les séances du 20 mars et du 30 octobre 2024.

Recommandations

Afin de garantir une utilisation rationnelle du sol et des ressources naturelles, les communes jurassiennes doivent œuvrer activement au développement de l'urbanisation vers l'intérieur et densifier les centres des localités. La modification de l'aménagement local de l'ancien site BKW permet de répondre à ces enjeux inscrits dans la loi fédérale et dans les planifications cantonales. Elle permet aussi la concrétisation d'un projet de qualité qui améliorera la gestion du stationnement du secteur ouest de la ville et, par là même, l'attractivité des commerces en centre ancien.

C'est pourquoi, le Conseil municipal recommande au Conseil de ville de préavisé favorablement la modification de l'aménagement local concernant la parcelle n°1032.

3 mars 2025

Le Conseil municipal