

DENSIFICATION DES ZONES A BATIR POUR L'HABITAT DANS LE CANTON DU JURA

SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DELEMONT, JANVIER 2012

Impressum

Densification des zones à bâtir pour l'habitat dans le canton du Jura

Editeur :

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Rue des Moulins 2

CH-2800 Delémont

Tél : +41 32 420 53 10

Fax : +41 32 420 53 11

secr.sat@jura.ch

www.jura.ch/sat

Réalisation :

Edouard Choffat

Dominique Nusbaumer

Données de base sur les zones à bâtir, les logements et les bâtiments :

Système d'information du territoire (SIT)

Section des permis de construire

Données des communes jurassiennes

Graphiques et illustrations : © SAT, 2012

La reproduction des textes, graphiques et illustrations est autorisée moyennant la mention de la source.

TABLE DES MATIERES

1	PROBLEMATIQUE GENERALE	4
1.1	Construction de logements dans le canton du jura	5
1.2	Les zones a batir pour l'habitat dans le canton du jura	6
2	CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION DE DELEMONT	8
2.1	Consommation de sol par les logements	8
2.2	Construction de logements entre 2006 et 2010	10
2.3	Construction de logements entre 2006 et 2010 : détails par commune	12
2.3.1	Châtillon, Courtételle et Rossemaison	12
2.3.2	Courrendlin	13
2.3.3	Courroux	13
2.3.4	Delémont	14
2.3.5	Develier	14
2.3.6	Rebeuvelier et Vellerat	15
2.3.7	Soyhières	15
2.3.8	Vicques	16
3	EXEMPLES DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS DENSES	17

BIBLIOGRAPHIE

1 PROBLEMATIQUE GENERALE

Le présent rapport traite de la densification des zones à bâtir destinées à l'habitat dans le canton du Jura. Le territoire jurassien étant souvent cité comme un mauvais élève dans ce domaine, ce document entend replacer la problématique dans le contexte local, relativiser la consommation de sol du canton et signaler les efforts des autorités pour un développement durable du territoire. De par son poids démographique et stratégique au sein du canton du Jura, l'agglomération de Delémont est également analysée au regard des statistiques disponibles.

Ce premier chapitre décrit brièvement le cadre dans lequel s'insère le présent rapport. Après avoir exposé l'évolution de la part des maisons individuelles dans le parc de logements ainsi que celle du nombre de logements, les surfaces consommées et libres en zone à bâtir pour l'habitat – zones CMH¹ – sont étudiées à l'échelle cantonale et à l'échelle de l'agglomération de Delémont.

Le deuxième chapitre se focalise sur l'agglomération de Delémont pour illustrer, entre 2006 et 2010, la consommation des zones à bâtir pour l'habitat et la localisation des nouveaux logements. Ce chapitre s'appuie sur une série de cartes pour illustrer spatialement la construction de logements dans les communes de l'agglomération.

Le chapitre 3 expose, sous forme de fiches descriptives, des exemples de nouvelles constructions denses situées dans des secteurs déjà largement bâtis du territoire cantonal. Les statistiques des permis de construire entre 2005 et 2011 constituent la base de données sur laquelle se focalisent la réflexion et les recherches. La palette des réalisations présentées va de la maison individuelle au logement collectif en passant par la réhabilitation et l'écoquartier. Elle n'est pas exhaustive et est destinée à être complétée.

L'étude montre que le concept de développement urbain dirigé vers l'intérieur trouve aussi son application dans le Jura, ceci malgré une surface d'habitat et d'infrastructure (SHI) élevée. Dans notre canton également, les réalisations denses dans des secteurs centraux semblent bénéficier d'un regain d'intérêt ces dernières années.

¹ CMH = centre, mixte et habitation. Les zones CMH peuvent accueillir de l'habitat.

1.1 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DU JURA

La maison individuelle, grande consommatrice de sol, n'est plus le mode d'habitat dominant dans le canton du Jura. La figure 1 ci-dessous montre l'évolution de la part de la maison individuelle dans l'ensemble des nouveaux logements créés chaque année. La catégorie "Autres logements" comprend les immeubles collectifs, les immeubles mixtes, les logements créés dans des bâtiments existants ainsi que les logements créés en zone agricole. La part de la maison individuelle décroît sensiblement de 1985 (45%) à 1992 (24%), notamment en raison de la mauvaise conjoncture économique des années 90. Une seconde décroissance se remarque entre 2001 (77%) et 2010 (38%) et résulte notamment des efforts entrepris par les autorités pour limiter l'étalement urbain et densifier les zones à bâtir pour l'habitat.

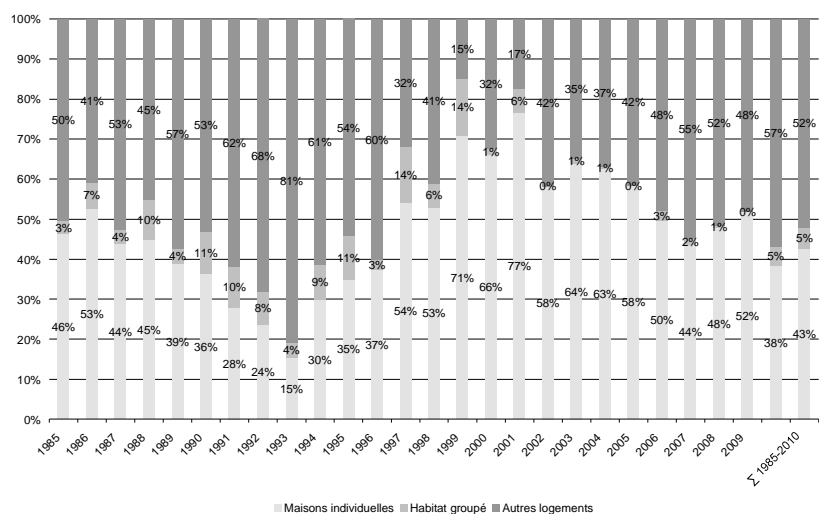


Figure 1 : Part de l'habitat individuel dans les logements créés chaque année, canton du Jura, 1985-2010

La figure 2 ci-dessous illustre l'évolution de 1995 à 2010 des logements créés chaque année dans le canton du Jura et l'agglomération de Delémont. Dans le canton, les logements observent une croissance importante et constante (+ 4'700 logements). L'agglomération, quant à elle, a vu ses nouveaux logements croître de 1'972 unités sur la même période, soit 42% du total cantonal.

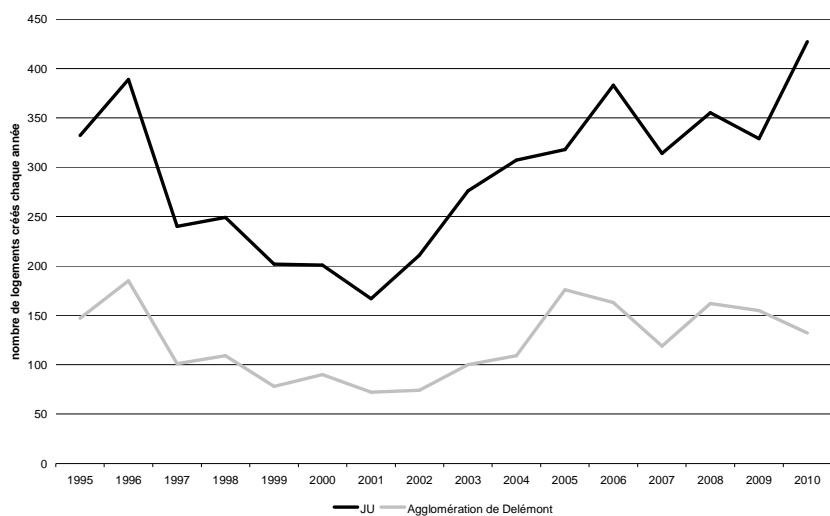


Figure 2 : Logements créés chaque année, canton du Jura et agglomération de Delémont, 1995-2010

1.2 LES ZONES A BATIR POUR L'HABITAT DANS LE CANTON DU JURA

Les figures 3 et 4 présentent l'évolution des zones à bâtir (occupées et libres) pour l'habitat – zones CMH – pour le canton et l'agglomération de Delémont entre 1995 et 2010. La légère diminution de la part des surfaces libres entre 2001 et 2010 s'explique par l'application du nouveau plan directeur cantonal. Elle est accompagnée d'une augmentation des surfaces occupées. Aussi, tant le canton que l'agglomération ont réduit la part des terrains libres en zones CMH et rationalisé l'utilisation du sol pour l'habitat.

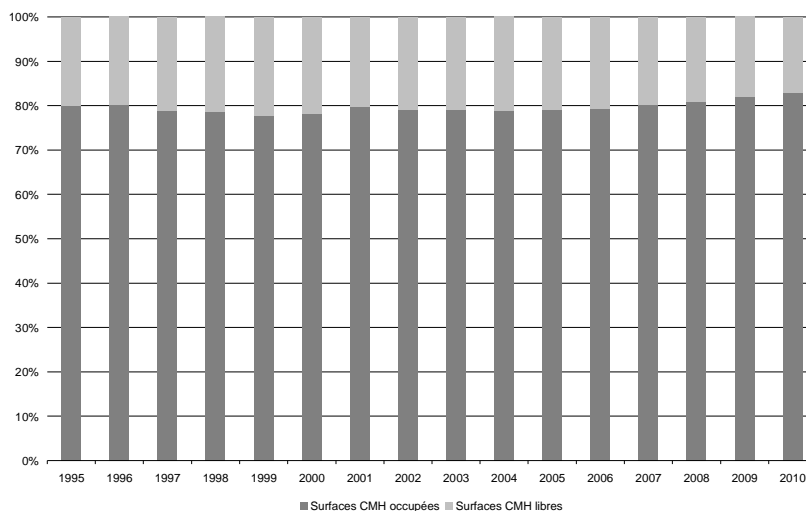


Figure 3 : Evolution des zones CMH (occupées et libres), canton du Jura, 1995-2010

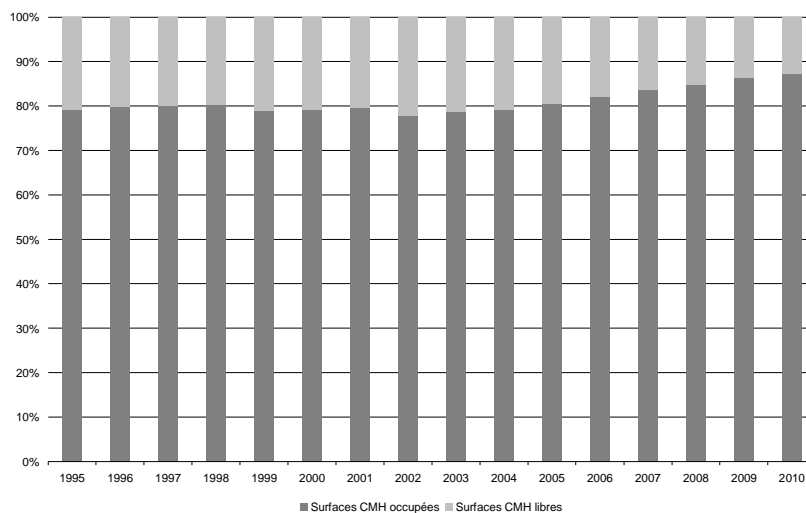


Figure 4 : Evolution des zones CMH (occupées et libres), agglomération de Delémont, 1995-2010

Comme l'illustre la figure 5 ci-dessous, entre 1995 et 2010, l'augmentation des terrains en zone CMH est relativement faible à l'échelle cantonale (+78.19 ha). En moyenne, chaque nouveau logement créé a ainsi consommé 166.36 m² (78.19 ha/4'700 logements) de terrain en zones CMH. Quant à l'agglomération, sur la même période, elle enregistre une croissance du nombre de terrains en zones CMH de 28.52 ha, soit 36% de l'augmentation cantonale. Chaque nouveau logement construit dans l'agglomération a consommé en moyenne 144.62 m² (28.52 ha/1'972 logements) de surface en zone à bâtir.

Ainsi, dans l'agglomération tout comme dans le canton, les zones CMH ont été étendues, même si le rapport entre la consommation de surfaces en zone à bâtir et le nombre de logements créés chaque année est en moyenne beaucoup plus faible dans le périmètre de l'agglomération que dans le canton. Il s'avère cohérent que l'on consomme moins de surfaces à bâtir par habitant dans les régions les plus urbanisées telle qu'une agglomération.

	Evolution des zones CMH 1995-2010 (en ha)	
	Canton du Jura	Agglomération de Delémont
Surfaces CMH occupées	+ 125.52	+ 69.43
Surfaces CMH libres	- 47.33	- 40.91
Surfaces CMH totales	+ 78.19	+ 28.52

Figure 5 : Evolution des zones CMH, canton du Jura et agglomération de Delémont, 1995-2010

2 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION DE DELEMONT

Ce chapitre se concentre sur les logements dans l'agglomération de Delémont, prise comme cas d'étude. Des 26 projets d'agglomération de 1^{ère} génération retenus par la Confédération, celui de Delémont bénéficie d'un cofinancement fédéral de 40%. Parmi les objectifs de la politique des agglomérations figure celui de la limitation de l'extension des zones urbaines par l'intermédiaire d'un développement urbain vers l'intérieur.

Ce chapitre montre les efforts entrepris entre 2006 et 2011 dans la gestion des zones à bâtir pour l'habitat et la construction de logements afin de densifier le bâti, économiser le sol et garantir au mieux le développement durable du territoire de l'agglomération de Delémont.

2.1 CONSOMMATION DE SOL PAR LES LOGEMENTS

La consommation de terrains par les logements des 11 communes de l'agglomération entre 2006 et 2011 est illustrée par la figure 6². Les communes les plus urbaines sont logiquement celles qui consomment le plus le sol. Delémont est la plus grande consommatrice de terrains pour les logements (11.06 ha) suivie par Courroux (3.47 ha), Courtételle (2.73 ha) et Courrendlin (2.61 ha).

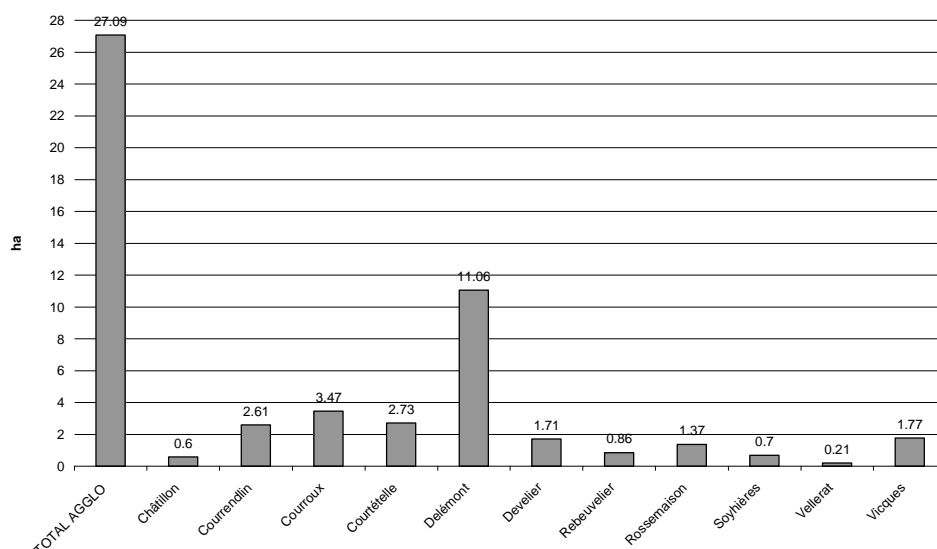


Figure 6 : Terrains consommés par les logements, agglomération de Delémont, 2006-2011

² La consommation de terrains par les logements doit être distinguée de la consommation des zones CMH. La première comporte uniquement les surfaces nécessaires à la construction des nouveaux logements, elle est donc plus précise, alors que la seconde indique les surfaces consommées par tous les types de constructions (hangars, garages, artisanat, commerces, salons de coiffure, banques, etc.) présentes en zones CMH, dont les logements. Si la zone d'habitation ne contient que des logements, les zones centres et mixtes peuvent accueillir d'autres activités que l'habitat.

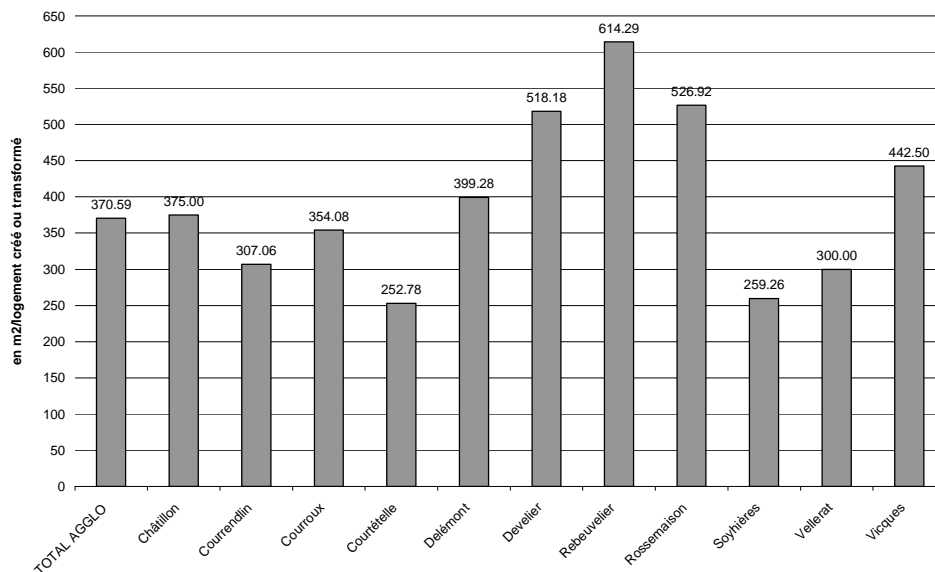


Figure 7 : Consommation de terrains par logement créé ou transformé, agglomération de Delémont, 2006-2011

La figure 7 ci-dessus rapporte les logements créés ou transformés à la consommation de terrains par les logements, toujours entre 2006 et 2011 dans l'agglomération de Delémont. Le graphique présente le nombre moyen de mètres carrés que consomme un logement créé ou transformé dans chacune des communes. Les communes de Courtételle (252.78 m²), Soyhières (259.26 m²), Vellerat (300 m²) et Courrendlin (307.06 m²) présentent les chiffres les plus bas. A l'inverse, la consommation de terrains par nouveau logement est élevée à Rebeuvelier (614.29 m²), Rossemaison (526.92 m²), Develier (518.18 m²) et Vicques (442.50 m²).

En rapportant les surfaces consommées par les logements à l'évolution démographique, on remarque que les communes dont la population augmente ne sont pas forcément celles qui consomment le plus de terrains (figure 8).

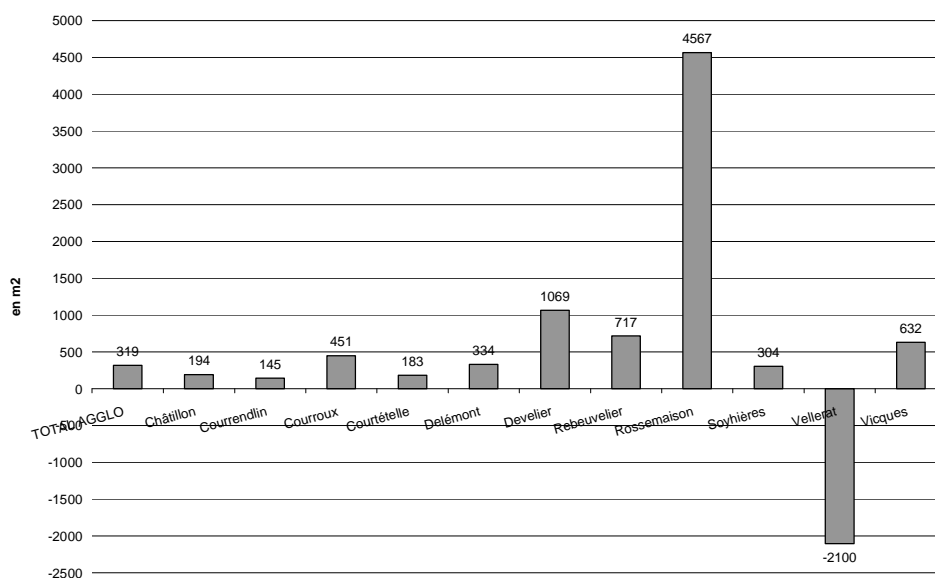


Figure 8 : Mètres carrés consommés par habitant gagné, agglomération de Delémont, 2006-2011

Entre 2006 et 2011, le ratio entre la surface consommée par les logements et la croissance démographique, c'est-à-dire la consommation de sol par habitant gagné, est très inégal dans l'agglomération. Les chiffres sont bas dans les communes de Courrendlin (145 m²), Courtételle (183 m²) et Châtillon (194 m²), et élevés dans les communes de Rossemaison (4'567 m²), Develier (1'069 m²), Rebeuvelier (717 m²) et Vicques (632 m²). Vellerat enregistre un ratio négatif dû à une légère baisse de la population.

2.2 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2006 ET 2010

La carte ci-dessous (figure 9) localise les surfaces consommées en zone à bâtir par les logements entre 2006 et 2010 sur le territoire de l'agglomération. Les détails par commune sont cartographiés à partir de la page 13 (chapitre 2.3). Il est important de préciser que ni les logements créés sans consommation de terrains, ni les bâtiments réhabilités ne figurent sur ces cartes. Aussi, certains projets ayant créé des logements n'y apparaissent pas s'ils sont établis sur un terrain était déjà occupé (friches, parkings, etc.). C'est notamment le cas dans le secteur de la gare à Delémont.

Dans l'ensemble et sur la période concernée, les communes de l'agglomération ont consommé du sol à l'intérieur de la zone à bâtir, laquelle figure en gris sur la carte. Si l'on remarque qu'une partie des surfaces consommées par les logements se situe encore en marge des centres – notamment au Nord de Delémont – des efforts sont visibles pour combler les vides et densifier l'utilisation du sol pour l'habitat. Toutes les communes présentent de nouveaux logements localisés au centre.

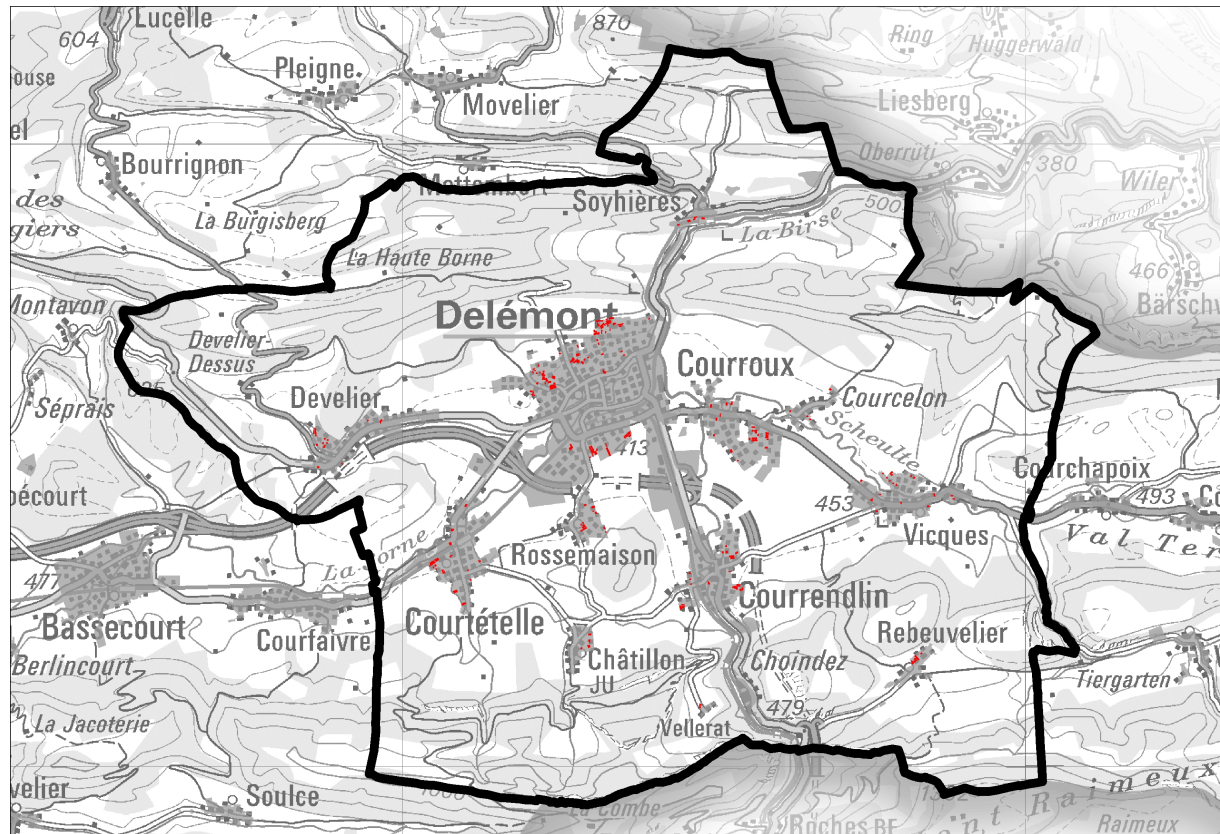


Figure 9 : Localisation des surfaces consommées par les logements, agglomération de Delémont, 2006-2010

Entre 2006 et 2010, 732 logements ont été créés au sein du périmètre de l'agglomération. La figure 10 ci-dessous expose que la grande majorité des logements créés dans l'agglomération se situent à Delémont (38%), Courtételle (15%), Courroux (13%) et Courrendlin (12%).

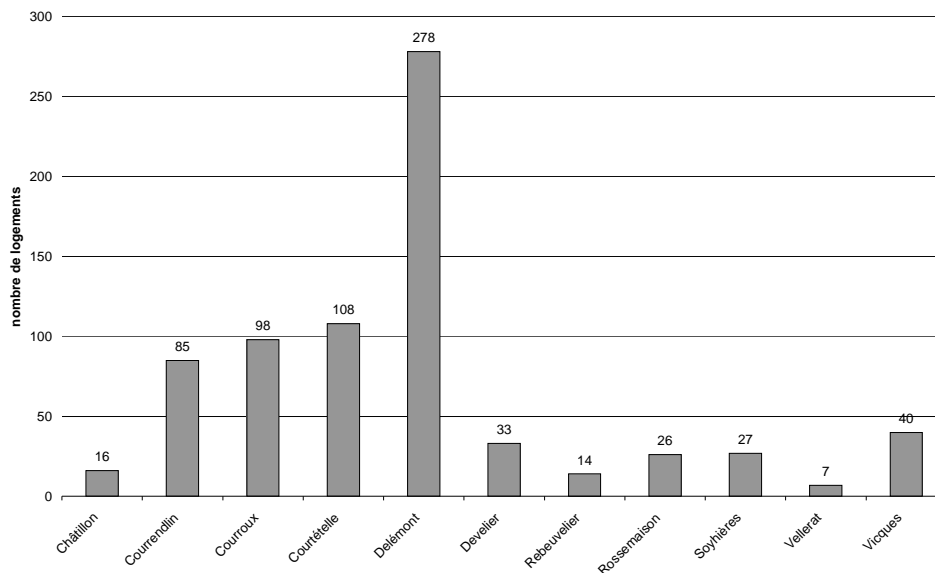


Figure 10 : Construction de logements, agglomération de Delémont, 2006-2010

Concernant la localisation des logements créés sur le territoire de l'agglomération, la figure 11 ci-dessous permet d'en apprécier l'évolution générale, toujours entre 2006 et 2010. On peut en conclure que l'essentiel des logements créés se localisent, sinon dans les centres des communes, du moins en zone à bâtir existante.

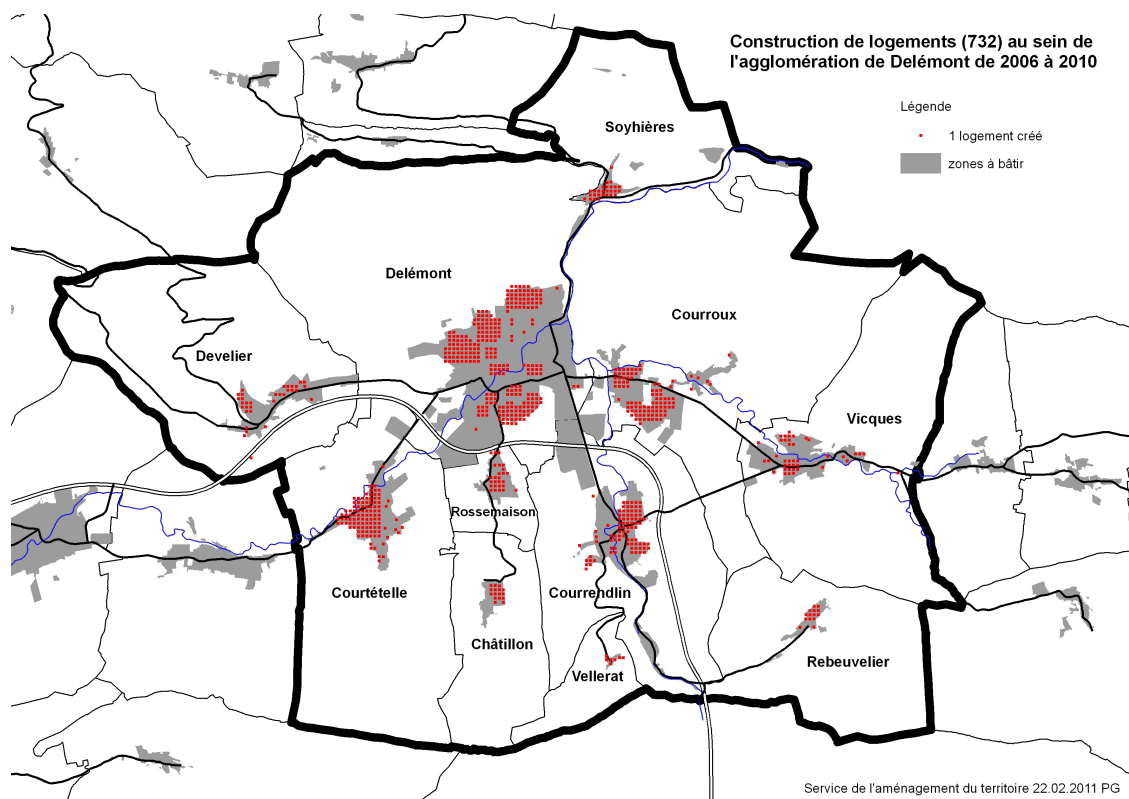
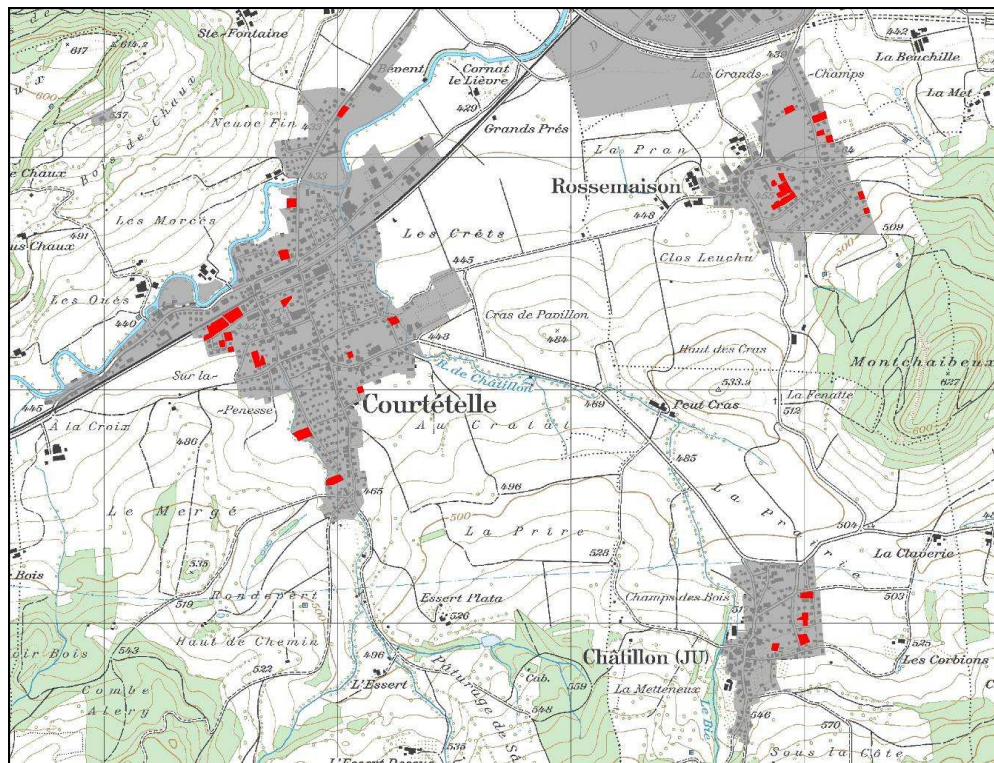


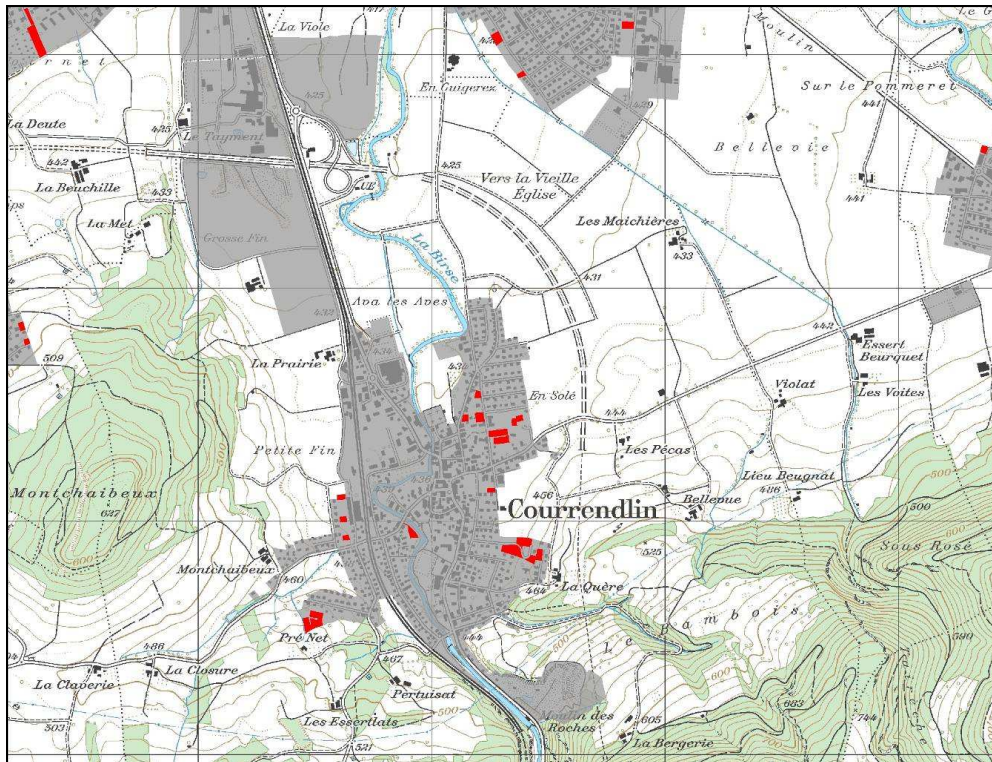
Figure 11 : Localisation des logements créés dans l'agglomération de Delémont, 2006-2010

2.3 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2006 ET 2010 : DETAILS PAR COMMUNE

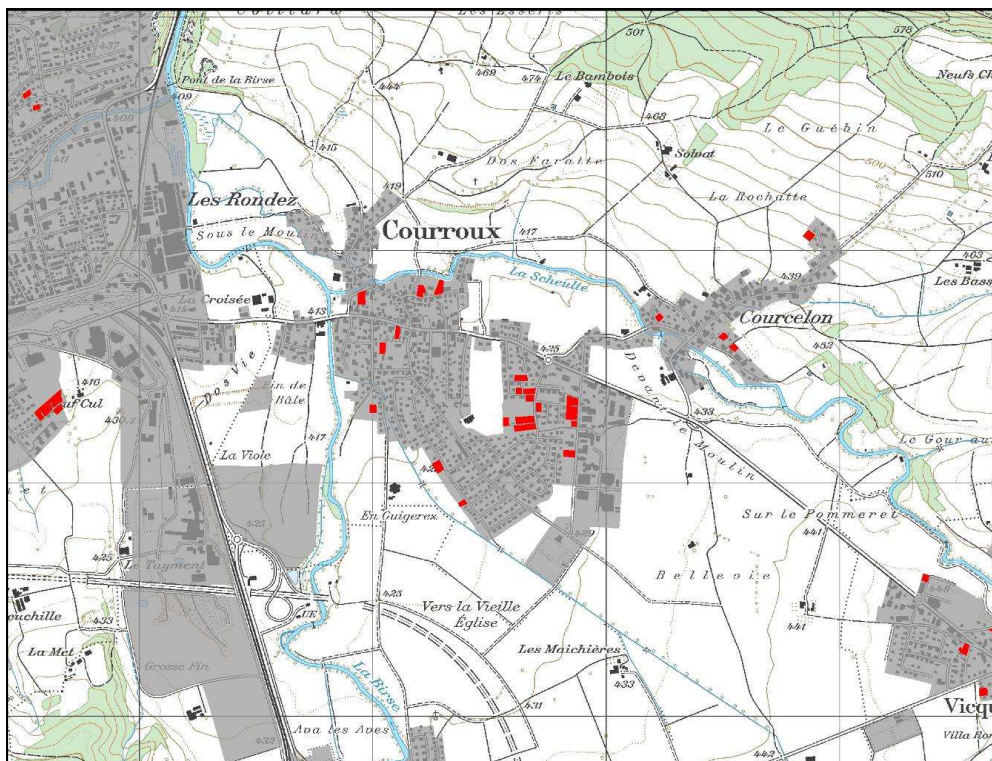
2.3.1 Châtillon, Courtételle et Rossemaison



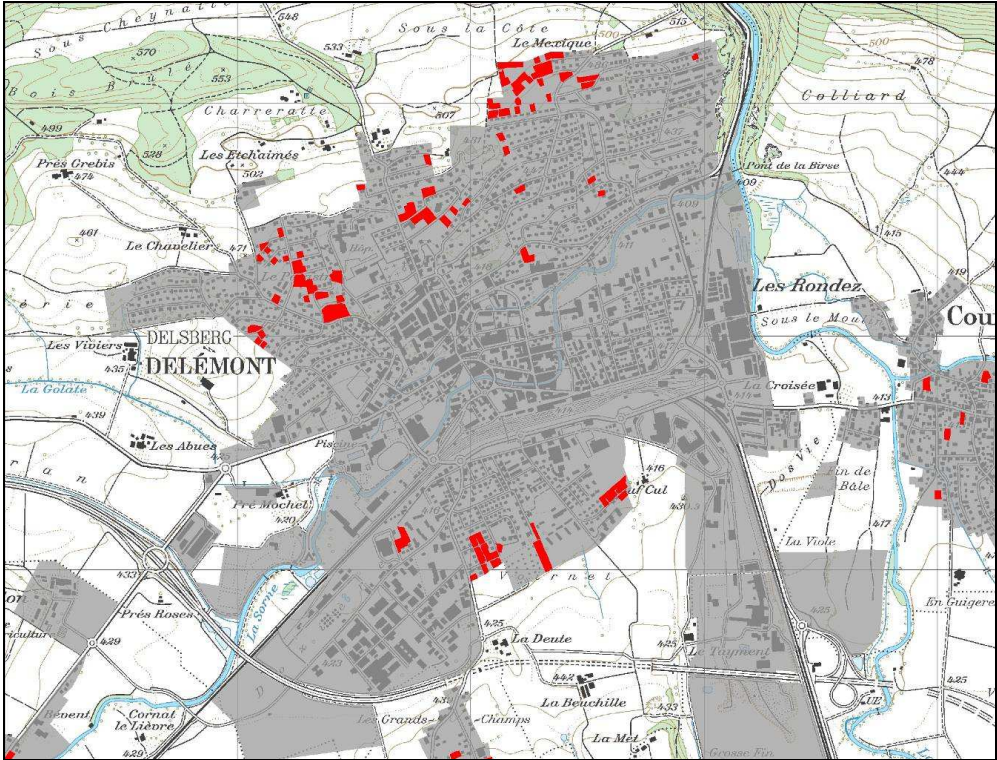
2.3.2 Courrendlin



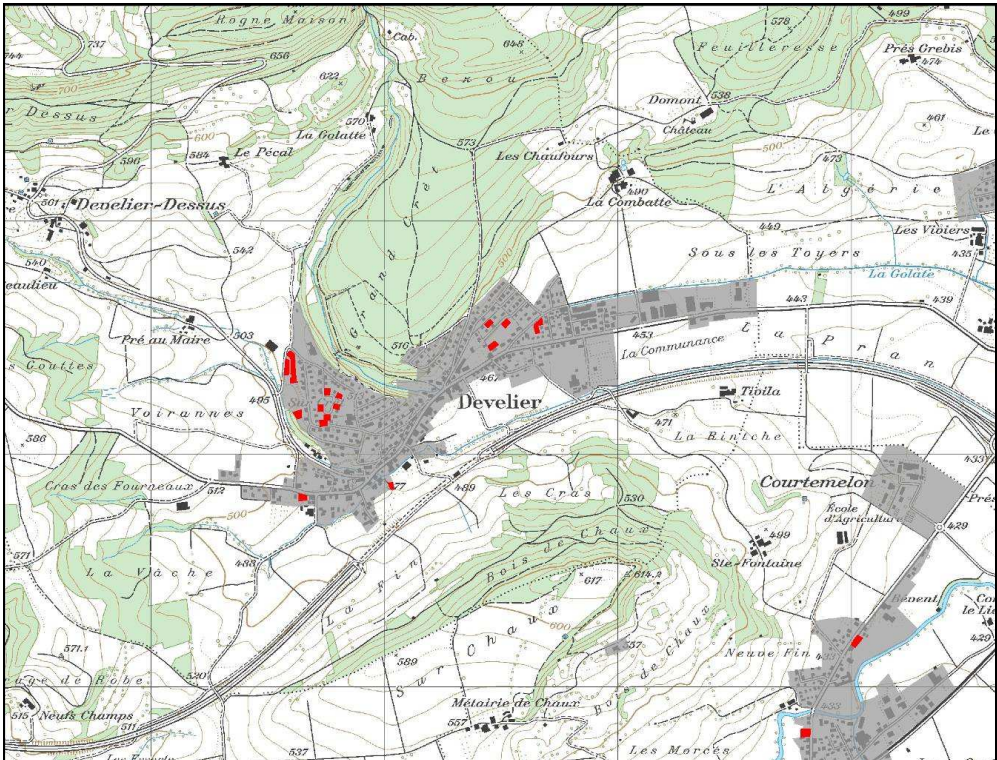
2.3.3 Courroux



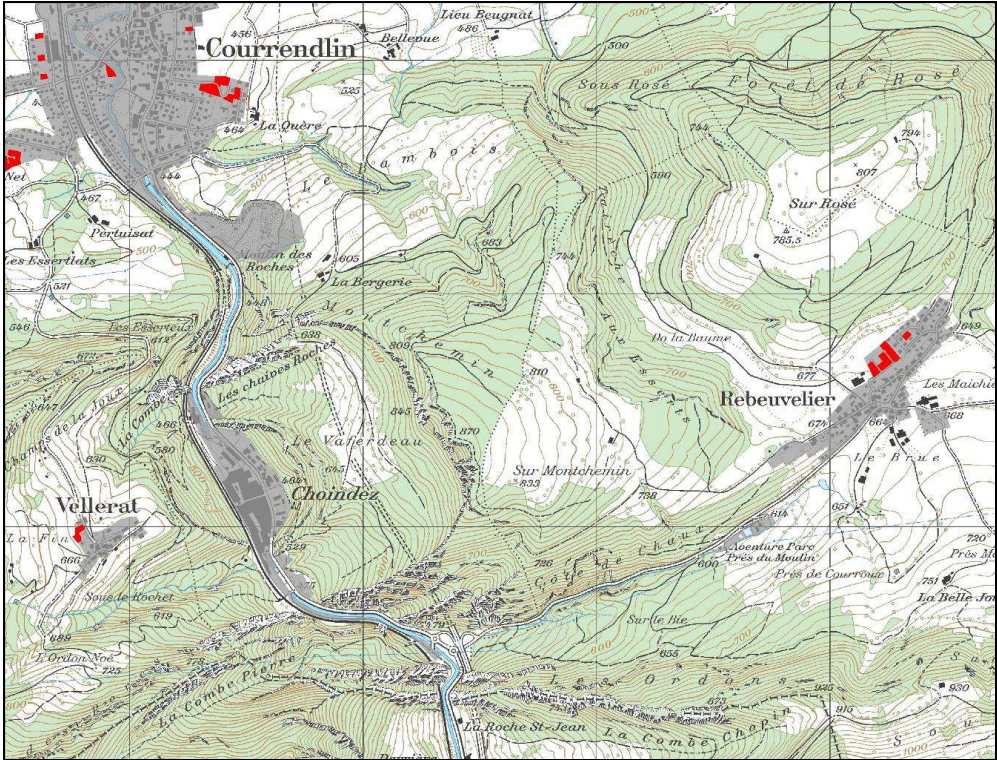
2.3.4 Delémont



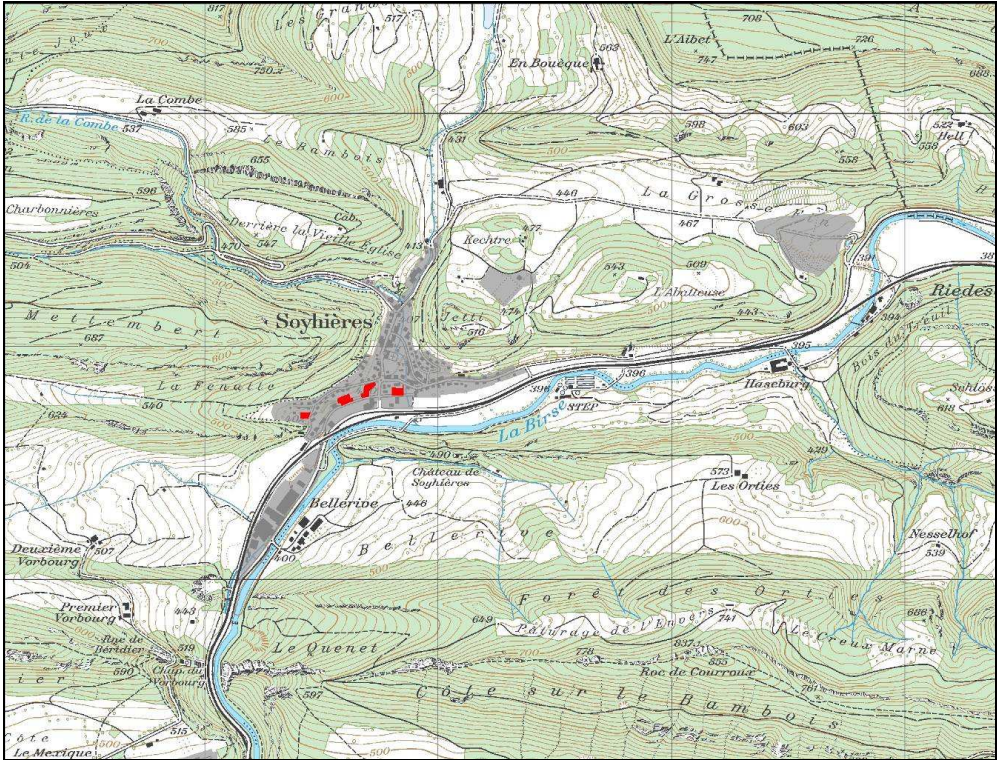
2.3.5 Develier



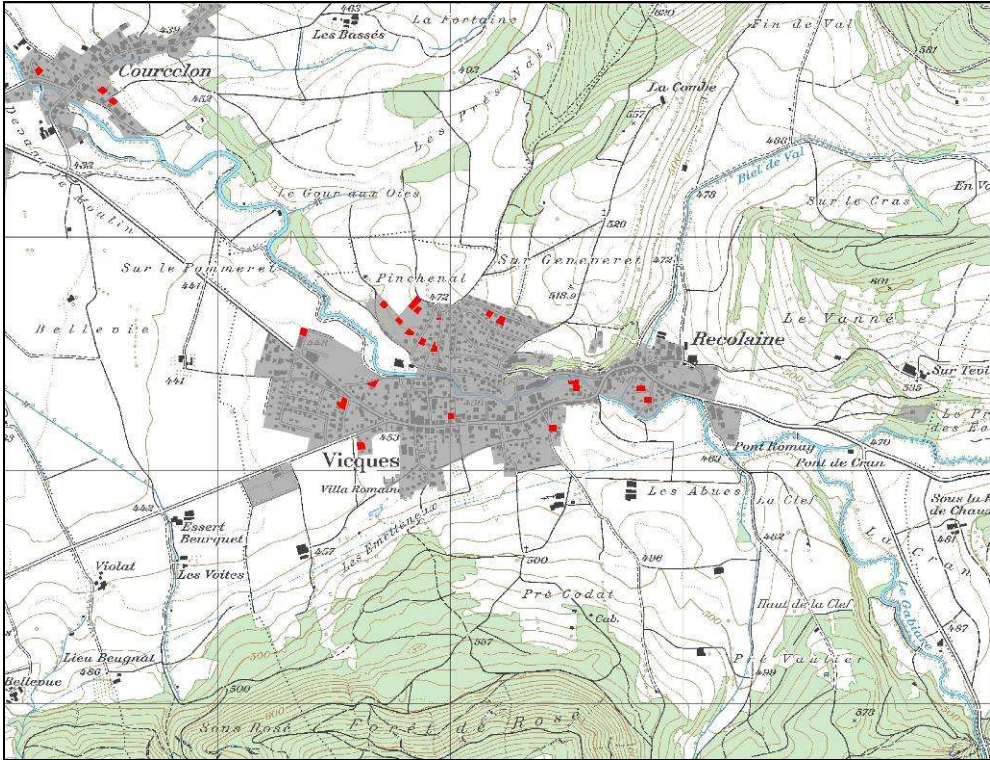
2.3.6 Rebeuvelier et Vellerat



2.3.7 Soyières



2.3.8 Vicques



3 EXEMPLES DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS DENSES

Forte densité (IU supérieure à 0.8)

Immeubles locatifs : Courtételle, rue du Vieux Moulin	A1
Immeuble locatif : Delémont, projet La Rotonde, rue du Jura	A2
Immeubles locatifs sur une friche : Delémont, chemin des Places	A3
Immeubles locatifs, résidence pour personnes âgées et commerces : Delémont, chemin de Bellevoie	A4
Immeuble locatif : Delémont, îlot Sorne, rue de la Molière	A5
Immeuble locatif : Delémont, route de la Mandchourie	A6

Moyenne densité (IU entre 0.4 et 0.8)

Ecoquartier construit sur une friche industrielle : Bassecourt, les Tuileries	B1
Immeubles locatifs : Cornol, Fondation La Valletaine, route des Rangiers	B2
Immeubles locatifs : Courfaivre, rue de la Faverge	B3
Immeuble en PPE : Courroux, rue du 23 juin	B4
Immeuble locatif : Courtételle, rue Abbé-G.-Joliat	B5
Immeuble locatif : Courtételle, rue Abbé-G.-Joliat	B6
Immeuble locatif : Delémont, rue de Dozière	B7
Immeuble locatif : Delémont, rue de la Fenaison	B8
Immeubles locatifs en PPE : Delémont, route de Domont	B9
Immeubles locatifs : Le Noirmont, rue du 23 juin	B10
Immeuble d'appartements protégés : Les Breuleux, Résidence l'Emeraude, chemin des Barres	B11
Immeuble locatif : Les Breuleux, rue de l'Industrie	B12
Habitation collective : Les Breuleux, rue de Romandie	B13
Immeubles en copropriété : Courroux, rue de Bellevie	B14
Immeuble en PPE : Porrentruy, lieu-dit La Perche, rue des Foyards	B15
Immeuble locatif : Courtételle, rue de la Penesse	B16
Immeubles locatifs : Delémont, chemin des Fontaines	B17
Immeuble locatif : Delémont, chemin du Palastre	B18
Immeuble locatifs : Delémont, Institut Saint-Germain, rue de l'Orphelinat	B19
Immeuble locatif : Delémont, rue de l'Orphelinat	B20
Immeuble locatif : Le Noirmont, ruelle Folletête	B21

Faible à moyenne densité (IU entre 0.25 et 0.4)

Immeuble locatif d'appartements adaptés : Le Noirmont, rue de la Rauracie	C1
Immeuble locatif : Saignelégier, chemin du Patinage	C2
Maisons familiales en rangée : Saignelégier, place du 23 juin	C3
Immeuble en PPE : Courrendlin, rue de la Prévôté	C4
Habitations groupées : Courroux, rue de la Boquerie	C5
Immeuble locatif : Delémont, rue de la Louvière	C6

Faible densité (IU entre 0 et 0.25)

Villas individuelles comblant un vide : Porrentruy, rue des Pâles	D1
Nouvelle construction avec banque, café et appartements : Alle, rue de l'Eglise	D2
Habitation collective : Les Bois, Au Jourez	D3
Villa individuelle comblant un vide : Courfaivre, rue de la Rauracie	D4
Villa individuelle comblant un vide : Courtételle, rue du Préfet Comte	D5
Villa individuelle comblant un vide : Courtételle, rue Abbé-G.-Joliat	D6

Réhabilitation

Transformation d'un rural : Saignelégier, route de la Gruère	E1
Transformation d'un rural : Les Breuleux, rue du Marché	E2
Transformation d'un bâtiment : Saignelégier, rue de l'Hôpital	E3
Transformation d'un bâtiment : Courtételle, rue du Préfet Comte	E4
Transformation d'un bâtiment : Courroux, rue du 23 juin	E5
Transformation d'un rural : Châtillon, route de Courrendlin	E6
Transformation d'un garage en immeuble : Cornol, route de Courgenay	E7
Habitation collective transformée : Châtillon, route de Courrendlin	E8
Transformation d'un bâtiment : Courchavon, route principale	E9

BIBLIOGRAPHIE

République et Canton du Jura, 2009, "Eclairages sur les zones à bâtir destinées à l'habitat", Service de l'aménagement du territoire, Delémont.

République et Canton du Jura, 2010, "Plan directeur cantonal – Evaluation 2005-2010", Service de l'aménagement du territoire, Delémont.