



MUNICIPALITÉ DE SAINT-IMIER

Aire touristique de Mont-Soleil

Conception directrice
Rapport explicatif

Octobre 2014

Communauté de travail

Christophe Cueni, licencié en droit, consultant
Droits de la construction, de l'aménagement du territoire, de l'environnement et des communes
Chutzen-Ried 11, case postale 27, 2565 Jens
Tél.: 032 331 92 62 Fax: 032 331 88 30
Courriel: cr.cueni@bluewin.ch

Daniel Croptier, urbanisme et planification
Rue Rechberger 5, 2502 Bienne
Tél.: 032 341 33 16 Fax: 341 78 51
Courriel: d.croptier@bluewin.ch

Sommaire

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Introduction et problématique | 3 |
| 2. | L'état des lieux | 3 |
| 2.1 | Au niveau régional | 3 |
| 3. | Périmètre d'étude et objectifs d'aménagement..... | 5 |
| 3.1 | Périmètre | 5 |
| 3.2 | Objectifs d'aménagement..... | 5 |
| 4. | Conception directrice..... | 5 |
| 4.1 | Un site, trois affectations principales..... | 5 |
| 4.2 | Les établissements particuliers | 6 |
| 4.3 | Structures d'hébergement touristique..... | 6 |
| 4.4 | Domaine largement bâti d'habitations | 8 |
| 5. | Scénario B2 statut quo plus variante de la Commission de l'organisation du territoire et de la sécurité..... | 13 |
| 6. | Mise en œuvre de la conception directrice | 14 |
| 6.1 | Préalable | 14 |
| 6.2 | Zone d'habitation et plans spéciaux localisés | 15 |
| 6.3 | Plan de zones Mont-Soleil | 15 |
| 6.4 | Equipement..... | 15 |
| 6.5 | Disponibilité et contribution de plus-value | 16 |

1. Introduction et problématique

La partie plus ou moins urbanisée de Mont-Soleil a été exclue de la révision de l'aménagement local, adoptée par le Conseil de Ville, le 15 août 2013, et approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, le 9 avril 2014 (Révision AL, Rapport art. 47 OAT, août 2013, 2.4).

Dans le courant du 2^{ème} semestre 2013, l'étude de faisabilité prévue dans le rapport art. 47 OAT cité a été engagée. Elle a été close fin janvier 2014 par une information de la population de Mont-Soleil et une enquête auprès des propriétaires fonciers de Mont-Soleil.

L'étude de faisabilité "Aire touristique Mont-Soleil" a montré

- que l'objectif de valoriser le site bâti de Mont-Soleil pouvait être atteint en définissant une zone à bâtir avec des affectations différenciées (voir Incidences juridiques, août 2013, annexe 1) ;
- que tant la population que les propriétaires fonciers de Mont-Soleil ont dans l'ensemble bien accueillis l'objectif poursuivi (voir Résultats de l'enquête, annexe 2).

Au vu de ces résultats pour le moins encourageants, le Conseil municipal a décidé de poursuivre la démarche. Dans un premier temps, une conception directrice "Aire touristique Mont-Soleil" doit permettre de concrétiser les objectifs et mesures d'aménagement et plus particulièrement déterminer les incidences d'une zone à bâtir Mont-Soleil sur le développement des zones à bâtir à Saint-Imier. La conception directrice doit également permettre de faire avaliser dans son principe "l'Aire touristique Mont-Soleil" par les instances cantonales, en particulier l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire mais également par la population, celle de Mont-Soleil en premier lieu. Le cas échéant, ce n'est que dans un deuxième temps qu'un plan de zones d'affectation et un règlement d'affectation et de construction partiels mettront en œuvre la conception directrice.

2. L'état des lieux

2.1 Au niveau régional

Située dans le haut urbanisé du Vallon de Saint-Imier, Saint-Imier forme entre Sonvilier à l'Ouest et Villeret à l'Est un Pôle régional d'importance cantonale (Plan directeur cantonal, fiches A_01 et C_01). Un pôle de développement économique (Plan directeur cantonal, fiche C_04) et un pôle de développement régional pour l'habitat (Conception régionale transports et urbanisation, CRTU mesure A2/I) lui sont attribués. Avec Mont-Soleil sur le flanc Sud de la Vallée et Savagnières sur le flanc Nord, Saint-Imier est également un pôle de développement touristique de l'Arc jurassien (Aperçu synoptique, voir fiche no 1).

2.2 Au niveau communal

2.2.1 Habitat

Mont-Soleil compte 59 logements répartis dans 54 bâtiments. 12 bâtiments (23 %) sont occupés par des résidences secondaires et 42 (77 %) par des résidences permanentes (fiche no 4).

Les logements permanents sont occupés par 159 habitants, soit 3.1 % de la population de Saint-Imier (5'090 habitants au 31 juillet 2014).

2.2.2 Etablissements particuliers

Outre les habitations, des établissements particuliers sont localisés à Mont-Soleil :

- 1 hôtel-restaurant,
- 1 restaurant,
- 1 EMS avec restaurant public,
- 1 home pour personnes handicapées,
- 1 centre de méditation,
- 1 cabane CAS,
- 1 station de funiculaire,
- des terrains pour der activités de loisir et sport (tennis, téléski, trottinettes),
- 1 déchetterie,
- observatoire et
- centrale photovoltaïque, partie du parc éolien Mont-Soleil – Mont-Crosin – Montagne du Droit (fiche no 5).

2.2.3 Equipement technique

Mont-Soleil est accessible par le funiculaire depuis Saint-Imier, par la route depuis Saint-Imier et Mont-Crosin/Mont-Tramelan. L'accès par Saint-Imier n'est pas praticable pour les cars et poids lourds en raison de la hauteur limitée du passage sous le tracé du funiculaire.

Mont-Soleil est équipé d'un réseau d'approvisionnement en eau potable. Le réseau d'assainissement n'est construit que partiellement. Le plan des investissements à moyen terme ne prévoit aucun travaux d'assainissement d'ici 2019 (fiche no 6).

Le réseau des accès à l'intérieur du site urbanisé est constitué de routes communales et d'un nombre important de routes privées, à tout le moins ouvertes de fait au trafic général. Les routes privées ne répondent pas dans tous les cas aux normes légales et ne sont pas toutes bien entretenues (fiche no 7).

2.2.4 Eléments naturels

Le site urbanisé de Mont-Soleil est caractérisée par la présence de nombreux massifs boisés (forêts ou bosquets) et haies structurantes (fiche no 3).

3. Périmètre d'étude et objectifs d'aménagement

3.1 Périmètre

Le périmètre d'étude a été défini compte tenu

- de la densité de l'urbanisation,
 - des équipements existants ou à réaliser,
 - des éléments naturels (forêts, bosquets et haies)
- (fiche no 2).

3.2 Objectifs d'aménagement

- Valoriser le parc des habitations existantes (rénovations, modernisations, agrandissements, remplacements, etc.).
- Valoriser les établissements particuliers existants (rénovations, modernisations, agrandissements, remplacements, etc.).
- Valoriser les équipements techniques existants ou à réaliser sans préjudice le développement des zones à bâtir de la localité de Saint-Imier de façon importante.
- Renforcer les structures d'accueil touristiques (hébergement collectif).
- Renforcer les équipements touristiques.
- Sauvegarder les éléments naturels structurants à l'intérieur du site urbanisé.

4. Conception directrice

4.1 Un site, trois affectations principales

Les établissements particuliers (fiche no 5) occupent dans un rayon de 300 à 400 m de la station du funiculaire, la partie Centre-Nord du site urbanisé de Mont-Soleil (fiches nos 8 et 8a).

La partie Centre-Sud et Ouest du site urbanisé est largement bâtie d'habitations, principalement permanentes (fiches nos 4 et 8).

Des surfaces encore libres d'une certaine importance sont localisées dans un rayon de 300 à 400 m de la station du funiculaire, principalement dans la partie Est du site urbanisé (fiches nos 4 et 9). Ce sont en particulier les surfaces T3 et T4 qui offrent un potentiel pour le développement de structures d'hébergement touristique collectif (hôtels, auberges de jeunesse, village REKA, etc.) et d'infrastructures touristiques (sports et loisirs).

4.2 Les établissements particuliers

4.2.1 Principe

Les établissements particuliers se distinguent par leur destination et partant leurs besoins. Ils sont traités individuellement : zone d'affectation spécifique, droits de bâtir en fonction du développement prévisible à court et moyen terme (Scénario A ; Fiches 9 et 10).

4.2.2 Les établissements particuliers existants: Besoins connus

- EMS Hébron: Projet de remplacement et d'agrandissement; plan de quartier en voie d'élaboration.
- Home pour personnes handicapées: Pas de projets concrets.
- Sport-hôtel: Aménagement de 8 logements de vacances, infrastructures pour tourisme équestre; hôtel-restaurant.
- Restaurant du Manoir: Projet de transformation, élaboration en cours
- Centre de méditation: Projet d'agrandissement pour de nouveaux bâtiments
- Cabane CAS: Pas de projets concrets.
- Sports et loisirs: Maintien tennis, téléski, etc.
- Déchetterie: Maintien.

4.2.3 Potentiel de renforcement

Les secteurs T1 et T2 peuvent servir à renforcer les établissements particuliers:

- T1: Equipements sportifs
- T2: Sport-hôtel ou home pour personnes handicapées.

Remarque:

L'appartenance du secteur T2 à l'aire forestière doit être clarifiée par la Division forestière 8.

4.2.4 Equipement technique et conséquence financières

Les établissements particuliers bénéficient d'un équipement technique général et de détail suffisant. Aucune charge financière nouvelle ne devra être supportée par la Municipalité.

4.2.5 Incidences sur le développement des zones à bâtir de la localité de Saint-Imier

Les affectations étant spécifiques à chaque établissement particulier, elles sont sans incidence sur le développement des zones à bâtir de la localité de Saint-Imier.

4.3 Structures d'hébergement touristique

4.3.1 Localisation

Les secteurs T3 et T4 se prêtent au développement de structures d'hébergement touristique collectif (Scénario A ; fiches no 9 et 10). A relever que les propriétaires des terrains concernés ont signalé leur intérêt pour ce genre d'affectation (Résultats de l'enquête, 3.2.1 à 3.2.4, annexe 2). La disponibilité n'est toutefois encore pas assurée (Résultats de l'enquête, 3.3, annexe 2).

4.3.2 Affectation

Les secteurs T3 et T4 sont destinés à toutes les formes d'hébergement touristique collectif, toutes les formes d'hébergement individuel (résidences secondaires au sens de l'Ordonnance sur les résidences secondaires ; RS 702) étant exclues.

La définition de l'affectation est toutefois générale afin de ménager la plus grande flexibilité possible. Il importe de pouvoir faire face aux demandes de promoteurs les plus diverses.

4.3.3 Equipement et conséquences financières

Les secteurs retenus bénéficient d'un équipement général. Suivant le ou les projets qui y seront développés, des accès et raccordements domestiques pourront suffire ou un équipement de détail complémentaire devra être mis en place.

Dans la première hypothèse, les frais de construction et d'exploitation incomberont aux propriétaires fonciers (art. 106 al. 3 en lien avec l'article 107 al. 3 LC). Les propriétaires fonciers contribuent aux frais de construction et d'exploitation de l'équipement technique, en versant les taxes uniques et périodiques selon les règlements communaux. Fait exception le financement des routes de l'équipement général et de détail. Des contributions des propriétaires fonciers ne peuvent être prélevées qu'en cas de construction, d'élargissement des routes, etc. mais pas pour leur exploitation ou renouvellement (art. 112 al. 1 lettres b et c LC; art. 3 et 11 al. 1 Décret concernant la participation des propriétaires fonciers, DCPF; RSB 732.123.44).

Dans la deuxième hypothèse, planification, construction et exploitation incombent à la commune (art. 108 al. 1 LC), un transfert (partiel) de cette obligation aux propriétaires intéressés étant réservé (art. 109 LC). Les frais de construction des accès de l'équipement de détail sont imputés 100 % aux propriétaires fonciers (art. 112 al. 1 lettre a LC). Les frais d'exploitation sont à la charge de la Municipalité (art. 11 DCPF). Les propriétaires fonciers participent aux frais de construction et d'exploitation des autres équipements en versant des taxes uniques et périodiques selon les règlements de la Municipalité.

4.3.4 Incidences sur le développement sur le développement des zones à bâtir de la localité de Saint-Imier

Les secteurs concernés étant exclusivement destinés à des structures d'hébergement touristique collectif, il n'en résulte aucune conséquence pour le développement des zones à bâtir de la localité de Saint-Imier, en particulier pas pour les zones destinées à l'habitation.

Compte tenu qu'à l'heure actuelle, le parc des résidences secondaires à Mont-Soleil et aux Savagnières n'atteint que 6.5 % du parc immobilier total (Incidences juridiques, août 2013, 3.2.3, annexe 1), il n'est pas à craindre que l'exploitation du potentiel créé à Mont-Soleil et celui déjà existant aux Savagnières dépasse le maximum admis de 20 % du parc immobilier. Cela est d'autant plus invraisemblable qu'à Mont-Soleil seules sont admises des structures d'hébergement touristique collectif qui ne tombent pas dans le champ d'application de l'Ordonnance sur les résidences secondaires.

4.4 Domaine largement bâti d'habitations

4.4.1 Scénario A: Statut quo

- Définition
Toutes les parcelles occupées par des habitations et encore non construites à l'intérieur du tissu des maisons d'habitations sont affectées à la zone agricole, respectivement à la zone à habitat traditionnellement dispersé, défini par le Plan directeur cantonal (fiches A_02; Scénario A, fiches no 9 et 10).

- Avantages – Inconvénients
 - Aucune incidence sur le développement des zones affectées à l'habitation de Saint-Imier.

 - Les obligations en matière d'équipement de la Municipalité subsistent notamment en matière d'assainissement (voir Incidences juridiques, août 2013, 2.2. annexe 1).

 - Les habitations étant généralement de petite dimension, respectivement leur volume étant généralement occupé, les possibilités d'une occupation plus intense et/ou d'agrandissement sont pratiquement inexistantes, à tout le moins très limitées (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1). Cette situation est en désaccord avec les intentions exprimées par de nombreux propriétaires (Résultats de l'enquête, annexe 2).

 - Les équipements existants ne peuvent pratiquement pas être valorisés, faute de ne pas pouvoir implanter de constructions nouvelles (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1).

 - Dans les secteurs où l'assainissement est insuffisant, des permis de construire ne pourront pas être octroyés suivant l'objet de la demande.

 - Egalité de traitement des propriétaires de terrains construits d'une part et des propriétaires de terrains non construits d'autre part.

4.4.2 Scénario B : Statut quo plus

- Définition
Seules les parcelles déjà occupées par des habitations ou encore libres situées dans un rayon de 300 à 400 m de la station du funiculaire sont incluses dans le périmètre de la conception directrice et partant dans celui d'une zone à bâtir, une zone d'habitation et d'activités M1 (art. 10 s Règlement d'affectation du sol et de construction, RAC). Toute la partie à l'Ouest du site urbanisé est maintenue hors zone à bâtir, respectivement dans la zone à habitat traditionnellement dispersée, définie par le Plan directeur cantonal (fiche A_02; Scénario, fiches nos 9a et 11).

- Avantages – Inconvénients
 - Le potentiel des secteurs à colloquer en zone à bâtir est peu important et ne prêterite pas outre mesure le développement des zones à bâtir affectées à l'habitation de Saint-Imier.
Le potentiel peut être chiffré à 7'000 m².

Par rapport aux besoins en terrains à bâtir destinés à l'habitation définis par le plan directeur cantonal, le plan de zones adopté par le Conseil de Ville en 2013, accusait un manque de 3.78 ha (Révision de l'aménagement local, Rapport au sens de l'article 47 OAT, août 2013, chiffre 5.1.4). Un potentiel de développement d'environ 3 ha subsiste pour la localité Saint-Imier.

- Les secteurs à colloquer en zone à bâtir bénéficient d'un équipement général et/ou de détail suffisant. Il n'en résulte aucune charge financière nouvelle pour la Municipalité.
- Les obligations en matière d'équipement de la Municipalité subsistent pour le secteur maintenu hors zone à bâtir notamment en matière d'assainissement (voir Incidences juridiques, août 2013, 2.2, annexe 1).
- Les équipements existants dans la partie maintenu hors zone à bâtir ne peuvent être valorisés que marginalement, faute de pouvoir implanter de nouvelles constructions (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1).
- Dans les secteurs où l'assainissement est insuffisant, des permis de construire ne pourront pas être octroyés suivant l'objet de la demande.
- Les habitations du secteur maintenu hors zone à bâtir étant généralement de petite dimension, respectivement leur volume étant généralement entièrement occupé, les possibilités d'occupation plus intense et/ou d'agrandissement sont pratiquement inexistantes, à tout le moins très limitées (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1). Cette situation est en désaccord avec les intentions exprimées par de nombreux propriétaires (Résultats de l'enquête, annexe 2).
- Inégalité de traitement entre biens-fonds inclus et exclus de la zone à bâtir.

4.4.3 Scénario C: Zone à bâtir: zone d'habitation et d'activités

- Définition
L'ensemble des parcelles construites d'habitations et encore libres est colloqué en zone à bâtir, à une zone d'habitation et d'activités M1, à l'instar de celles de Saint-Imier (art. 10 s Règlement d'affectation du sol et de construction, RAC (Scénario C, fiches 9a et 12).

- Avantages et inconvénients
 - Valorisation des terrains et des équipements existants.
 - Le potentiel créé est très important. Il se chiffre à env. 2 ha et prêterait le développement des zones d'habitation de la localité de Saint-Imier dans une même mesure (Incidences juridiques, août 2013, 3.1, annexe 1). Il en résulte que les zones destinées à l'habitation de la localité de Saint-Imier ne pourraient être entendues à moyen long terme que d'environ 1.7 ha (cf. 4.4.1).
 - Les accès existants, en grande partie les routes privées, ne suffisent pas partout pour absorber le trafic généré par le potentiel d'habitations créé.

La Municipalité sera obligée d'adapter les routes en question. La reprise de certains accès privés par la commune et leur adaptation aux normes légales sera inévitable. Même si ce sont les propriétaires qui auront à supporter les frais résultant de l'amélioration des routes, il en résulte à tout le moins de nouvelles charges d'exploitation pour la Municipalité (Incidences juridiques, août 2013, 4.1, annexe 1).

- Dans les secteurs encore pas assainis, des permis de construire ne pourront pas être octroyés que si l'équipement sera réalisé, à tout le moins s'il est prévisible qu'il le sera à temps (art. 7 al 1 LC; achèvement de la construction).
- Egalité de traitement des biens-fonds bâtis et non bâtis.

4.4.4 Scénario D : Zone à bâtir: zone d'habitation à densité réduite

- Définition

L'ensemble des parcelles construites et encore libres est colloqué en zone à bâtir, en zone d'habitation à densité réduite. Contrairement au scénario C, les droits de bâtir y sont limités, à 150 m² de surface plancher pour une parcelle d'une surface de 1'000 m² au plus et à 300 m² au plus pour les parcelles d'une surface supérieure (Scénario D, fiches nos 9a et 12).
- Avantages et inconvénients
 - Valorisation des biens-fonds et des équipements existants et à réaliser.
 - Dans les secteurs encore pas assainis, des permis de construire ne pourront être octroyés que si l'équipement sera réalisé, à tout le moins s'il est prévisible qu'il le sera à temps (art. 7 al 1 LC; achèvement de la construction).
 - En particulier, les routes d'accès existantes, les routes privées en particulier seront à la mesure du trafic supplémentaire et partant conformes à la loi (art. 5 lettre a OC; Incidences juridiques, août 2013, 4.1, annexe 1).
 - Maintien de la typologie traditionnelle et des massifs boisés structurants.

- Le potentiel d'habitations créé est d'importance moyenne. Il se chiffre à 1.2 ha
- Il prêterite le développement des zones d'habitation de Saint-Imier dans une même mesure. Saint-Imier conserve une marge de manœuvre de 2.5 ha.
- Egalité de traitement imparfaite des biens-fonds bâtis ou non bâtis.

4.4.5 Scénario E: Zone à bâtir: zone de maison de vacances à densité réduite

- Définition

L'ensemble des parcelles construites et encore libres est colloqué en zone à bâtir, en zone de résidences secondaires individuelles (art. 76 LC). A l'instar du scénario D, les droits de bâtir y sont limités à 150 m² de surface de plancher pour une parcelle de 1'000 m² au plus et à 300 m² au plus pour les parcelles d'une surface supérieure (Scénario E, fiches nos 9a et 12).
- Avantages et inconvénients
 - Valorisation des biens-fonds et des équipements existants et à réaliser.
 - Dans les secteurs encore pas assainis, des permis de construire ne pourront être octroyés que si l'équipement sera réalisé, à tout le moins s'il est prévisible qu'il le sera à temps (art. 7 al 1 LC; achèvement de la construction).
 - En particulier les routes d'accès, les routes privées, en particulier seront à la mesure du trafic supplémentaire et partant conformes à la loi (art. 5 lettre a OC; Indices juridiques 4.1, annexe 1).
 - Maintien de la typologie traditionnelle et des massifs boisés structurants.
 - La zone étant exclusivement réservée aux résidences secondaires, son développement n'affecte pas le potentiel de la localité de Saint-Imier en matière de zones destinées à l'habitation.
 - Les frais de construction, mais également les frais d'exploitation et de remplacement des équipements peuvent être mis à charge des propriétaires fonciers (art. 76 al. 2 LC; Incidences juridiques, août 2013, 3.2, annexe 1).
 - Le potentiel étant sommes toutes limité, il n'est pas à craindre que le parc des résidences secondaires dépasse le 20 % du parc immobilier total de Saint-Imier.
 - Le revers de la médaille est que les habitations permanentes bénéficient certes de la garantie des droits acquis mais plus que de possibilités limitées pour des agrandissements (art. 3 LC). Les résidences secondaires ne peuvent pas être affectées à l'habitation permanente.

- Inégalité de traitement entre bien-fonds portant des résidences primaires et secondaires.
- Fragilité juridique : Compte tenu que parmi les habitations existantes ce sont celles occupées en permanence qui prédominent (fiche 2), la délimitation d'une zone de maisons de vacances n'est pas soutenable. Alors même qu'elle soit acceptée par le Conseil de Ville, voire les ayants-droit, il est très probable qu'un opposant qui conteste son opportunité, obtienne gain de cause.

4.4.6 Scénario F: Zone de maintien

- Définition

L'ensemble des parcelles construites et encore libres est colloqué dans une zone de maintien au sens de l'article 33 Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Il s'agit d'une zone à bâtir au sens de l'article 18 LAT d'un type particulier. Elle est superposée à la zone agricole et permet sans dérogation au sens des articles 24 ss LAT l'agrandissement limité, la transformation des habitations existantes et la construction d'annexes et petites constructions. Les parcelles encore libres restent soumises au régime de la zone agricole. Des habitations ne peuvent y être implantées que moyennant dérogation au sens des articles 24 ss LA, respectivement que si elles sont conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 16a al. 1 LAT).

Les nouvelles habitations sont donc pratiquement exclues.

L'avantage de ce type de zone est toutefois qu'il permet une valorisation plus facile et plus importante des habitations existantes que ne le permettent scénario A et partiellement le scénario B (voir 4.4.1 et 4.4.2 ci-devant).

- Avantages et inconvénients

- Le potentiel est difficile à chiffrer mais ne devrait prêter le développement des habitations à Saint-Imier que de façon très marginale.
- L'équipement général et de détail existant est suffisant. Il n'en résulte pas de charge financière nouvelle pour la Municipalité.
- Les obligations de la Municipalité en matière d'équipement (hors zone à bâtir) subsistent notamment en matière d'assainissement (Incidences juridiques, août 2013, 2.2, annexe 1).
- Les équipements existants et encore à réaliser ne peuvent être valorisés que marginalement, faute de pouvoir implanter de nouvelles constructions (Incidences juridiques, août 2013, 2.2, annexe 1).
- Dans les secteurs encore pas assainis, des permis de construire ne pourront être octroyés que si l'équipement sera réalisé, à tout le moins s'il est prévisible qu'il le sera à temps (art. 7 al 1 LC; achèvement de la construction).

- Les possibilités de valorisation sont limitées aux biens-fonds déjà bâtis ce qui est en désaccord avec les intentions exprimées par de nombreux propriétaires (Résultats de l'enquête, annexe 2).
- Egalité de traitement des biens-fonds construits d'une part et non construits d'autre part.

5. Scénario B2 statut quo plus; variante de la Commission de l'organisation du territoire et de la sécurité

5.1 Définition

Lors de la séance du 17 octobre 2014, la Commission de l'organisation du territoire et de la sécurité a développé une variante du scénario B statut quo plus (4.4.2). Elle se caractérise comme suit:

Seules les parcelles déjà occupées par des habitations ou encore libres situées dans un rayon de 300 à 400 m de la station du funiculaire sont incluses dans le périmètre de la conception directrice et partant dans celui d'une zone à bâtir, une zone d'habitation et d'activités M1 (art. 10 s RAC).

Cette variante se distingue du scénario B dans la mesure où

- elle renonce à toute prise en compte des secteurs bâtis ou non bâtis au nord de la route du Cerneux-Veusil. Il en résulte en particulier que le secteur T4 ne constitue plus qu'un potentiel pour le développement de l'hébergement touristique collectif à long terme (plus de 15 ans);
- elle renonce à la prise en considération des parcelles déjà bâties au Sud de la route de la Cremière;
- elle prévoit d'affecter les parcelles nos 1247 et 653 à la zone d'habitation et d'activités M1.

5.2 Avantages – Inconvénients

- Le potentiel des secteurs à colloquer en zone à bâtir est relativement important et prêterite le développement des zones à bâtir affectées à l'habitation de Saint-Imier de manière relativement importante.

Le potentiel peut être chiffré à env. 1.35 ha.

Par rapport aux besoins en terrains à bâtir destinés à l'habitation définis par le plan directeur cantonal, le plan de zones adopté par le Conseil de Ville en 2013, accusait un manque de 3.78 ha (Révision de l'aménagement local, Rapport au sens de l'article 47 OAT, août 2013, chiffre 5.1.4). Un potentiel de développement d'environ 2.35 ha subsiste

pour la localité Saint-Imier.

- De l'inclusion de la parcelle no 953 dans une zone d'habitation et d'activités M1 résulte l'abandon de la possibilité de développer les activités de sport et de loisir existantes (secteur T1).
- Les secteurs à colloquer en zone à bâtir bénéficient d'un équipement général et/ou de détail suffisant. Il n'en résulte aucune charge financière nouvelle pour la Municipalité.
- Les obligations en matière d'équipement de la Municipalité subsistent pour le secteur maintenu hors zone à bâtir notamment en matière d'assainissement (voir Incidences juridiques, août 2013, 2.2, annexe 1).
- Les équipements existants dans la partie maintenu hors zone à bâtir ne peuvent être valorisés que marginalement, faute de pouvoir implanter de nouvelles constructions (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1).
- Dans les secteurs où l'assainissement est insuffisant, des permis de construire ne pourront pas être octroyés suivant l'objet de la demande.
- Les habitations du secteur maintenu hors zone à bâtir étant généralement de petite dimension, respectivement leur volume étant généralement entièrement occupé, les possibilités d'occupation plus intense et/ou d'agrandissement sont pratiquement inexistantes, à tout le moins très limitées (Incidences juridiques, août 2013, 2.1, annexe 1). Cette situation est en désaccord avec les intentions exprimées par de nombreux propriétaires (Résultats de l'enquête, annexe 2).
- Inégalité de traitement entre biens-fonds inclus et exclus de la zone à bâtir.

6. Mise en œuvre de la conception directrice

6.1 Préalable

Au final, la conception directrice combinera les possibilités d'affectation décrites ci-devant sous chiffre 4. Elle peut par exemple combiner les établissements particuliers et les structures d'accueil touristiques avec l'un des scénarios de valorisation du secteur comprenant des habitations, voire avec un scénario à moyen terme (statu quo ou zone de maintien) et à long terme (zone à densité réduite ou zone mixte). Dans l'un ou l'autre cas, la conception directrice relèvera des objectifs de développement généraux que la Municipalité de Saint-Imier entend poursuivre à moyen et long terme. Concentrer le développement des zones d'habitation sur la localité de Saint-Imier ou le décentraliser sur Mont-Soleil, le cas échéant, dans quelle proportion ?

6.2 Zone d'habitation et plans spéciaux localisés

6.2.1 Principe

Les parcelles bâties d'habitations et/ou encore libres sont ou non colloquées dans une zone à bâtir suivant le scénario retenu. Les établissements particuliers, les structures d'hébergement touristique et les infrastructures touristiques font l'objet de plans de quartier au gré des projets.

6.2.2 Avantages et inconvénients

- Très grande flexibilité permettant des solutions sur mesure au cas par cas.
- Même si plan de quartier et demande de permis de construire peuvent être réunis dans une seule procédure, le temps de procédure sera long puisqu'à chaque fois, il appartiendra au Conseil de Ville d'adopter le plan de quartier sous réserve du référendum facultatif.

6.3 Plan de zones Mont-Soleil

6.3.1 Principe

Les parcelles construites d'habitations et/ou encore libres sont ou non colloquées dans une zone à bâtir suivant le scénario retenu.

Les établissements particuliers font l'objet d'une zone d'affectation spécifique, d'une zone d'utilité publique ou d'une zone à planification obligatoire suivant la complexité des problèmes à régler.

Les structures d'hébergement touristique collectif font l'objet d'une ou plusieurs zones à planification obligatoire, pouvant, le cas échéant, être développées par étapes.

6.3.2 Avantages et inconvénients

- Les affectations admissibles sont déterminées de manière contraignante et partant la flexibilité est quelque peu restreinte par rapport à l'approche précédente (cf. 5.1).
- Les plans de quartier pour mettre en œuvre les zones à planification obligatoire peuvent également être combinés avec la procédure du permis de construire mais le temps de procédure sera moins long, la compétence pour les adopter appartenant au Conseil municipal.

6.4 Equipement

Suivant la conception directrice et sa mise en œuvre, la Municipalité sera amenée à revoir son plan d'investissement en matière d'assainissement.

6.5 Disponibilité et contribution de plus-value

Selon la révision 2012 de la LAT, les terrains non construits inclus dans la zone à bâtir doivent être disponibles (art. 15 al. 4 lettre d LAT) et leurs propriétaires devront verser une taxe de plus-value (art. 5 LAT). Le montant de la taxe dépendra de la législation cantonale mais s'élèvera au moins à 20 % des avantages retirés.

Annexes:

- 1 Municipalité de Saint-Imier; Aire touristique de Mont-Soleil, Etude de faisabilité, Incidences juridiques, août 2013; cité Incidence Juridiques, août 2013
- 2 Municipalité de Saint-Imier; Aire touristique de Mont-Soleil, Etude de faisabilité, Résultats de l'enquête de janvier 2014 auprès des propriétaires fonciers et de l'enquête complémentaire d'août 2014, cité Résultats de l'enquête