MUNICIPALITÉ DE SAINT-IMIER

Aire touristique de Mont-Soleil

Etude de faisabilité

Résultats de l'enquête auprès des propriétaires fonciers suite à la séance du 29 janvier 2014

21 mars 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 Gurzelen 3, 2502 Bienne
Tél.: 032 341 33 16 Fax: 341 78 51
Courriel: d.croptier@bluewin.ch

1. Résultat global

40 questionnaires ont été retournés à l'Administration communale dans le délai imparti.

17 intervenants (questionnaires nos 1 – 17) ne sont pas favorables à la valorisation de Mont-Soleil et/ou à l'affectation de leurs biens-fonds à une zone à bâtir.

23 intervenants (questionnaires nos 20 – 43) accueillent favorablement le concept de développement et acceptent l'affectation de leur bien-fonds à une zone à bâtir.

2. Réponses défavorables

2.1 Parcelles concernées (numéro des questionnaires)

Les réponses défavorables concernent les parcelles nos

1166 (no 1)	956 (nos 2 et 3)	1141 (no 4)	932 (no 4)
1632 (no 5)	1504 (no 6)	55 (no 7)	1613 (no 8)
903 (no 9)	904 (no 9)	905 (no 9	902 (no 9)
1988 (no 9)	1989 (no 9)	946 (no 10)	1241 (nos 11 et 12)
1451 (nos 11 et 12)	948 (nos 13 et 14)	1330 (no 15	1532 (no 16)
962 (no 17)			

2.2 Remarques

- Commencer par permettre aux propriétaires de valoriser leurs maisons et chalets. Cela éviterait des constructions sans permis (no 1).
- Achever l'épuration ; funiculaire (onde verte ?) (no 8).
- Développement touristique largement soutenu par la mise à disposition de terrains (no 9 , Bourgeoisie).
- Concept écolo original attractif pour le tourisme, vu que centrale solaire, parc éolien, vélos et trottinettes existent. En outre, Saint-Imier se veut Terre d'énergies « propres » (no 10).
- Terrain construit très petit (710 m^2). Soutien aux propriétaires qui voudraient améliorer leurs maisons ou vendre leurs terrains pour la construction (no 16).

- Choix de Mont-Soleil pour sa tranquillité et accessibilité par TP. Pas nécessaire de créer des zones à bâtir. Propriétaires (Restaurant, Hôtel) devraient faire un meilleur usage de leur propriété (no 17).

3. Réponses favorables

3.1 Parcelles concernées (numéro des questionnaires)

1314 (no 20) Defrancesco Carlo et Bangerter Corina	1524 (no 21) Schaer Alain	974 (no 22) Sutter Christian et Cladia	1335 (no 23 + 23a) Hoirie André Houriet :
966 (no 24) Florence Delay-Schaer, Zini Carole, Rapo Pascale, Schaer Marc-Antoine	954 (no 25) Mathez Yves	978 ; 981 forêt (no 26) Murielle Oppliger	975 (no 27) Sport-Club Mont-Soleil
972 (no 28) Association Vipassana Suisse	953 ; 1354/1248 (no 29) Sommer Ami	970/971 (no 30) EMS Hébron Etablissement médico-social	929 ; 934 ; 945 ; 1134 ; 1274 ; 1505 forêt 931; 935; 938; 939 (no 31) Horie Boillat
958 (no 32) Lehmann Gérard et Alexandra	950 (no 33) Zürcher Ludovic	964 ; 965 (no 34) Boillat Delphine Balmer Sébastien	1247 (no 35) Waldner-Paretzki Viviane
982 (no 36) Peter Hans	1249 (nos 37 et 38) Bays Sandra Bays Pierre	145 (no 39) Club Alpin Suisse, Section Chasseral	1270 (no 40, parcelle hors périmètre d'étude) Egger Rudolf
1557 ; 914 hors périmètre (no 41) Oppliger Eva	1148 (no 42) Yves Rochat		

3.2 Affectations (priorité)

Seuls sont retenus les biens-fonds qui sont situés à l'intérieur du périmètre d'étude et/ou qui ne sont pas entièrement situés en forêt (ch. 3.1)

3.2.1 Zone mixte (habitation primaire et secondaire)

1314 (1)	1524 (1)	1335 (1)	966 (1)
954 (1)	975	953 ; 1354 ; 1248 ; 970 ; 971 (3)	931; 935; 938; 939 (1)
958 (1)	950 (2)	964 ; 965 (1)	1247 (1)
1249 (1)	1148 (1)		

3.2.2 Zone d'habitations touristiques exclusive

1314 (4)	978 ; 980	954 (4)	975
970 ; 971 (4)	931 ; 935 ; 938 ; 939	958 (2)	950 (1)
1247 (2)	1249 (2)	145 (1)	1270 (1)
1148 (4)			

3.2.3 Zone d'hébergement

1314 (2)	974 (1)	978 ; 980	954 (2)
1249 (3)	1148 (2)	975	

3.2.4 Zone d'équipements touristiques

1314 (3)	978 ; 980 ; 954 (3)	975	970 ; 971 (2)
931 ; 935 ; 938 ; 939 ;	958 (3)	950 (4) 1247 (4)	1249 (4)
1148 (3)			

3.2.5 Autres :

Zone équestre

978 ; 980 (no 24)			

Zone hameau, loisir, équestre

975 (no 27)			

A discuter

982 (no 36)			

3.3 Disponibilité des terrains

3.3.1 Vente à la commune

966	978 ; 981	975	953 ; 1354 ; 1248
1270	1148		

3.3.2 Droit d'emption en faveur de la commune

966	978 ; 981	975	931 ; 935 ;938 ; 939 ;
1148			

3.4 Remarques

- Terrain déjà construit, assise de 10 x 12 m sur 1'000 m^2 (no 23a).
- Concept constitue amorce. Réflexions à approfondir. Disposition à s'y engager (no 26 Mme Oppliger).
- Vente à la commune à rediscuter plus tard (no 25, parcelle no 954).
- Félicitations pour l'initiative. Propositions pas appropriées. Autres types de zones. Prêt de s'impliquer (no 27 M. Oppliger)

3.5 Remarques

- Séance du 29.01.2014 n'a pas permis d'évaluer les conséquences (taxation, taxe de plus-value, contribution à l'équipement) ainsi que la valeur réelle des terrains classés en zone touristique (no 31).

- Réflexion plus détaillée nécessaire quant à l'affectation de nos terrains et propositions à faire avant consultation du Canton (no 31).

- Besoin d'éclaircissements supplémentaires (no 34).

- Prochaine séance avec micro s.v.p. (no 41).

4. Parcelles stratégiques sans réponses

Parcelle no 942: Mercelli Zumbrunn Denise
Parcelle no 969: Grolimund Walter

5. Synthèse

5.1 Les réponses défavorables ne mettent pas en question l'objectif de définir une aire touristique à Mont-Soleil. Elles concernent en règle générale des parcelles déjà construites (ch. 2.1). Elles ne sont pas franches de contradictions (ch. ch. 2.2 remarques nos 1 et 16).

5.2 L'objectif de valoriser Mont-Soleil est à tout le moins mis en sursis par l'absence de réponse de la part des propriétaires de certains biens-fonds clef, notamment les parcelles nos 931, 938, 942 et 969 (chiffre 5).

5.3 Les réponses favorables sont dominées par le souhait de créer une zone d'habitation mixte, habitation primaire et secondaire (ch. 3.2.1). Elles marquent cependant une ouverture importante pour la création d'une zone d'habitations touristiques exclusive (ch. 3.2.2) et de moindre importance pour une zone d'équipements touristiques (ch. 3.2.4).

5.4 Les réponses favorables à la création de zones d'hébergement proviennent en premier lieu des établissements existants (ch. 3.2.3).

5.5 Pour un petit nombre d'intervenants, il faut explorer encore d'autres possibilités d'affectation.

5.6 Le point le plus négatif concerne la disponibilité, respectivement la garantie de mise à disposition des terrains.

6. Appréciation

Les réponses apportées par les propriétaires intéressés peuvent être jugées encourageantes tant par leur nombre que leur contenu. L'objectif de valoriser le site bâti en définissant une zone à bâtir avec des zones d'affectation différenciées peut être atteint.

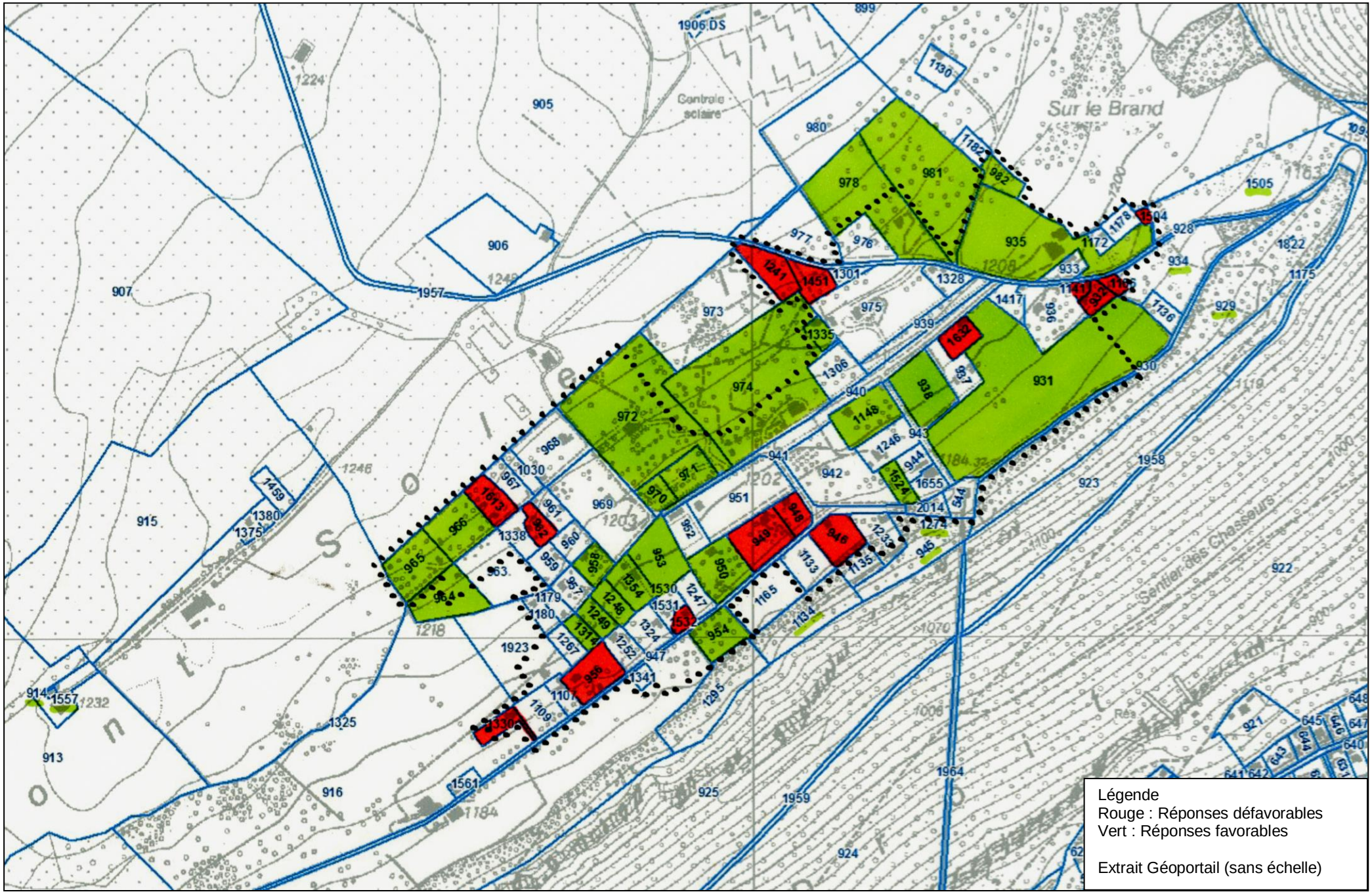
Deux points atténuent cette appréciation:

- L'absence de réponse des propriétaires de parcelles d'importance stratégique (ch. 5).
- Le peu d'intérêt marqué par les propriétaires de mettre leurs terrains à disposition pour valoriser le site (ch. 3.3).

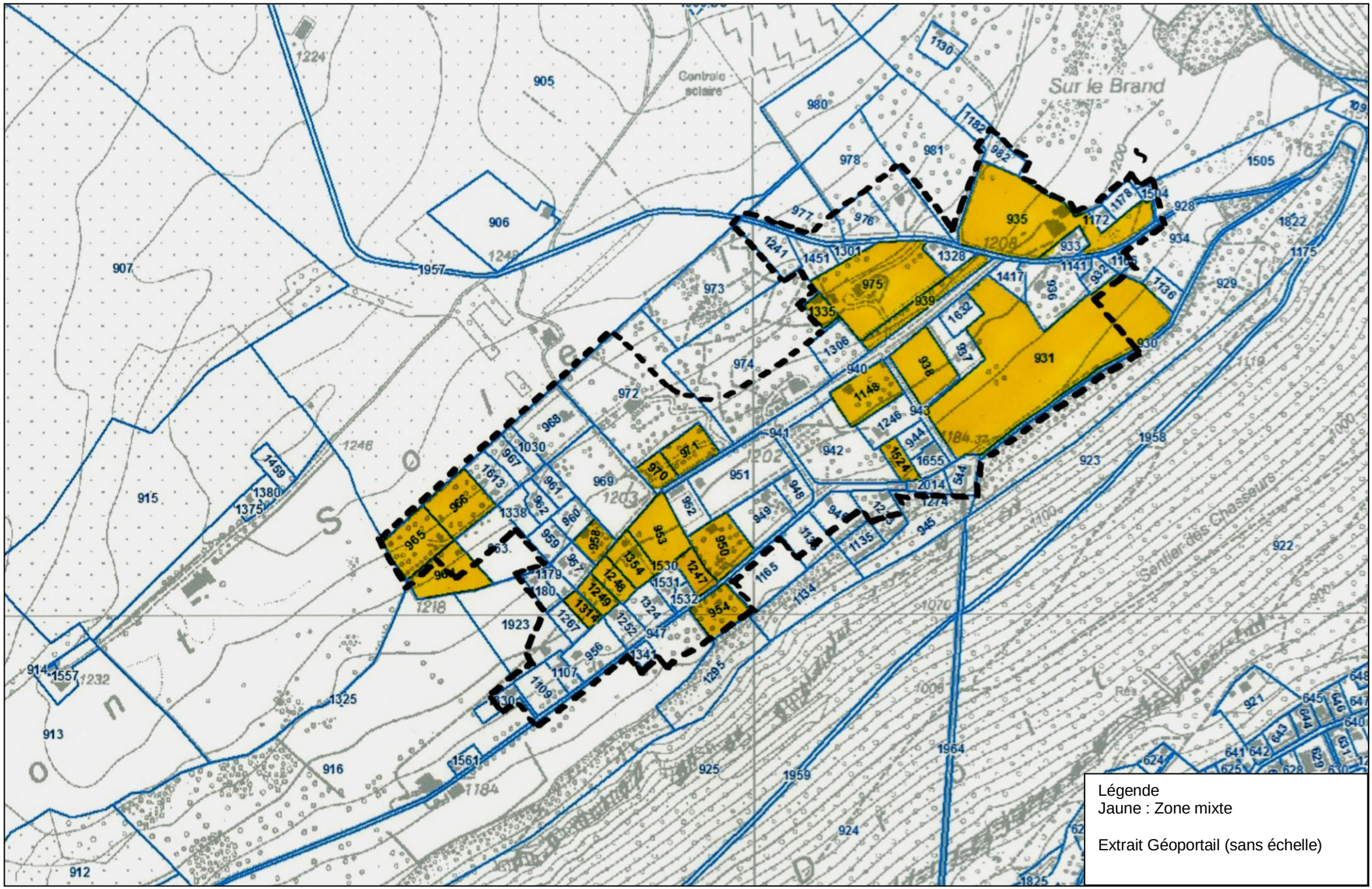
Avant de concrétiser par une conception directrice de la valorisation du site bâti de Mont-Soleil, il convient

- de prendre contact avec les propriétaires des parcelles d'importance stratégique;
- d'analyser les incidences de la création d'une zone d'habitation mixte sur le développement des zones d'habitation à Saint-Imier.

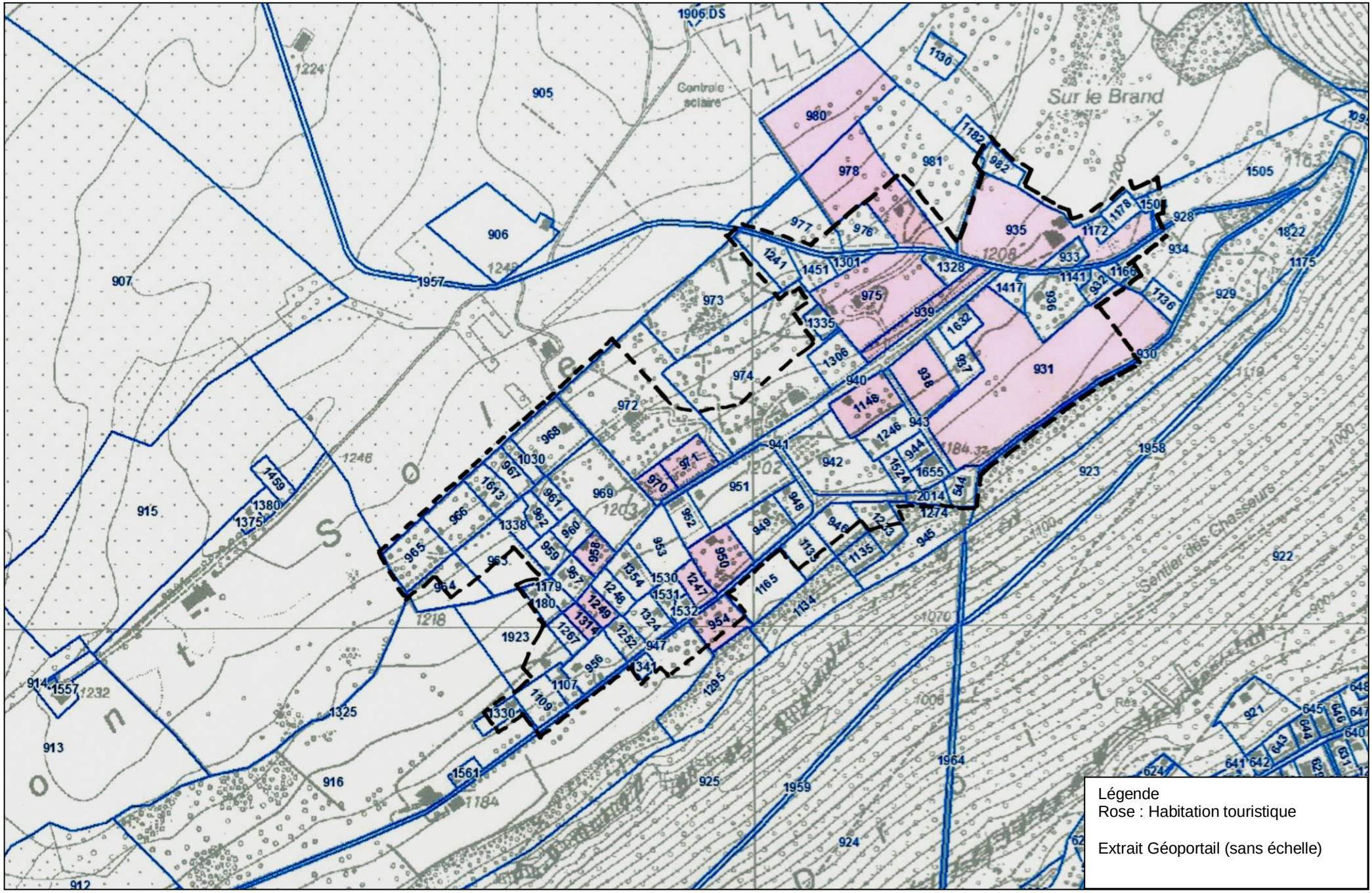
Représentation graphique des tableaux 2.1 Réponses défavorables et 3.1 Réponses favorables



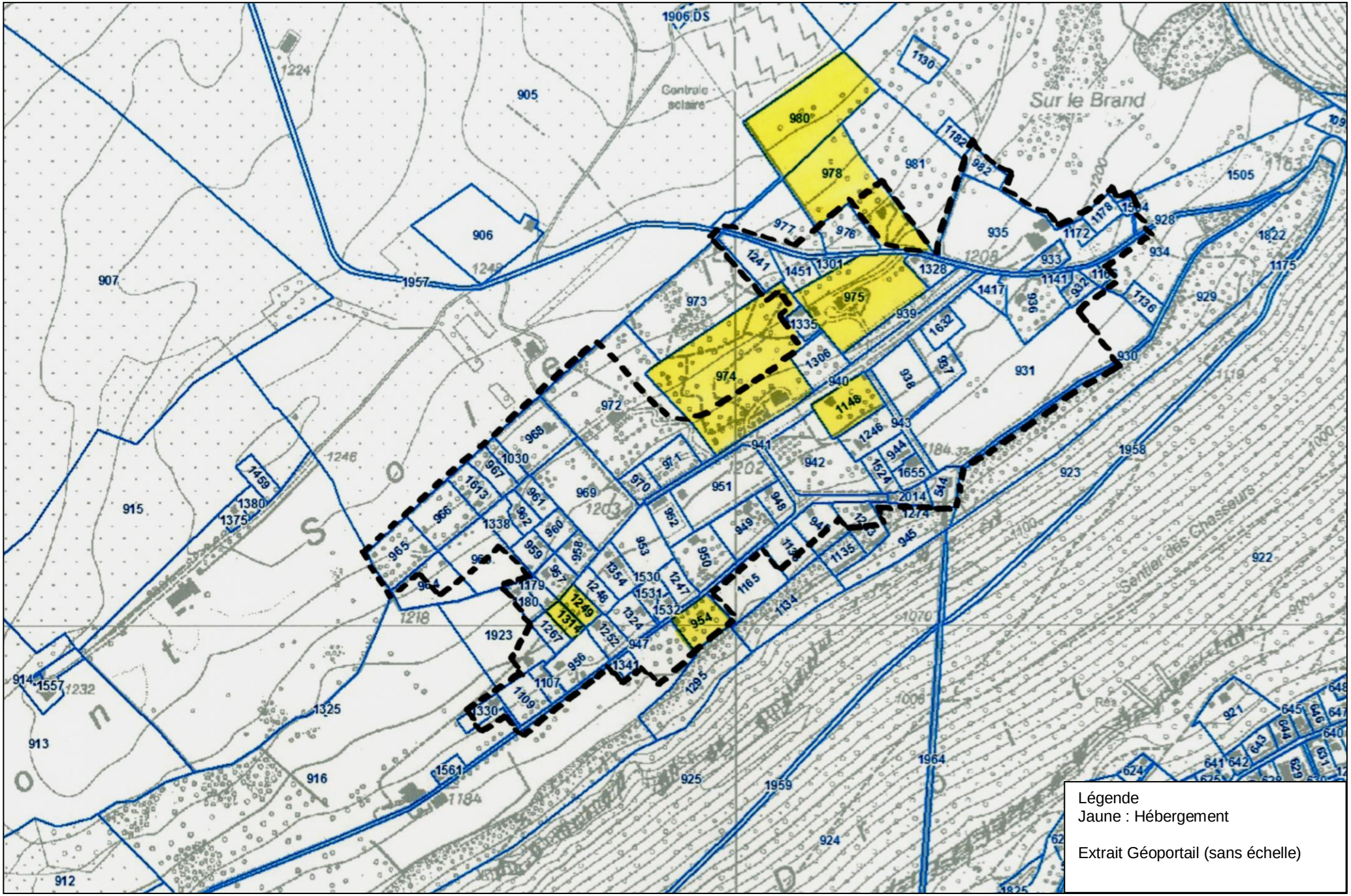
Représentation graphique du tableau 3.2.1 Zone mixte (habitation primaire et secondaire)



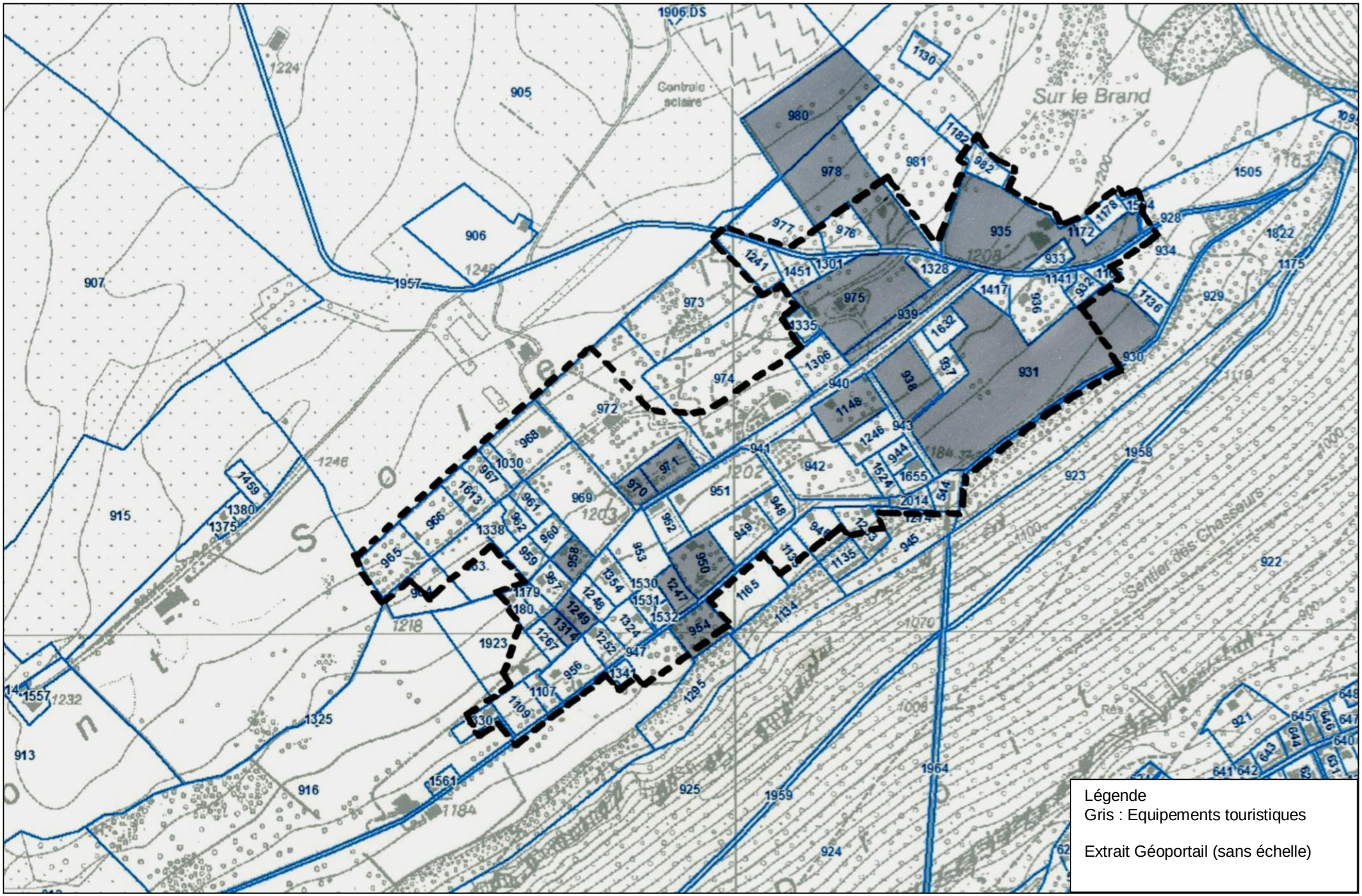
Représentation graphique du tableau 3.2.2 Zone d'habitations touristiques exclusive



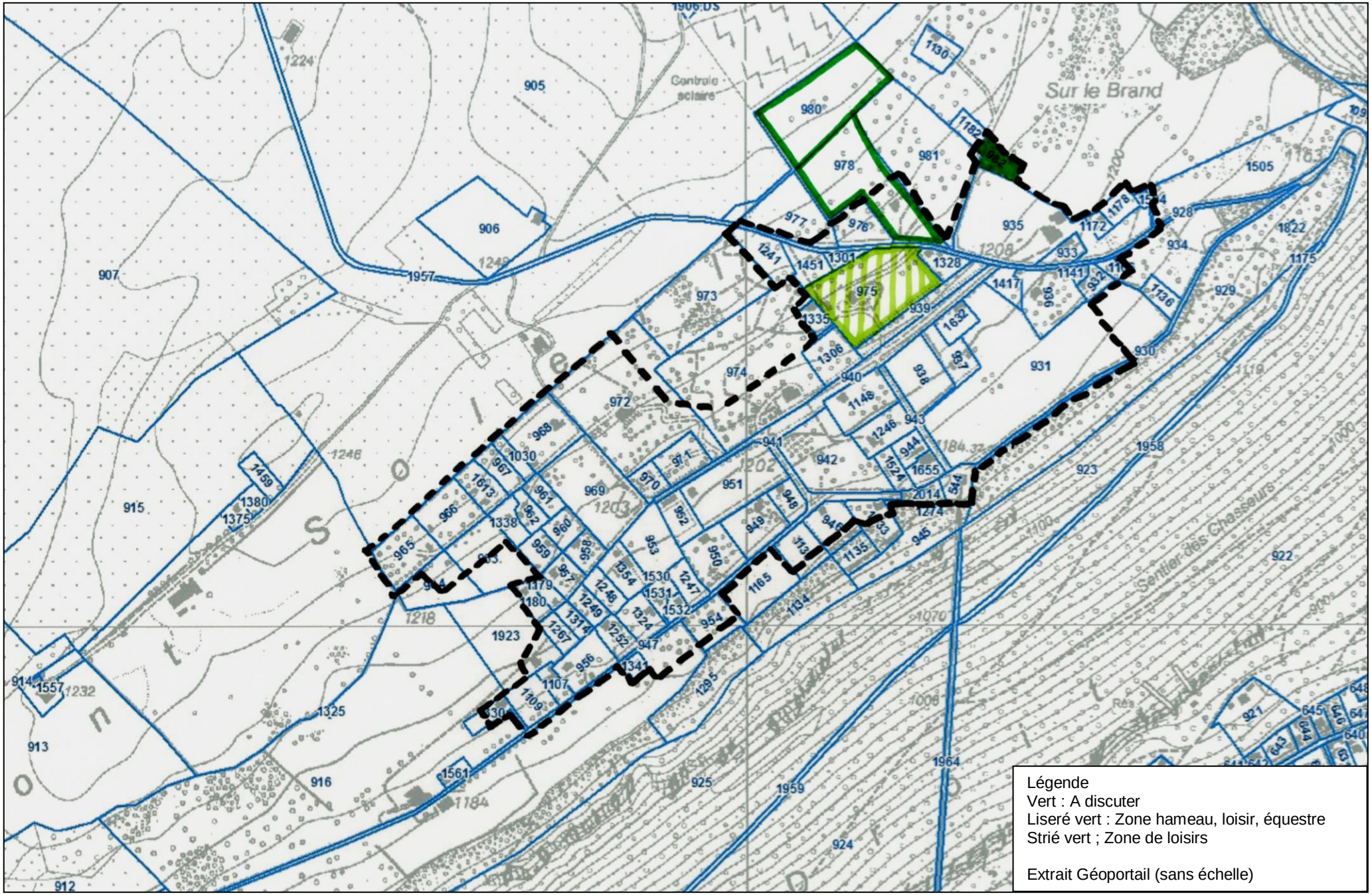
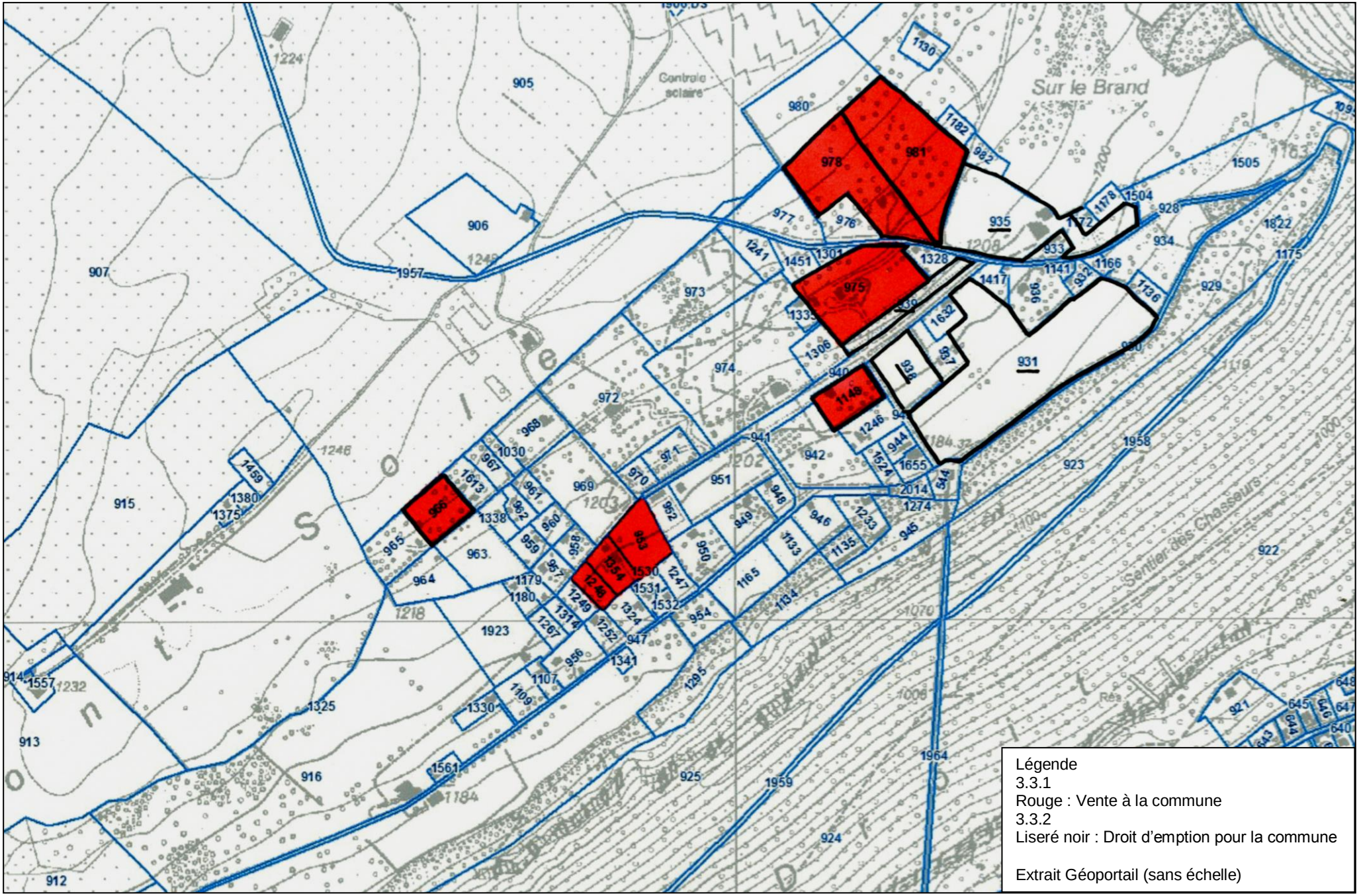
Représentation graphique du tableau 3.2.3 Zone d'hébergement



Représentation graphique du tableau 3.2.4 Zone d'équipements touristiques



Représentation graphique du tableau 3.2.5 Autres



Représentation graphique du tableau 3.3 Disponibilité des terrains