



MUNICIPALITÉ DE SAINT-IMIER

Mont-Soleil

Plan de quartier "Hébron"
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 Gurzelen 3, 2502 Bienne
Tél.: 032 341 33 16 Fax: 341 78 51
Courriel: d.croptier@bluewin.ch

Sommaire

1.	Situation initiale - problématique	3
1.1	Mont-Soleil	3
1.2	EMS Hébron.....	3
1.3	Problématique.....	4
2.	Le projet de remplacement et d'agrandissement.....	5
2.1	Etat actuel	5
2.2	Le projet.....	5
2.3	Problèmes particuliers.....	6
3.	Le plan de quartier	6
3.1	Affectation du sol.....	6
3.2	Prescriptions architecturales et mesures de police des constructions.....	6
3.3	Espaces extérieurs : destination et aménagement.....	7
3.4	Energie – Mise en œuvre.....	7

1. Situation initiale - problématique

1.1 Mont-Soleil

- 1.1.1 Le site de Mont-Soleil comprend un secteur plus ou moins urbanisé. Celui-ci a été exclu de la dernière révision de l'aménagement, adoptée par le Conseil de Ville, le 15 août 2013 et approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne, OACOT, le 9 avril 2014.
- 1.1.2 Mont-Soleil est (encore) situé hors zone à bâtir et régi par les dispositions applicables à la zone agricole¹ et à la zone à habitat traditionnellement dispersé, définie par le plan directeur cantonal².
- 1.1.3 Mont-Soleil compte 59 logements répartis dans 54 bâtiments (77 % résidences primaires, 23 % résidences secondaires). En outre, un certain nombre d'établissements particuliers, un hôtel-restaurant, un restaurant, un home pour personnes handicapées, etc. et l'EMS Hébron avec un restaurant ouvert au public.
- 1.1.4 Dans le but de valoriser le parc des habitations et les établissements particuliers existants (rénovations, modernisations, agrandissements, remplacements), la Municipalité a entrepris en 2013 une étude de faisabilité "Aire touristique de Mont-Soleil". Les résultats à tout le moins encourageantes de cette étude ont incité le Conseil municipal de poursuivre la démarche et de concrétiser les objectifs visés dans une conception directrice "Aire touristique Mont-Soleil". Au final, un plan d'affectation "Aire touristique Mont-Soleil" devrait déterminer les bases légales nécessaires pour valoriser le parc immobilier de Mont-Soleil, à tout le moins celui des établissements particuliers dont l'EMS Hébron, qui projettent de réaliser des projets concrets.

1.2 EMS Hébron

- 1.2.1 A l'origine, le bâtiment du home a été une maison de retraite avant de devenir un établissement médicosocial en 1997.

Chalet à l'origine, le bâtiment a été transformé et agrandi successivement de manière importante une dernière fois en 1979.

Aujourd'hui l'EMS Hébron offre 19 lits dont 15 en chambres individuelles. Sans luxe aucun. Tant sur le plan de l'accueil que sur celui de la gestion d'entreprise, l'infrastructure ne répond pas aux exigences d'un EMS moderne.

- 1.2.2 Depuis plusieurs années déjà, l'EMS Hébron projette de remplacer et d'agrandir le bâtiment existant, une première fois en 2010. Aujourd'hui son projet porte sur le remplacement du bâtiment actuel en deux étapes et l'élargissement de la capacité d'accueil à 60 lits.

¹ Art. 16 s et 24 ss Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT, RS 700

² Fiche A_02; art. 39 Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, OAT; RS 700.1

1.2.3 Ce projet a obtenu l'aval et l'assurance d'un soutien financier de la Direction cantonale de la santé publique. Cette direction juge que le projet est justifié en ce qui concerne son envergure et sa localisation à Mont-Soleil. Sa réalisation est d'importance cantonale et urgente (Direction de la santé publique, prise de position du 15 décembre 2014 annexe 1).

1.3 Problématique

1.3.1 Mont-Soleil étant situé hors zone à bâtir (1.1.2 ci-dessus), la réalisation du projet de remplacement et d'agrandissement de l'EMS Hébron requièrerait une dérogation au sens des articles 24 ss voire 37a LAT. Or, à deux reprises, la dernière fois, le 4 juin 2013, l'OACOT s'est prononcé négativement au sujet de l'octroi de la dérogation requise au motif que l'agrandissement dépassait les limites légales admises.

Il s'en suit que le projet de remplacement et d'agrandissement de l'EMS Hébron doit disposer d'une base dans un plan d'affectation général (plan de zones) ou spécial (plan de quartier) au sens des articles 14 ss LAT et 71 ss, respectivement 88 ss loi cantonale sur les constructions³.

1.3.2 Le plan d'affectation "Aire touristique Mont-Soleil" qu'envisage de mettre en place la Municipalité de Saint-Imier n'entrera pas en vigueur avant la seconde moitié 2016. Or, pour répondre à l'urgence de réalisation du projet de remplacement et d'agrandissement de l'EMS Hébron, il faut que les travaux puissent être engagés fin du 1^{er} semestre 2016. Ce calendrier implique qu'un plan d'affectation soit adopté en 2015 encore et que le permis de construire soit délivré au début de l'année 2016.

Pour tenir compte de ces impératifs, il a été décidé d'un commun accord entre la Municipalité et l'EMS Hébron d'engager en parallèle avec l'élaboration de la conception directrice "Aire touristique Mont-Soleil" (1.1.4 ci-dessus) un plan de quartier localisé "l'Hébron" et de les soumettre en même temps aux procédures d'information et participation de la population ainsi que de l'examen préalable auprès de l'OACOT.

1.3.3 Au cours d'un entretien, le 27 août 2014, l'OACOT a admis le traitement du plan de quartier "l'Hébron" comme mesure urgente à la condition toutefois que la conception directrice "Aire touristique de Mont-Soleil" soit à tout le moins adopté en parallèle en tant que plan directeur communal.

³ LC; RSB 721.0

2. Le projet de remplacement et d'agrandissement

2.1 Etat actuel

2.1.1 L'EMS Hébron est propriétaire des parcelles nos 970 et 971. Le bâtiment de l'EMS occupe la parcelle no 970. La parcelle no 971 porte des constructions et installations annexes.

L'accès à l'établissement se fait à l'Ouest par un chemin à cheval sur les parcelles nos 970 et 969 ainsi que depuis l'Est par un chemin sur la parcelle no 972. L'EMS Hébron n'est au bénéfice d'aucune servitude de passage (voir fiche

2.1.2 Les deux biens-fonds sont par ailleurs équipés en infrastructures publiques (routes, eaux potable, évacuation des eaux usées; voir fiche A2).

2.1.3 Le long de leur limite commune, les parcelles nos 971 et 972 sont arborisées. Le long de l'accès à l'établissement par la parcelle no 972 se trouve un massif boisé qui constitue une forêt au sens de la loi (voir fiche A1).

2.1.4 Le bâtiment qu'occupe l'EMS a été construit, il y a une cinquantaine d'années. Il offre aujourd'hui 19 lits, occupés pour moitié par des personnes affectées de maladies psychiques et par des personnes affectées de démence.

2.2 Le projet

2.2.1 Il est projeté d'agrandir et de moderniser l'EMS en deux étapes :

1 ^{ère} étape	Réalisation sur la parcelle no 971 de la partie Est du nouveau complexe tout en poursuivant l'exploitation du bâtiment sur la parcelle no 970.
2 ^{ème} étape	Démolition du home sur la parcelle no 970 et construction de la partie Ouest du nouveau complexe, les patients étant relocalisés dans le nouveau bâtiment.

2.2.2 Au final, l'EMS comptera 60 lits ainsi qu'un restaurant ouvert au public comme aujourd'hui.

Le bâtiment aura une emprise de 85 x 20 m et une hauteur de 14 m, il comptera 3 étages sur rez-de-chaussée. Il sera coiffé d'un toit plat ou de faible inclinaison faible et surmonté d'installations solaires.

2.2.3 Les besoins en places de stationnement s'élèvent

- le jour à 30 places pour le personnel et 15 places pour les visiteurs;
- la nuit (20h00 – 07h00) à 5 places pour le personnel de garde.

2.2.4 Le complexe sera chauffé au bois et à l'énergie solaire.

2.3 Problèmes particuliers

2.3.1 Les accès domestiques n'étant pas garantis par servitudes, ils doivent être réglés par voie d'accord avec les propriétaires des parcelles nos 969 et 972.

2.3.2 Le nouvel EMS occupera la majeure partie des parcelles nos 970 et 971 si bien que seules quelques places de stationnement pourront être mises à disposition en surface. Un parking souterrain étant hors prix, la parcelle no 951, propriété de la Municipalité, sera mise à contribution pour aménager un nombre suffisant de places de stationnement.

2.3.3 Le long de l'accès Est sur la parcelle no 972, il y a lieu d'entreprendre une procédure en constatation de forêt au sens de l'article 10al. 2 lettre a loi fédérale sur les forêts⁴.

3. Le plan de quartier

3.1 Affectation du sol

3.1.1 Le plan de quartier englobe les parcelles nos 970, 971 et en partie 972. Il les affecte à une zone d'utilité publique⁵. Ce faisant, il déroge à la réglementation fondamentale de la Municipalité de Saint-Imier selon laquelle Mont-Soleil est situé hors zone à bâtir (1.1.2 ci-dessus).

3.1.2 La zone d'utilité publique est subdivisé en secteurs d'utilisation spécifiques⁶.

3.2 Prescriptions architecturales et mesures de police des constructions

3.2.1 Le plan de quartier définit deux périmètres d'évolution des constructions, l'un destiné à l'implantation du bâtiment du nouvel EMS (PEA)⁷, l'autre à l'aménagement de la terrasse ouverte ou couverte et fermé sur les côtés du nouveau restaurant de l'EMS (PEB)⁸.

Les périmètres d'évolution définissent l'emprise au sol maximale des constructions et installations ainsi que les distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins, routes publiques et forêt⁹.

3.2.2 La hauteur totale maximale admise est de 14.00 m dans le PEA et de 4.50 m dans le PEB¹⁰.

⁴ LFo; RS 921.0

⁵ Art. 77 LC; art. 4 Règlement de quartier, RQ

⁶ Art. 5 RQ

⁷ Art. 6 RQ

⁸ Art. 9 RQ

⁹ Art. 7 RQ

¹⁰ Art. 8 et 9 RQ

Les toitures seront plates ou à un pan d'une inclinaison maximale de 10°¹¹ et les superstructures limitées au minimum techniquement exigé¹². De la sorte, la vue depuis le bâtiment sur la parcelle no 972 est ménagée.

3.3 Espaces extérieurs : destination et aménagement

3.3.1 Le plan de quartier définit des surfaces permettant le stationnement de 30 véhicules à moteur. Le secteur C1, à proximité du home, est réservé au personnel, le secteur C2 au personnel et aux visiteurs du home et du restaurant¹³. Elles sont couvertes d'un revêtement perméable¹⁴. Dans le secteur C2, la rangée d'arbres existante est maintenue et complétée¹⁵.

3.3.2 Les secteurs D sont aménagés pour la détente et le repos des pensionnaires et du personnel. Dans la mesure nécessaire, des accès pour véhicules à moteur occasionnels et des cheminements piétons peuvent y être aménagés. En outre, des ameublements de jardin et des pavillons d'une surface totale de 100 m² sont admis¹⁶.

Les surfaces sont aménagées comme jardins vivants et surfaces engazonnées, plantées d'arbres, buissons, etc. Les accès carrossables et les cheminements piétons peuvent être en dur, notamment pour tenir compte des besoins des patients¹⁷.

3.3.3 Le secteur E, libre de toute construction et installation, marque la transition envers les espaces à l'extérieur du périmètre du plan de quartier¹⁸. Les secteurs F désignent les accès pour livraison (F2) et pour le personnel et les visiteurs (F1)¹⁹.

3.4 Energie – Mise en œuvre

3.4.1 Le nouvel EMS sera approvisionné à raison de 100 % en énergie thermique produite avec des énergies renouvelables (bois et solaire)²⁰.

3.4.2 La mise en œuvre du plan de quartier requiert l'acquisition des droits de propriété (propriété ou servitudes) nécessaires pour aménager accès et places de stationnement en dehors des parcelles nos 970 et 971. Ces droits devront être constitués au plus tard au moment du dépôt de la demande de permis de construire. A défaut, le permis de construire ne pourrait pas être octroyé²¹.

¹¹ Art. 10 RQ

¹² Art. 11 RQ

¹³ Art. 12 RQ

¹⁴ Art. 13 al. 1 RQ

¹⁵ Art. 13 al. 2 RQ

¹⁶ Art. 14 al. 3 RQ

¹⁷ Art. 15 RQ

¹⁸ Art. 16 RQ

¹⁹ Art. 17 RQ

²⁰ Art. 18 RQ

²¹ Art. 19 RQ