



Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Service de l'aménagement local et régional

Hauptstrasse 2
Case postale
2560 Nidau
+41 31 635 25 90
oacot@be.ch
www.be.ch/oacot

OACOT, Hauptstrasse 2, case postale, 2560 Nidau

Secrétariat communal Perrefitte
sous le Tacon 24
2742 Perrefitte

Philippe Weber
+41 31 636 26 90
philippe.weber@be.ch

N° de l'affaire: 2020.DIJ.3531

Nidau, le 30 janvier 2023

Perrefitte, Révision du plan d'aménagement local (PAL)
2^{ème} rapport d'examen préalable au sens des articles 59 LC et 118 OC

Mesdames, Messieurs,

Le 5 mars 2021, nous vous avons remis un récapitulatif (liste de thèmes) des problèmes décelés au cours de la procédure d'examen préalable de la révision de votre Plan d'aménagement local (PAL). Le dossier a été remanié sur la base de la liste de thèmes, puis nous a été remis le 5 novembre 2021, pour un deuxième examen préalable, accompagné des documents ci-dessous dans leur version de mai 2021, resp. juillet 2021:

- Plan des zones à l'échelle 1:1000, du 17 mai 2021,
- Règlement de l'affectation du sol et de construction (RAC), de juillet 2021,
- Plan des périmètres de protection de la nature et du paysage à l'échelle 1:5000, du 7 juillet 2021,
- Rapport au sens de l'art. 47 OAT, de juillet 2021.

Nous avons mené une procédure de consultation auprès des offices et services spécialisés suivants:

- (1) Office des ponts et chaussées (OPC), arrondissement d'ingénieur en chef (AIC) III, service pour le Jura bernois, rapport du 7 décembre 2021.
- (2) Office de l'agriculture et de la nature (OAN), Service de la promotion de la nature (SPN), pêche et protection de la nature, rapport du 2 février 2022.
- (3) Office des ponts et chaussées (OPC), arrondissement d'ingénieur en chef (AIC) III, aménagement des eaux, rapport du 31 mars 2022 en remplacement du rapport du 8 décembre 2021.

Sur la base de notre propre appréciation et des prises de position des services spécialisés, nous vous exposons ci-après les résultats de notre examen préalable:

1. Remarques générales sur l'examen préalable

L'examen préalable a pour but de déterminer si les plans et prescriptions qu'il est prévu d'adopter ou leurs modifications envisagées pourront être approuvés. La condition, à cet égard, est qu'ils soient compatibles avec la loi et les plans supérieurs (art. 61, al. 1 de la loi sur les constructions [LC]). L'examen préalable permet de relever les éventuelles incompatibilités par rapport aux bases légales en vigueur ou aux plans supérieurs, et d'indiquer la manière d'y remédier. Les demandes des offices et des services spécialisés ont aussi été examinées de manière appropriée et ont été ajoutées dans le rapport lorsque cela s'est avéré nécessaire.

Les réserves relatives à l'approbation (**Ra**) formulées ci-après concernent des lacunes ou des questions restées en suspens. Si elles ne sont pas prises en considération, certains éléments des plans – voire les plans dans leur intégralité – ne pourront pas être approuvés. Les aspects en question doivent impérativement être mis au point afin d'éviter de longues procédures de modification et d'adaptation au stade de l'approbation.

Nous assortissons nos explications de recommandations (**r**) et d'indications (**i**), qui doivent permettre au projet d'aménagement de gagner en lisibilité et en cohérence.

2. Contexte

Le plan d'aménagement local actuellement en vigueur ont été approuvés en 1988. La commune de Perrefitte a décidé de le remanier: la situation ayant considérablement changé depuis la dernière révision, les plans doivent être adaptés de manière considérable pour être compatibles avec la version révisée des bases légales supérieures.

En plus des adaptations aux nouvelles exigences légales, les plans doivent aussi être modifiés en vue d'une meilleure exploitation du potentiel d'urbanisation interne. Dans le cadre de la révision de l'aménagement local, la commune de Perrefitte s'est penchée sur la question de l'urbanisation interne (URBi).

La population a pu prendre position du 16 août au 18 septembre 2019 sur les documents détaillés et généraux dans le cadre de la procédure de participation. Une séance d'information publique a eu lieu le 12 septembre 2019. Un rapport récapitulatif a été établi conformément à l'article 58 LC.

En nous référant à notre présent examen, plusieurs aspects revêtent une importance matérielle et nécessitent encore une intervention de votre part afin de mettre votre dossier en conformité avec le droit supérieur.

En outre, notre rapport contient des remarques, recommandations et réserves de nature formelle, qui ne remettent toutefois pas en question les plans, mais qui peuvent nécessiter une adaptation des plans ou du règlement.

Nous devons ainsi constater qu'il subsiste encore de nombreuses réserves à l'approbation, dont une fondamentale, qui empêchent l'approbation du dossier. Si vous le souhaitez, avant d'entamer les prochaines étapes de la procédure d'édiction du PAL, nous nous tenons à votre disposition pour discuter des solutions que vous envisagez mettre en œuvre pour résoudre ces problèmes de manière acceptable.

Finalement, abstraction faite des réserves qui sont mentionnées aux chiffres suivants, nous n'avons pas d'objection à formuler par rapport à votre dossier et nous pouvons envisager de l'approuver.

3. Urbanisation

3.1 Taille des zones à bâtir

3.1.1 Recensement des zones à bâtir non construites

Conformément à l'article 47, alinéa 2 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), il convient d'indiquer, dans les plans d'affectation, où subsistent des réserves d'affectation. Des preuves portant sur les zones à bâtir non construites sur tout le territoire communal et **pour tous les types de zone** doivent être apportées à chaque classement en zone à bâtir, changement d'affectation ou déclassement qui concerne des zones à bâtir non construites (à l'exception des modifications mineures selon l'art. 122 de l'ordonnance sur les constructions [OC]).

Le canton met à disposition une carte SIG en ligne pour le recensement des réserves de zones à bâtir non construites. Le recensement doit être effectué conformément au guide et au manuel technique ad hoc¹. Les réserves ainsi recensées et approuvées par l'OACOT constituent la base de calcul des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement selon la fiche de mesure A_01 du plan directeur cantonal 2030.

Nous avons examiné le premier relevé des zones à bâtir non construites qui nous a été remis par la commune. Nous avons constaté que les données sont encore incomplètes et que toutes les parcelles ne pouvaient pas être acceptées. Nous avons en particulier noté que plusieurs parcelles ou parties de parcelle devaient encore être vérifiées et, le cas échéant, inscrites dans la carte SIG en ligne.

Les parcelles ou parties de parcelle suivantes doivent être vérifiées et, le cas échéant, recensées:

- N° 129, 415, 782, 874, 95: la surface de la parcelle située dans l'espace réservé aux eaux doit aussi être considérée comme non construite et donc recensée sur le géoportail (guide ch. 4.3.c) (**Ra**);
- N° 244: la parcelle est correctement saisie. Par contre, il faut étendre la zone non construite également aux parties de parcelles 778 et 311 qui seront dézonées, de sorte à pouvoir les comptabiliser (**Ra**).

Parcelles non recensées mais devant être considérées comme non construites (**Ra**):

- 921 et 69 (partie nord) en lien avec 920 ;
- 287 (également la partie cultivée au Nord située directement derrière la construction existante) ;
- 821 (surface cultivée à l'Ouest) ;
- 493 (à saisir pour pouvoir comptabiliser le dézonage correspondant).

Nous vous rappelons qu'une zone ne peut être considérée comme construite qu'après la réception du banquetage (ex. parcelle 921) (**i**).

En outre, certaines modifications prévues dans le cadre de la révision de l'aménagement local (classements en zone à bâtir / déclassements / changements d'affectation de parcelles non construites) n'ont pas été saisies (ex. 93 et 506) ou saisies alors qu'il ne le fallait pas (ex. parcelles 581, 493, etc.). Les modifications doivent aussi être recensées, mais uniquement lorsqu'elles touchent une zone à bâtir non construite recensée ou qu'il s'agit d'une mise en zone d'une surface non construite (**i**).

¹ Le guide et le manuel peuvent être consultés à l'adresse www.be.ch/gal > Recensement des zones à bâtir non construites.

3.1.2 Calcul des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement

Conformément à la fiche de mesure C_02 du plan directeur cantonal, la commune de Perrefitte appartient au type d'espace « espaces ruraux à proximité d'un centre urbain ». D'après la fiche de calcul des besoins en terrains à bâtir destinés au logement (état au 1.1.2022), qui concrétise la fiche de mesure A_01 du plan directeur 2030, la commune de Perrefitte a des besoins théoriques correspondant à 0,5 ha. Afin de calculer les besoins effectifs, il convient de déduire de cette valeur les réserves de terrains à bâtir (zones HMC) non construites disponibles (voir ci-dessus) ainsi que les réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC. Dans le cadre de la révision de l'aménagement local, des classements en zone HMC ne sont admissibles que jusqu'à concurrence des besoins effectifs en terrains à bâtir.

Il ressort de l'évaluation que la commune de Perrefitte ne dispose d'aucun contingent de terrains à bâtir et que des classements en zone HMC ne sont possibles que pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de zones HMC deux fois plus grandes et sous réserve que la commune ne disposent plus de zones à bâtir nettement trop grande (art. 15 al. 2 LAT). Les changements d'affectation d'autres zones à bâtir en zone HMC doivent être compensés par des déclassements de terrains de surface équivalente.

Une fois qu'elle a réexaminé les réserves de zones à bâtir non construites, la commune doit actualiser les indications relatives aux besoins en terrains à bâtir dans ses documents (cf. fiches B2 et C1-C3 du rapport 47 OAT) en se fondant sur les rapports issus du géoportail cantonal (i).

3.2 Utilisation mesurée du sol

S'agissant des surfaces non construites à l'intérieur de la zone à bâtir, il convient de montrer au cas par cas comment les principes d'aménagement supérieurs, notamment ceux de l'utilisation mesurée du sol (art. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire [LAT]), de la préservation du paysage (art. 3, al. 2 LAT) ainsi que de l'encouragement de l'urbanisation interne (art. 54, al. 2, lit. / LC), sont respectés.

Dans le géoproduit «Urbanisation interne (URBi)», l'OACOT met désormais à la disposition des autorités d'aménagement, pour les aider dans leurs tâches, un jeu de données qui indique les grandes zones à bâtir non construites (plus de 1500 m²). Dans le cadre de l'édiction des plans, il convient d'examiner et de mettre en œuvre les possibilités de densification et les densités d'utilisation minimales au moins pour ces grandes zones. Il s'agit d'indiquer au cas par cas comment l'urbanisation interne permet de concrétiser les principes de l'utilisation mesurée du sol et de la préservation du paysage.

Le chapitre C.3.1.5 et les fiches correspondantes du rapport 47 OAT présentent l'exigence légale de l'utilisation mesurée du sol. La commune affirme que « *la question de la légalité de la mesure A_01 du Plan directeur cantonal peut être laissée indécidée* » tout en exposant, sur la base d'une pesée d'intérêt, les justifications relatives à la mise en place ou non de mesures propres à garantir l'utilisation mesurée du sol.

Nous nous exprimons ci-après sur les mesures pour lesquelles nous avons des remarques à formuler:

3.2.1 Zones d'habitation

Lors de la détermination de densités minimales dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC), il convient de tenir compte des indices bruts d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) qui figurent dans la fiche de mesure A_01 (pour les classements en zone à bâtir et les changements d'affectation, en fonction du type d'espace) au titre d'objectifs. Pour la commune de Perrefitte, l'IBUSds minimal est fixé à 0,45. Il est possible de s'écarter des valeurs fixées au titre d'objectif lors de la pesée des intérêts dans le domaine de l'aménagement.

Parcelle	Conditions
902	Surface mesurant env. 1'550 m ² . Sous réserve de son maintien en zone à bâtir H2, fixation d'un IBUSds minimal de 0,45 (Ra).
47, 485, 693	<p>Cette surface mesure env. 2'300 m². Il est prévu de l'affecter à la zone d'habitation H2. A première vue, cette surface constitue un potentiel de densification important pour le village.</p> <p>La commune indique que la densification de ce type de parcelle romprait avec la typologie et la volumétrie de la zone. Par conséquent, elle renonce à fixer des mesures pour répondre aux exigences du droit supérieur.</p> <p>Les prescriptions actuelles ne constituent pas des mesures suffisantes pour garantir une utilisation mesurée du sol. Rien n'indique que l'application d'un IBUSds minimal de 0,45 romprait avec la typologie et la volumétrie du quartier. En outre, il n'est pas prouvé qu'un développement immobilier fondé sur cette mesure minimale d'utilisation ne s'intégrerait pas dans le site ou l'impacterait trop fortement. Dès lors, des mesures propres à garantir l'utilisation mesurée du sol sont à prescrire sur la surface correspondante. Pour cette surface, nous demandons la fixation d'un IBUSds minimal de 0,45 (Ra).</p>

3.3 Terres cultivables, surfaces d'assolement

Dans le canton de Berne, l'utilisation de terres cultivables et plus précisément de surfaces d'assolement est régie par la loi et l'ordonnance sur les constructions depuis le 1^{er} avril 2017. L'OACOT met en outre à disposition un guide intitulé «Terres cultivables et aménagement du territoire» pour la mise en œuvre. Il convient, de manière générale, de ménager les terres cultivables et, plus spécifiquement, de protéger les surfaces d'assolement. Toute utilisation exige de procéder à une pesée exhaustive des intérêts et d'examiner quelles sont les autres solutions envisageables.

En cas de classement de terres cultivables en zone à bâtir ou de changement d'affectation concernant des terres cultivables, il convient de respecter, en fonction du type d'espace de la commune, les indices bruts d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) minimaux définis dans l'ordonnance sur les constructions. Pour les communes du type d'espace « Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain », l'IBUSds minimal est fixé à 0,5.


A ce stade il n'y a aucun classement qui touche à des terres cultivables d'une surface supérieure à 300 m²). Par contre, il existe un classement sur la parcelle 158 dont l'emprise sur la terre cultivable est inférieure à 300 m². Le chapitre 3.4 du présent rapport traite en détail ce classement (i).

3.4 Classements en zone à bâtir, changements d'affectation et augmentations du degré d'affectation

Le chapitre C.3.1.2 du rapport 47 OAT traite les modifications du plan de zones. Si l'une des modifications du plan de zone n'est pas mentionnée, cela signifie que nous n'avons aucune remarque à formuler.

Parcelle	Conditions, recommandations, indications
Déclassements ; 16'400 m², resp. 14'800 m² sous réserve des constructions projetées sur la parcelle 902	
765	Réduction de la surface dézonée comptabilisable à la surface de la zone à bâtir non construite saisie sur le géoportail (partie en vert ci-dessous). Les installations et aménagements situés sur le versant nord des maisons (dans le rectangle rouge) doivent être maintenues en zone à bâtir (non-conformité à la zone agricole) et ne sont comptabilisable pour un dézonage (Ra).

<p>833, 903, 808, 412, 581</p>	<p>Le dézonage sont confirmés, mais ne peuvent pas être comptabilisés pour une compensation, dans la mesure où il ne s'agit pas de zones à bâtir non construites (i).</p>	
<p>902</p>	<p>Le dézonage est confirmé. Surface comptabilisable pour une compensation : 1'542 m². Attention, deux maisons d'habitation sont projetées. Vérifier si le dézonage peut être maintenu selon l'évolution du projet de construction. Sinon en fonction de l'état des constructions projetées, vérifier la possibilité d'appliquer une mesure minimale d'utilisation du sol (cf. chap. 3.2.1 du présent rapport) (i).</p>	
<p>Classements ; ~ 680 à 730 m²</p>		
<p>158</p>	<p>La commune procède au classement de la partie Est de la parcelle. Sur cette surface se situe une petite construction qu'il est possible d'inclure dans la zone à bâtir sans compensation, sous réserve de la présentation d'une autorisation de construire valable (cf. rectangle rouge, env. 50 m²). Sans preuve d'autorisation, nous considérons la surface comme non construite. Le reste de la surface est non construit (partie hachurée, env. 150 m²). Il peut être classé en zone à bâtir sous réserve de la réduction suffisante du surdimensionnement des zones à bâtir et du respect des dispositions relatives à la protection des terres cultivables (art. 8a LC) (Ra).</p> <p>Concernant la protection des terres cultivables, vu qu'il s'agit d'un classement inférieur à 300 m², les dispositions des art. 11c ss de l'OC ne s'appliquent pas (art. 11b al. 2 OC). Une procédure simplifiée est accordée dans le cadre de laquelle nous vous demandons encore de démontrer que l'objectif poursuivi ne peut pas être atteint de manière judicieuse sans l'utilisation de cette terre cultivable (examen des autres solutions envisageables, pesée d'intérêt) (art. 11b al. 3 OC). Il convient de compléter le rapport 47 OAT avec les justifications requises (Ra).</p> <p>Les art. 142 ss LC relatif à la taxe sur le plus-value sont applicables sous réserves de l'art. 142a al. 4 LC (i).</p>	

<p>93, 506, 383</p>	<p>La commune procède au classement d'une surface partiellement construite. Dans notre premier rapport, nous expliquions les exigences à remplir pour assurer la conformité au droit supérieur de ce classement.</p> <p>La commune indique maintenant qu'il existe une place de stationnement sur la parcelle 93 et que les parcelles 506 et 383 sont construites. Elle argumente que le tout appartient au domaine largement bâti sans répondre aux exigences soulevées dans le premier rapport d'examen préalable.</p> <p>Dans ce secteur nous constatons qu'une partie de la surface est construite (rectangle bleu ci-dessous) et l'autre pas (rectangle rouge ci-dessous).</p>  <p>La surface dans le rectangle bleu est considérée comme construite (bâtiment érigé avant 1972) et appartient au domaine largement bâti. Le classement peut être autorisé. Les art. 142 ss LC relatif à la taxe sur le plus-value sont applicables sous réserves de l'art. 142a al. 4 LC (i).</p> <p>La surface dans le rectangle rouge est non construite (env. 530 m²). Il ne s'agit pas d'une dent creuse. Ce secteur est touché par une zone de danger bleue et même rouge sur le flanc Nord. Sur la parcelle 93, un bosquet a été abattu entre 2020 et 2021 au profit d'une place de stationnement en groise. Actuellement, la commune n'a toujours pas établi de pesée d'intérêt, ni répondu aux exigences du droit supérieur (dimensionnement art. 15 al. 2 LAT, garantie juridique de la disponibilité art. 15 al. 4 LAT, densité minimale selon mesure A_01 du Plan directeur cantonal, taxe sur le plus-value art. 5 LAT et 142 ss LC, dangers naturels, abattage du bosquet). Au vu des intérêts en présence, nous pensons que ce classement serait contraire au droit supérieur et le préavisons défavorablement. Nous recommandons d'y renoncer et de demander la remise en état de la surface, sous réserve des autorisations octroyées jusqu'à présent (Ra).</p>
<p>ZUP C, terrain de football</p>	<p>Le rapport 47 OAT mentionne que la zone est étendue pour inclure les vestiaires/buvette. Ceci mérite d'être complété. La zone est également agrandie sur son flanc Ouest pour inclure une portion du terrain de football avec la clôture actuellement en zone agricole.</p> <p>Finalement, la commune n'a pas répondu à notre première demande de clarification. Nous répétons ce point. L'accès à la ZUP constitue encore un problème qu'il conviendrait de régler avec la révision du PAL. En effet, celle-ci est actuellement située sur des fonds privés. Or, il s'agit d'une route communale devant faire partie de l'équipement général (art. 107 al. 2 lit. e LC). Il nous paraît important de prendre les mesures appropriées pour reprendre cette route dans le domaine public d'entente avec le propriétaire actuel, à savoir la commune bourgeoise selon le RF (plan de route?). Cela concerne la portion située entre la route cantonale et le coin Nord-Est de la ZUP C. Clarifier, respectivement compléter le rapport 47 OAT (r).</p>
<p>Changements d'affectation ; ~ 1'900 m²</p>	

821	Il convient encore de s'assurer que le changement d'affectation est compensé par le dézonage d'une surface de taille équivalente (simple compensation) (Ra). Dans ce cas, surface mesurée = ~ 1'900 m ² .
-----	---

3.4.1 Bilan

L'état actuel du dossier permet d'avoir un aperçu relativement précis sur la situation des zones à bâtir non construites dans le village et des efforts restants pour respecter le mandat de l'art. 15 al. 2 LAT (réduction du surdimensionnement des zones à bâtir). Il s'agit encore d'hypothèses, les données saisies sur le géoportail n'ayant pas encore été corrigées par la commune suite à notre examen (p.ex. la parcelle 902 est encore prise en compte dans les dézonages, resp. les surfaces construites).

	Avant révision du PAL	Après révision du PAL
G1 Zones à bâtir non construites (ZNC)	50'400 m ²	36'650 m ²
A10 Zones HMC totales	194'000 m ²	178'000 m ²
Mises en zones	+ Max. 730 m ²	
Changements d'affectation	+ 1'900 m ²	
Dézonages	- 16'400 m ²	
G1/A10 Rapport ZNC/Zones HMC totales	26%	20.6%

Sur la base de ces résultats intermédiaires, on peut constater que la commune doit encore procéder à un effort de réduction supplémentaire de ses zones à bâtir non construites pour atteindre le seuil de 15% maximum de zones à bâtir non construites par rapport à la surface totale des zones HMC (G1/A10). On peut estimer cet effort à env. 1,2 ha ou 12'000 m² de surfaces supplémentaires à dézoner (resp. observer la construction sur une surface non construite jusqu'ici). Finalement, à ce stade de la procédure, il subsiste encore une réserve fondamentale à l'approbation qui devra absolument être réglée avant le dépôt public du dossier (**Ra**).

3.5 Zones à planification obligatoire

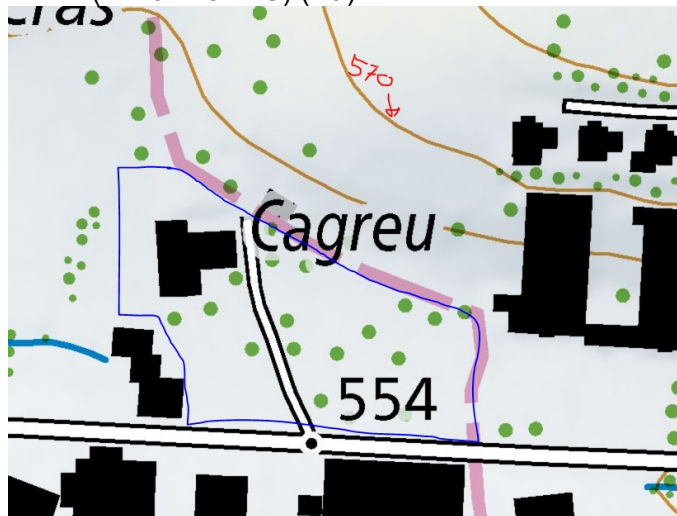
– ZPO3 « Cagreu » :

Le site est touché par des zones de dangers bleues et rouges. Un espace réservé aux eaux limite la constructibilité du secteur. L'OPC sollicite la libération d'un couloir pour déterminer un espace de développement des eaux afin de remettre le cours d'eau à ciel ouvert dans ce secteur. Ce secteur se trouve directement à l'aplomb d'une forte pente sur le flanc Nord à la frontière avec la commune de Moutier. Des constructions sont présentes sur une partie de la surface, le reste est non construit.

Vu les intérêts en présence, il convient de s'interroger sur les capacités de ce site à accueillir un nouveau développement, en particulier dans le contexte de l'obligation de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir (**r**).

Dans la positive, il est nécessaire d'étudier la faisabilité en terme de constructibilité et d'intégration dans le site. Premièrement, il convient de prouver si la fixation d'un IBUSds minimal de 0,5 est possible (cela représente env. 3'300 m² de surface de plancher à réaliser au minimum). Deuxièmement, il convient de démontrer à ce stade si les hauteurs prévues (14 mètres, resp. 17 mètres avec attique) permettent l'intégration des volumes dans ce site. En l'occurrence avec les hauteurs prévues, les constructions qui se réaliseront sur le plat atteindront le sommet de la colline du Cagreu (cotation 570 mètres ci-dessous dans l'image), soit la hauteur des maisons en terrasse situées sur la commune de Moutier. En outre, de telles hauteurs se démarquent des possibilités données dans le voisinage. La

bonne intégration dans le site de telles volumétries n'étant pas démontrée à ce stade, nous vous demandons d'apporter les justifications nécessaires pour autoriser ces mesures, le cas échéant en établissant des principes d'aménagement propres à assurer une bonne intégration des volumétries dans le site (art. 9 et 9a LC) (Ra).



3.6 Taxe sur la plus-value

Le canton a publié sur le site Internet de l'OACOT un modèle de règlement pour la compensation de la plus-value. Dès lors qu'une commune veut classer un terrain en zone à bâtir, elle doit procéder à la compensation de la plus-value. Un règlement ad hoc peut être édicté ou une taxe correspondant à 20 pour cent au moins de la plus-value résultant des classements doit être perçue conformément à l'article 142, alinéa 5 LC (dont 10 % sont attribués au canton).

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, la commune ne peut compenser la plus-value que si un règlement communal a été édicté. Les propriétaires fonciers doivent dans tous les cas être informés au sujet de la taxe sur la plus-value escomptée lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value (art. 142d, al. 2 LC).

Si un règlement pour la compensation de la plus-value a été édicté et qu'il prévoit qu'une plus-value résulte des augmentations du degré d'affectation, la plus-value doit être compensée.

4. Bruit et mobilité

L'OPC a pris position dans le rapport technique n° 1 et souligné notamment ce qui suit:

4.1 Chemins pour piétons

Les communes ont l'obligation de fixer les chemins pour piétons dans un plan (art. 44, al. 2 LR et art. 27 de l'ordonnance sur les routes [OR]) et de veiller à ce que la circulation y soit exempte d'entraves et autant que possible exempte de dangers (art. 30 OR). Les plans à utiliser sont le plan directeur communal des communications ou un autre instrument d'aménagement communal (plan de zones, plan des zones à protéger ou plan directeur).

Pour que la planification locale revue en bonne et due forme puisse être approuvée, le réseau des chemins pour piétons doit avoir été fixé par édicition des plans requis. L'obligation légale de planification est remplie lorsque le réseau est fixé sur une carte au niveau local (p. ex. à l'échelle 1:5000) et que le plan a déjà été approuvé en tant qu'élément de la planification locale ou le sera dans la prochaine planification.

Les explications doivent indiquer comment la commune répond à son obligation de garantir une circulation sans entrave sur les chemins pour piétons (**Ra**).

Les détails concernant la mise en œuvre de cette réserve dans les plans figurent dans le rapport n° 4 établi par l'OPC. D'une manière générale, l'OPC demande au moins que les points importants de franchissement des routes (passage pour piétons), soient indiqués sur un plan (par ex. plan de zones) (**i**).

5. ONMC

Dans les notes faites sur le premier rapport d'examen préalable, il est indiqué que la largeur maximale de l'annexe et de la petite construction est de 8 mètres, respectivement que la surface maximale autorisée serait de 64 m². Il convient de compléter les art. 2.2 et 2.3 de l'annexe III du RAC en définissant la largeur ou/et la surface maximale autorisée. Dans la pratique, la surface maximale autorisée se situe plutôt entre 40 et 60 m² (**Ra**).

6. Espace réservé aux eaux (ERE)

L'OPC a pris position dans le rapport technique n° 3 et souligné notamment ce qui suit:

La version révisée de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) exige que les cantons délimitent des ERE le long de toutes les eaux superficielles. L'ERE est à la disposition des eaux et doit garantir en particulier la protection contre les crues ainsi que les fonctions naturelles. Il doit être défini dans la réglementation fondamentale en matière de construction de manière à avoir force obligatoire pour les propriétaires fonciers.

6.1 Report des cours d'eau dans les plans

L'OPC signale que les cours d'eau ne sont pas tous correctement reportés. En l'occurrence, l'OPC indique les lacunes qu'il a constatées et qui doivent faire l'objet de corrections et complément dans les plans. L'OPC se fonde sur son premier rapport pour constater que les choses demandées n'ont pas entièrement été corrigées.

Ruisseaux non corrigés depuis le dernier examen par l'OPC (cf. détails dans le rapport de l'OPC) à reprendre à titre indicatif sur les plans (**Ra**) :

- Il convient de corriger le tracé du canal de la Chalière entre les parcelles nos 892 et 99 dans les plans de zones et des périmètres de protection.
- Il y a lieu de dessiner le tronçon mis sous tuyau manquant du ruisseau du Coulou en traitillés bleus.
- Le cours d'eau qui s'écoule sous tuyau depuis la parcelle 350, dans la rue du Clos du Moulin, et se jette dans la Chalière plus ou moins à la limite entre les parcelles nos 154 et 419 est à reporter dans les plans de zones et des périmètres de protection, conformément à ce qui figure dans la carte du réseau hydrographique du géoportail.
- La branche ouest du ruisseau de Berdiaie est à reporter dans les plans de zones et des périmètres de protection, conformément à ce qui figure dans la carte du réseau hydrographique du géoportail.

6.2 Délimitation des ERE

L'ERE est pour l'instant défini à partir de l'axe du cours d'eau. Les axes des cours d'eau ne sont reportés que dans le plan de zones, mais pas le plan des périmètres de protection (PZP). On ne peut donc pas déterminer où se situe exactement l'ERE. D'un autre côté, les cours d'eau sont reportés à titre prescriptif

à la fois dans le plan de zones et le plan de zone de protection, alors que ces objets sont à reporter à titre indicatif. Enfin, la méthode de fixation de l'ERE à partir de l'axe du cours d'eau, tel que prescrit actuellement, ne permet pas de situer l'ERE sur les plans.

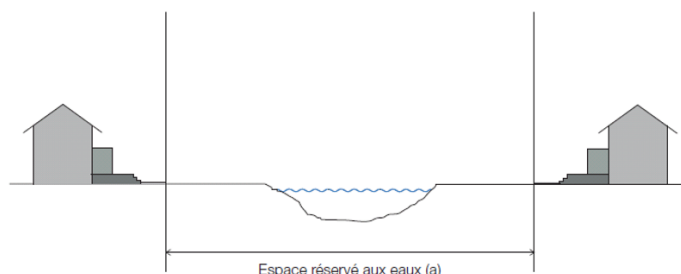
Cette situation est non conforme au droit supérieur, tout en compliquant fortement la lisibilité et l'utilisation des plans. Il convient de corriger l'aménagement local en suivant les indications suivantes. Pour simplifier la situation, nous vous demandons de prescrire l'ERE à l'aide d'une surface superposée (couloir)². Ce dernier ne figure à titre prescriptif que dans un seul plan à la fois (p.ex. dans le plan de zones pour les portions dans la zone à bâtir/dans le plan de zones de protection pour les portions en dehors de la zone à bâtir). Le contour du couloir de l'ERE est à dessiner avec une couleur qui le démarque du cours d'eau, ce dernier également dessiné sur le plan mais à titre indicatif. Le couloir doit être coté selon les mesures applicables (cf. exemple ci-dessous). Cette cotation est une indication sur le plan (**Ra**).



Dans le RAC, les art. 52 al. 1 et 3 doivent être modifiés pour prescrire la surface superposée (couloir) désignant l'ERE (cf. art. 526 al. 2 RTC, ci-dessous). L'annexe III ch. 19 doit aussi être modifiée en conséquence (cf. dessin ci-dessous) (**Ra**).

2 L'espace réservé aux cours d'eau est défini dans le plan de zones / le plan des zones à protéger / le plan de protection des rives comme surface superposée (couloir).

Cf. annexe A1 A131



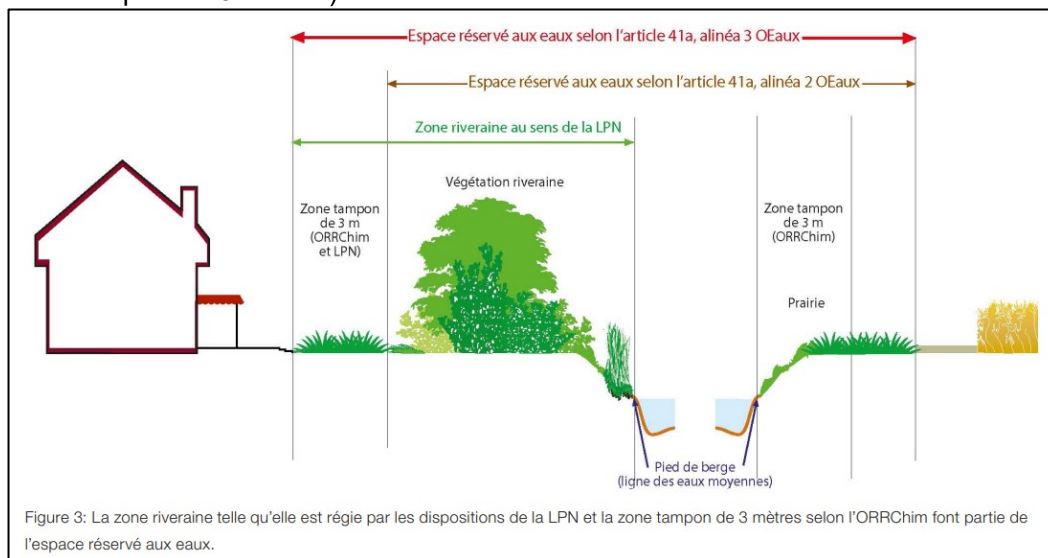
Dans le RAC art. 52 al. 2, il est prescrit que les ERE situés dans les périmètres des ZPO 2 et 3 seront déterminés ultérieurement. Cependant, l'axe prescrit actuellement sur le plan de zones avec les mesures prévues dans le règlement de construction implique de facto que l'ERE soit déterminé dans les ZPO également. Cette situation est inadéquate.

Les ZPO constituent une zone de l'affectation de base. A ce titre, des constructions pourraient y être autorisées sans plan de quartier (cf. exceptions de l'art. 93 LC). Cette façon de procéder n'est donc pas judicieuse et ne se conforme pas au droit supérieur. Il convient plutôt de déterminer les ERE sur l'ensemble du territoire communal lors de la révision de l'aménagement local, y.c. lorsque le cours d'eau borde ou se situe dans une ZPO (LEaux et OEaux). Il s'agit d'un élément prescriptif de l'affectation de base qui ne changera pas lors de l'édiction du PQ, l'ERE étant ensuite repris à titre indicatif dans le PQ qui sera édicté ultérieurement (ex. commune de Zäziwil, ZPO et PQ Zäzibach) (**Ra**). Dans le cas où l'ERE devait être modifié suite à un projet d'aménagement du cours en lien avec l'édiction d'un PQ dans une ZPO (p.ex) ou pas, il conviendrait de procéder également à la modification du plan de zones.

² En raison des exigences fédérales relatives à la saisie des espaces réservés aux eaux comme un thème RDPPF à part entière, ceux-ci doivent impérativement être représentés comme des surfaces dans les plans. Une représentation au moyen de lignes (distances) n'est pas compatible avec le modèle de géodonnées de la Confédération. Après l'introduction de la procédure électronique d'édiction des plans (ePlan) dans le canton de Berne, probablement lors de l'approbation de la révision de votre PAL, seule une représentation sous forme de surface sera admise. Cf. guide « Espace réservé aux eaux ».

6.3 Augmentation de la largeur de l'ERE

Conformément à l'article 41a, alinéa 3 OEaux, la largeur de l'espace réservé aux eaux doit être augmentée, si nécessaire, afin d'assurer la protection contre les crues, l'espace requis pour une revitalisation ou la protection visée dans les objets énumérés à l'article 41a, alinéa 1 OEaux, de même que la préservation d'autres intérêts prépondérants de la protection de la nature et du paysage (cf. figure ci-dessous ; zone tampon de 3 mètres).



Dans son rapport n° 2, le SPN indique que le long de certains cours d'eau, l'ERE prévu pour l'instant est insuffisant pour garantir la protection de la végétation riveraine y.c. la zone tampon de 3 mètres. Ceci est par exemple le cas le long du Ruisseau du Coulou (2'590'600 / 1'237'138)³. Or les ERE doivent être augmentés là où les dimensions prévues actuellement ne sont pas suffisantes pour la protection de la végétation des rives. Ils doivent inclure au minimum la végétation des rives ainsi qu'une zone tampon de 3 m (= zone riveraine selon art. 18 al. 1^{bis} LPN). La mesure de l'ERE doit être vérifiée et faire l'objet des modifications nécessaires sur les plans pour répondre à cette exigence légale. Les justifications correspondantes doivent figurer dans le rapport 47 OAT (**Ra**).

6.4 Espace de développement des eaux

L'OPC (cf. rapport n° 3) sollicite un espace de développement des eaux de 11 mètres pour la Chalière et pour le ruisseau Derrière les Crêts le long de la route cantonale, côté Nord dans le but d'une future remise à ciel ouvert à titre de mesure de protection contre les crues. Cet espace de développement doit constituer une mesure propre à garantir la libération de la surface correspondante pour l'aménagement du cours d'eau. Une zone de verdure, un dézonage ou d'autres prescriptions, notamment dans les principes d'aménagement de la ZPO (élargissement de l'ERE ou détermination d'un espace de développement avec prescriptions spécifiques) permettent de garantir cette exigence (**Ra**).

6.5 Zones densément bâties

La commune a renoncé à déterminer des zones densément bâties dans le plan de zones.

7. Dangers naturels

Conformément à l'article 71 LC, la carte des dangers naturels doit être mise en œuvre de manière contraignante pour les propriétaires fonciers dans les plans d'aménagement local.

³ Pour la vérification, le SPN recommande l'utilisation d'une orthophoto. Si des questions subsistent sur la détermination de l'augmentation nécessaire de l'espace réservé aux eaux, il est possible de prendre directement contact avec le SPN.

La carte des dangers a été reconnue le 08.04.2013 par l'OPC, arrondissement d'ingénieur en chef III. La mise en œuvre ayant force obligatoire pour les propriétaires fonciers conformément à l'article 71 LC a été prévue dans la révision partielle du PAL du 29.7.2015.

Suivant notre premier rapport d'examen préalable du 5 mars 2021, il subsiste encore les aspects suivants qui n'ont pas été traités dans la présente révision de l'aménagement local :

- Parcelles 749, 564, 305, 415, 342, 782, 90 : les parcelles non construites en zone de danger bleue ne peuvent rester affectée à la zone à bâtir qu'exceptionnellement si certains critères sont réunis (cf. guide dangers naturels et fiche de mesure D_03 du Plan directeur cantonal contraignante pour les autorités communales). Il convient d'exposer dans le rapport 47 OAT les justifications nécessaires (pesée d'intérêt) pour justifier le maintien de ces parcelles dans la zone à bâtir ou les mesures correspondantes visant à restreindre les possibilités de construction dans les secteurs touchés (**Ra**).

7.1 Préavis positif :

- Parcelles 749 : elle se situe dans le milieu bâti existant. Une autorisation de construire est déposée. Un maintien en zone à bâtir se justifie. Compléter le rapport 47 OAT en ce sens.

7.2 Préavis négatif ; pesée d'intérêt à compléter et éventuelles mesures à prendre (**Ra**) :

- Parcelle 564 : la parcelle se situe en périphérie du milieu bâti. Dans la commune, d'autres secteurs non exposés aux dangers se prêtent mieux à la construction.
- Parcelle 305 : la partie non construite jardinée se situe en périphérie du milieu bâti ; la partie nord de la parcelle est même en zone rouge et doit être dézonée ou rendue inconstructible. Dans la commune, d'autres secteurs non exposés aux dangers se prêtent mieux à la construction.
- Parcelles 415, 342, 782 : les surfaces correspondantes sont affectées à la ZPO 2. Elles se situent en périphérie du milieu bâti et sont non équipées. Vu les intérêts en présence et l'obligation de procéder à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, un dézonage doit être envisagé.
- Parcelle 90 et 789 : les surfaces non construites sur le côté Est sont affectées à la ZPO 3. Elles se situent en périphérie du milieu bâti et sont non équipées. Vu les intérêts en présence et l'obligation de procéder à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, un dézonage doit être envisagé. La sollicitation de l'OPC concernant la détermination d'un espace de développement des eaux renforce l'intérêt de procéder au dézonage de ce secteur.

8. Paysage

Conformément au plan directeur cantonal, il convient de préserver les paysages particulièrement beaux ou ayant une grande valeur historique et d'accorder une importance accrue à une utilisation mesurée des paysages en général. Dans ce but, un plan d'aménagement du paysage doit être élaboré dans le cadre de la révision de l'aménagement local (fiche de mesure E_08 du plan directeur cantonal). Les plans directeurs régionaux d'aménagement du paysage doivent être pris en compte.

Le SPN a pris position dans le rapport technique n° 3 et souligné notamment ce qui suit:

- La commune n'a pas établi de plan d'inventaire, mais se sert uniquement de l'inventaire pro natura de 2012/2013 déjà relativement ancien pour établir son plan de zones de protection (PZP). Il serait préférable d'établir un nouveau plan inventaire pour mieux justifier les mesures de protection prise dans le PZP et de l'inclure dans le dossier (i).
- Corridor faunistique : le corridor faunistique régional sur l'axe nord-sud n'est pas représenté dans le PZP. Il convient de compléter le plan (i).
- Eaux et sources : certains cours d'eau ne figurent pas encore sur le PZP (p.ex. la Fontaine aux Fees, et les parties mises sous terre du Ruisseau du Coulou (2'590'387 / 1'237'089). Or toutes les surfaces d'eau et les cours d'eau, sources naturelles et suintements doivent être représentés dans le PZP avec le renvoi au droit supérieur. A compléter selon chapitre 6.1 du présent rapport. En principe, ces objets figurent à titre indicatif sur le PZP (réglés par le droit supérieur) contrairement à ce qui est prévu pour l'instant (Ra).
- Végétation des rives (art. 21 LPN, art. 20 LCPN) : la végétation des rives doit être séparée des haies et bosquets (bases juridiques différentes). En principe, ces objets figurent à titre indicatif sur le PZP (Ra).
- Haies et bosquets (art. 18 al. 1bis LPN, art. 14 al. 3 OPN, art. 27 et 28 LCPN) : en ce qui concerne les structures boisées autour du point 2'591'735 / 1'236'155, le SPN doute qu'il s'agisse de forêts, comme indiqué sur le PZP. Il s'agit probablement de haies. Le SPN recommande de clarifier ce point avec la DFJB. Il existe d'autres sections qui sont indiquées comme des forêts, mais qui ne sont probablement pas évaluées comme des forêts en raison de leur taille ou de leur largeur. D'une manière générale, toutes les haies et tous les bosquets protégés au sens des art. 27 et 28 LPN manquants doivent être complétés dans le PZP (Ra).
- Espaces vitaux d'espèces animales et végétales protégées ou menacées (art. 18 al. 1bis LPN, art. 14 al. 3 et art. 20 OPN, art. 20 et 31 LCPN, art. 19 et 25 OCPN) : Dans le PZP encore en vigueur, les bandes rocheuses au-dessus de Valongiron et de la Combe Fabet avaient été inscrites comme des zones de protection de site naturels. Dans ces régions ils se trouvent des importants habitats des différents organismes protégés et dignes de protections, leurs espaces vitaux sont dignes de protection selon l'art. 14 al. 3 OPN. Selon l'art. 14 LCPN, la sauvegarde de ces milieux doit être assurée en les mettant sous protection dans la réglementation fondamentale de la commune. Nous regrettons que ces zones de protection de site naturels n'aient pas été retenues et nous recommandons de les maintenir dans le PZP (r).

9. Règlement communal de construction

– N° d'article, auteur du commentaire	– Commentaire
– Art. 11 al. 1, OACOT	– Le mot « utile » doit être remplacé par le mot « nécessaire », à l'image de ce qui est écrit à l'alinéa 2 du même article (Ra).
– Art. 11 al. 3, OACOT	– Selon l'art. 9 al. 2 RAC, des établissements de caractère érotique sont interdits dans les zones mixtes de la commune. De tels établissements ne sont pas conformes à l'affectation de la zone d'habitation. Avec l'interdiction des commerces de caractère érotique également dans les zones d'activités, la commune interdit donc de telles activités commerciales sur tout son territoire communal, ce qui constitue une violation du droit de la liberté économique (Ra).
– Art. 23, OACOT	– Préciser dans les notes que la distance entre les bâtiments ne peut pas être inférieure à 6 mètres (i).

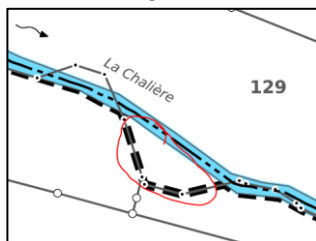
- Art. 43, SMH
 - L'aménagement des toitures tient compte des éléments distinctifs traditionnels ou prédominants qui marquent l'aspect de la rue, du quartier ou du site. Dans les périmètres de protection des sites ainsi que dans le cas de monuments historiques dignes de protection ou de conservation, la longueur totale des superstructures ne doit pas dépasser 30 pour cent de la longueur du bâtiment à l'étage situé immédiatement en dessous des combles (**Ra**).

- Annexe I
 - Des transformations des volumes et bâtiments existants sont autorisés dans les ZUP A, B et D. La largeur et la hauteur des volumes peut ainsi être modifiées. Il est nécessaire d'indiquer les mesures de police des constructions (au moins la hauteur maximale et la distance à la limite). Une définition au cas par cas tiendrait de l'arbitraire et constitue une insécurité/imprévisibilité pour le voisinage, ce qui est non conforme avec le droit supérieur (cf. commentaire LC art. 77) (**Ra**).

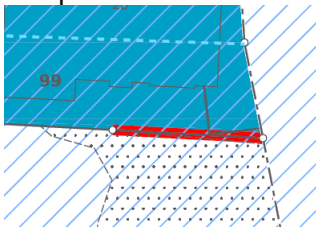
- Annexe III, ch. 18, SPN
 - Selon que la haie est composée d'arbres ou d'arbustes, l'ourlet herbeux est mesuré à 2 ou 3 mètres, voir également l'illustration en annexe du rapport n° 3 du SPN. Adapter l'illustration à la pratique cantonale (**i**).

10. Remarques formelles sur le dossier

- Parcelle 129: ne serait-il pas opportun d'inclure la petite partie située sur la rive Sud de la Chalière dans la ZPO 2 ?



- Sur le plan de zones, le périmètre de protection de l'ancienne localité se superpose à celui la ZPO 1. En raison de cette superposition, on ne parvient pas à lire si le périmètre de protection inclut la ZPO 1 ou pas. Il est nécessaire d'adapter le dessin sur le plan (**Ra**).
- Parcelle n° 99, au sud : donne sur un secteur de forêt. Corriger la mensuration officielle en « tirant » la couverture de sol « forêt » jusqu'à la borne existante, respectivement la fin du trait rouge sur le PZ indiquant la limite forestière constatée (**i**).



- Dans la légende du plan de zones, corriger « zone de protection des eaux S2 » en « zone de protection des eaux souterraines S2 » (**i**).
- Plan de zones des dangers naturels : ne pas faire figurer de champs pour la signature de l'OFDN. Il n'approuve pas ces plans (**i**).
- RAC : il serait souhaitable de faire figurer les indications relatives à l'approbation sur une seule page (**i**).

11. Suite de la procédure

Les plans mis au point accompagnés du rapport d'examen préalable devront faire l'objet d'un dépôt public pendant 30 jours (art. 60, al. 1 LC, art. 54, al. 2 de la loi sur les communes [LCo]). La publication mentionnera la possibilité de former une opposition écrite et motivée pendant la durée du dépôt (art. 60, al. 2 LC).

Elle précisera également que le plan relatif à la constatation de la nature forestière fait partie des documents déposés publiquement.

Des pourparlers de conciliation doivent être tenus **avant** la décision de l'organe compétent (art. 60, al. 2 LC). Il est par conséquent recommandé de prévoir suffisamment de temps entre la fin du dépôt public et la date à laquelle l'organe compétent doit se prononcer.

Les contrats relatifs à la compensation d'avantages dus à l'aménagement dans le cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge doivent être conclus **avant** la décision relative aux mesures d'aménagement dont résulte une plus-value (art. 142d, al. 4 LC).

La convocation à une assemblée communale ou à une votation communale doit être publiée au moins 30 jours à l'avance (art. 9, al. 1 de l'ordonnance sur les communes [OCO]).

Si des modifications sont apportées avant ou durant la prise de décision, les intéressés doivent en être informés et se voir offrir la possibilité de former opposition (art. 60, al. 3 LC).

Après leur adoption par la commune, les plans et prescriptions doivent être remis à l'OACOT (art. 120, al. 1 OC) dès l'expiration du délai de recours de 30 jours (art. 67 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA]). Une copie de la lettre d'accompagnement sera transmise à la préfecture.

Les plans et prescriptions doivent être remis en **8 exemplaires** munis des indications relatives à l'approbation ainsi que des signatures du président ou de la présidente et du ou de la secrétaire de l'organe compétent pour prendre la décision; ils seront accompagnés de l'attestation du ou de la secrétaire relative au dépôt public (art. 120, al. 2 OC).

Il convient de joindre à l'envoi:

- le rapport explicatif au sens de l'article 47 OAT, dans sa teneur mise à jour, (en 8 exemplaires);
- le recensement imprimé des zones à bâtir non construites (état à la date de la décision);
- les exemplaires du dépôt public;
- les textes destinés à la publication;
- les oppositions et un plan d'ensemble permettant de localiser les objets concernés, ainsi que les procès-verbaux des pourparlers de conciliation;
- un rapport et une proposition motivée du conseil communal au sujet des oppositions encore pendantes;
- un extrait du procès-verbal de l'assemblée communale ;
- les contrats relatifs à la compensation d'avantages dus à l'aménagement qui ont été conclus dans le cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge (art. 120b, al. 3 OC);
- le règlement communal concernant la taxe sur la plus-value, le cas échéant (art. 142, al. 4 LC);
- en cas d'utilisation de surfaces d'assolement, il convient de fournir les indications suivantes en vue de l'approbation:
 - la superficie totale sollicitée pour le classement en zone à bâtir / le projet (principe 3, fiche de mesure A_06 du plan directeur cantonal),
 - les numéros de parcelle des SDA concernées,

- les SDA devant être utilisées (en m²),
- les SDA qui ne sont pas prises en compte, car elles mesurent moins d'un ha (en m²),
- les numéros de parcelle des surfaces de compensation,
- les dimensions de la surface de compensation (m²),
- le type de compensation (déclassement, nouveaux relevés, revalorisation des sols),
- un plan à l'échelle 1:5000.

Des modèles de textes de publication, de traitement des oppositions et d'autres listes de contrôle sont disponibles sur notre site Internet, à la rubrique Guides pour l'aménagement local, Modèles et aide-mémoire.

Les données numériques doivent être déposées au moyen du modèle de données MD.16-PA-BE en même temps que le dossier remis pour approbation conformément à l'article T4-1, alinéa 3 LC. Elles doivent être tenues à la disposition de l'Office de l'information géographique (OIG), qui peut les télécharger en vue de les traiter (prescriptions concernant la saisie et modèle de données à consulter à la rubrique Modèles de données du site www.geo.apps.be.ch).

En restant à votre disposition pour répondre à toute question, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire
Unité francophone

Philippe Weber
Aménagiste

Annexes

- Rapports techniques n° 1 à 3
- Rapport du 26.1.2023 « Recensement des zones à bâtir non construites »
- Rapport du 26.1.2023 « Recensement des zones à bâtir construites »
- Liste de contrôle concernant l'approbation
- Fiche « Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement » (état au 1.1.22)

Copie par courriel avec toutes les annexes

- D. Croptier, d.croptier@bluewin.ch
- Ch. Cueni, cr.cueni@bluewin.ch

Copie par courriel sans les annexes

- Préfecture du Jura bernois
- Jura bernois.Bienne
- OAN, Service de la promotion de la nature
- OAN, Inspection de la pêche
- OAN, Inspection de la chasse
- OC, Service archéologique
- OC, Service des monuments historiques
- OED, Service interne
- OFDN, Division forestière du Jura bernois
- OFDN, Division dangers naturels
- OPC, Service pour le Jura bernois (Loveresse)
- OPC, aménagement des eaux (Bienne)