



## Procès-verbal de la 3<sup>e</sup> séance d'information et de participation de la population du 3 février 2022 à 19h00, Salle du Battoir à Diesse

**Objet :** Révision du plan d'aménagement local (PAL)

**Présents:**

Maire	Mme Catherine Favre Alves
Conseiller communal	M. François Gauchat, finances
Com. PAL	M. Gilbert Racine, conseiller communal et président M. Frédéric Racine, conseiller communal et vice-président Mme Fabienne Landry, administratrice constr. et secrétaire
Excusés com. PAL:	M. Sylvain Rossel, citoyen de Prêles Mme Stéphanie Berlaimont, citoyenne de Prêles M. Konrad Schumacher, citoyen de Prêles
RWB Berne SA	Mme Mélanie Jenzer, urbaniste Mme Manon Boillat, urbaniste

Citoyens(nes) 28 personnes

M. Racine remercie les personnes présentes de s'être déplacées pour cette 3<sup>e</sup> séance d'information et de participation de la population concernant le projet du nouveau plan de zones de la commune. Il salue les membres de la commission du PAL et les membres du bureau RWB. Un salut tout spécial à Mme la maire, Mme Catherine Favre Alves, qui prend le train en marche dans ce dossier.

Il relève que ce projet est important pour la commune et pour les 15 prochaines années. La LAT, révision 2014, loi fédérale sur l'aménagement du territoire, prévoit trois grands principes soit un stop au mitage du territoire, constructions vers l'intérieur et protection des terres agricoles. Une foule de nouvelles directives sont à appliquer. Le conseil communal a instauré une commission en 2016 déjà. Il s'est fait accompagner par le bureau RWB Berne SA.

Mme Mélanie Jenzer du bureau RWB va présenter le projet. Le PAL (plan d'aménagement local) est à ce stade non encore définitif, certaines clarifications sont encore à faire et ceci avant le dépôt public.

Ce soir, les souhaits et remarques des citoyens seront protocolés et au possible pris en compte. Aucune réponse juridiquement valable ne pourra être donnée ce soir.

### Ordre du jour :

1. Introduction
2. Rappel du contexte et des objectifs du projet
3. Projet de plan d'aménagement local
4. Les changements importants

5. Suite des démarches
6. Discussion générale et questions

## **1. Introduction**

Mme Mélanie Jenzer du bureau RWB Berne SA prend la parole. L'objectif de la séance de ce soir est de présenter le projet de révision du plan d'aménagement local, dit PAL. Le contexte et les objectifs seront cités tout comme les changements importants et la suite des démarches.

## **2. Rappel du contexte et des objectifs du projet**

### Contexte :

Actuellement trois PAL sont en vigueur, celui de Diesse, de Lamboing et de Prêles, sanctionnés entre 1989 et 1991.

Le projet de révision du PAL a débuté en 2016 et se base sur la nouvelle LAT entrée en vigueur en 2014.

Deux séances de présentation à la population ont eu lieu en 2016 et 2017.

Un 1<sup>er</sup> examen préalable du dossier par l'OACOT a été effectué entre le 02.02.2018 et le 5.04.2019. Le 2<sup>e</sup> examen préalable complémentaire par l'OACOT s'est fait entre le 10.07.2020 et le 25.08.2021. L'OACOT, à réception d'un plan d'aménagement local, consulte les instances cantonales concernées. Ces dernières rendent un rapport et l'OACOT établit son examen en tenant compte des charges et remarques desdites instances et le remet à la commune.

### Objectifs :

Un des objectifs était d'avoir une vision coordonnée du développement territorial en tenant compte des PAL des 3 villages, d'harmoniser les règles de construction en respect du droit supérieur.

Le plan directeur cantonal 2030 est une conception directrice pour toutes les communes bernoises et compose la base pour le travail du PAL. Le plan directeur place la commune en zone colline et montagne, ce qui ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones de construction, dans le détail :

- **Aucune extension de la zone à bâtir** (zone centre, mixte et habitation) n'est admise pour la commune dans la révision du PAL.
- Un classement en zone à bâtir pour les zones centre, mixte et habitation peut être accepté à condition **qu'au moins le double de surface soit dézonée ailleurs.**
- **Urbanisation interne :**
  - valorisation des terrains libres,
  - réhabilitation du patrimoine bâti,
  - traitement de qualité de l'habitat et du milieu bâti,
  - etc.
- Justification des besoins en zones d'activités. La justification à apporter est importante et malheureusement l'extension souhaitée à La Chaux vers les usines existantes n'a pas pu se faire.
- Protection de la nature et du paysage.
- Autres thématiques à traiter et contraignantes:
  - Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC)
  - Dangers naturels,
  - Espace réservé aux eaux,

- Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS),
- Surfaces d'assolement et surfaces agricoles utiles,
- etc.

**La marge de manœuvre des communes est moindre, il s'agit d'une mise à jour du PAL plutôt que d'une véritable réforme.**

### **3. Projet de plan d'aménagement local**

Le PAL définit les droits et les obligations en matière d'urbanisme, d'architecture, de nature et de paysage. Il a pour but de promouvoir un aménagement du territoire communal rationnel, cohérent et de qualité. La durée de vie d'un PAL est de 15 ans.

Il se compose de 3 plans et d'un règlement, contraignant pour l'ensemble des propriétaires fonciers, et d'un rapport justificatif (47 OAT), ils feront partie du dépôt public. Les termes des zones de construction ont été uniformisés au niveau des cantons tout comme les couleurs marquant les zones.

Règlement de construction :

- Fusion et harmonisation des règlements en vigueur.
- Détaille les règles d'affectation du sol par type de zone.
- Prescrit les règles générales au niveau de l'architecture et des espaces extérieurs (ordre des constructions, façades, toitures, etc.).
- Définit des règles en matière de protection du patrimoine bâti et non bâti (conservation des sites, nature et paysage, dangers naturels).

### **4. Les changements importants**

- Redimensionnement de la zone à bâtir, cela veut dire que sur la base du plan directeur cantonal, des zones ont dû être adaptées afin de correspondre à la nouvelle réglementation.
- Augmentation des droits à bâtir (zones d'habitation et zone mixte)
- Taxe sur la plus-value pour les parcelles gagnant un droit de construction
- Détermination de l'espace réservé aux eaux
- Ce qu'impliquent ces modifications de zones :  
Secteurs restitués à la zone agricole:
  - En principe, aucune indemnisation.
  - Indemnisations financières uniquement possibles si des démarches visant à valoriser le secteur ont été menées, équivalent à une expropriation (par ex. plan de quartier, participation démontrée à des frais d'équipements) (cf. art. 5 LAT et 130 LC)
  - Evaluation de la qualité du sol (potentiel surface d'assolement).

Augmentation des droits à bâtir

- Pour la zone d'habitation H
  - Suppression de la zone H1 et affectation en H2 à Diesse et Prêles
  - Définition d'un indice d'occupation du sol de maximum 30%
  - Augmentation des hauteurs au faîte et à la gouttière
- Pour la zone mixte hors périmètre de protection des sites
  - Augmentation des hauteurs

#### **Taxe sur la plus-value – art. 142 ss LC**

al. 1 « Les propriétaires fonciers qui réalisent une plus-value résultant de mesures d'aménagement s'acquittent d'une taxe sur la plus-value conformément à la présente loi et aux dispositions édictées par les communes. ».

al. 4 « Les communes fixent par voie de règlement la compensation des avantages dus à l'aménagement conformément aux prescriptions du droit fédéral (art. 5 LAT) et aux dispositions de la présente loi. ».

Ces dispositions concernent les changements d'affectation, l'augmentation des droits à bâtir et l'affectation en zone à bâtir.

La taxe s'applique lorsque les droits sont réalisés.

### **Détermination de l'espace réservé aux eaux**

Les lois cantonales ainsi que les directives cantonales prévoient qu'autour des cours d'eau, un espace de protection doit être prévu.

Ce qui est important pour son application c'est l'espace réservé aux cours d'eau en milieu bâti. Les droits sont modifiés. Pour les bâtiments concernés et situés dans cet espace, un droit acquis prévaut mais il ne sera pas possible d'agrandir le bâtiment, seule une rénovation est possible. Les nouvelles constructions ne seront possibles que si elles sont imposées par leur destination et d'intérêt public.

## **5. Suite des démarches**

- Finalisation du projet
- Dépôt public – 30 jours
- Traitement des oppositions – pourparlers de conciliation
- Adoption par la commune
- Décision et approbation par l'OACOT

## **6. Discussion générale et questions**

Les citoyens peuvent maintenant examiner les plans, les questions pourront être posées après cet examen.

**Question** : M. Strautmann a une question quant à la taxe sur la plus-value. Il se pose la question si le prix de son bien en sera affecté ?

Réponse : Il faut différencier deux choses. La première concerne la valeur du terrain et pour lequel on paie une taxe immobilière, cette valeur ne change pas pour l'instant. Toutefois lors de la vente du bien ou si on opère à des modifications concernant le droit acquis en plus, la taxe sur la plus-value sera encaissée, la valeur du terrain réévaluée.

**Question** : Mme Nicole Hofer demande si l'ensemble des éléments quant à la protection de la nature recensés aujourd'hui comme Pro Natura, ont été pris en compte pour le plan de protection ?

Réponse : M. François Gauchat répond que toutes les cartes ont été prises en compte. C'est le bureau Le Foyard qui en a fait l'inventaire et a reporté ces éléments sur le plan.

**Question** : M. Jean-Claude Bourquin demande si sa requête concernant une mise en zone de sa maison a pu être prise en compte ?

Réponse : Oui la demande a été prise en compte en tant que correction comme la parcelle est construite mais uniquement le stricte minimum. Il sera ainsi possible de faire des appartements.

**Question** : Mme Céline Bolliger remarque, par rapport à la dernière présentation, qu'il n'y a plus de zones délimitées en rouge pour les parcelles non encore construites et qui pourraient retourner en zone agricole ?

Réponse : Effectivement dans la Conception Directrice d'Aménagement, les parcelles libres de construction avaient été identifiées en rouge avec en légende « Mobilisable sans démarche importante ». Par rapport aux parcelles non encore construites, aucune obligation de réalisation à 5 ans n'a été fixée, car peu de parcelles sont concernées.

**Question** : M. Lucile Pauli mentionne les zones de dangers et voit qu'une zone de danger jaune a été positionnée sur une partie de sa parcelle à La Violette. Elle aurait souhaité que les personnes concernées soient informées. Elle demande en outre ce qui se passe s'il y a un problème de glissement de terrain par exemple ?

Réponse : La mise en place du plan des dangers naturels s'est opérée vers les années 2009-2010. Ces zones ont été mentionnées sur le géoportail cantonal. Le PAL fait également office d'information à la population concernant les dangers naturels. Au moment de sa mise en vigueur, tout propriétaire ne peut ignorer la présence de ces dangers sur sa parcelle, si c'est le cas. De plus, la mise en place du RDPPF (cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière) permettra aux propriétaires fonciers d'avoir toute les informations importantes concernant leur parcelle (zone, zone de protection, conduites, source etc.) Ce cadastre RDPPF sera mis en place avec l'approbation du PAL car les documents seront numériques. Pour répondre à la 2<sup>e</sup> question de Mme Pauli concernant un problème naturelle en zone jaune, on peut répondre qu'il s'agira d'un cas assurance.

**Question** : M. Strautmann remarque qu'il y aura une possibilité maximum de construire de 30 %, quand est-il du minimum ?

Réponse : 0,3 maximum 1.5 minimum

**Question** : Mme Chloé Butcher demande ou va l'argent qui sera encaissé pour la taxe de la plus-value et comment cette taxe sera calculée dans le détail ?

Réponse : L'argent qui sera encaissé revient à la commune. Quant à la manière de calculer la taxe, la commune va s'approcher de la commission d'expropriation, conseil donné à la commune par l'OACOT.

M. Racine remercie l'assemblée et espère que les informations données ont été pertinentes.

M. Racine relève également le grand travail effectué par les aménagistes tout comme la commune. Il ajoute que la commune a été limitée dans sa vue future du territoire communal. Le souhait de mettre une déchetterie au Marais à Diesse n'a pas abouti tout comme un autre exemple, l'extension de la zone d'activités à Lamboing au-dessous des usines existantes en raison du fait que le développement des zones d'activités doit être régional et qu'il s'agit d'une terre d'assolement.

Lors du dépôt public, chaque citoyen pourra venir voir les plans, le règlement de construction et le rapport explicatif.

Séance levée à 20h20.

Prêles, le 7 février 2022.

Commune mixte de Plateau de Diesse



Fabienne Landry  
Administratrice des constructions