

Reçu le 24 OCT. 2016

Hauptstrasse 2
Case postale
2560 Nidau
Téléphone 031 633 73 22
Télécopie 031 635 25 99

Commune de Plateau de Diesse
La Chaîne 2
2515 Prêles

www.be.ch/oacot

Responsable du dossier: SIR
N° de l'affaire: 450 15 556
Courriel: daniel.gäumann@jgk.be.ch

Nidau, le 19 octobre 2016

Mise en oeuvre du plan directeur cantonal 2030, nouvelle pratique relative à la compensation en cas de classement en zone d'habitation, mixte et centre (HMC) dans les communes ayant suffisamment de réserves en zone à bâtir

Mesdames, Messieurs,



Le Conseil fédéral a approuvé le plan directeur cantonal 2030 le 4 mai 2016. Cette approbation s'accompagne d'un certain nombre de changements, notamment pour ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir. Conformément à la fiche de mesure A_01 du plan directeur cantonal « Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement », près de 300 communes bernoises ne peuvent se prévaloir de besoins effectifs en terrains à bâtir et ne sont donc pas autorisées à procéder à de nouvelles mises en zone. La pratique, selon laquelle tout classement doit être compensé par le déclassement d'une surface égale, n'est, pour certaines communes du canton, plus compatible avec le nouveau cadre légal (art. 15 al. 2 LAT). Cette dernière a ainsi dû être adaptée.

Pour votre commune, cela a comme conséquence qu'un classement en zone à bâtir pour les zones HMC peut être accepté à condition qu'au moins le double de surface HMC soit dézonée ailleurs. Vous trouverez de plus amples informations au verso de la fiche de mesure A_01 ainsi que dans le mémento qui sont joints au présent courrier.

Nous restons à votre disposition en cas de questions et vous prions, d'agrèer, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire
Service de l'aménagement local et
régional

Daniel Gäumann, Chef de service

Annexes :

- Feuille de calcul pour la détermination des besoins en zone à bâtir pour le logement
- Mémento relatif à la fiche de mesure A_01

Statistiques	A1) Dispense de la révision de l'aménagement local Sept communes sont dispensées des tâches liées à l'aménagement local.	non
	A2) Habitants de la commune Nombre d'habitants tiré de la statistique des bâtiments et des logements de l'OFS (StatBL2017 [GAPTO])	2058
	A3) Habitants dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC) Nombre d'habitants dans les zones HMC construites tiré de la statistique des bâtiments et des logements de l'OFS (StatBL2017 [GAPTO]) et de la statistique des zones à bâtir 2019(OACOT)	1851
	A4) Habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A4=A2-A3	207
	A5) Part des habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en %) A5=A4/A2*100	10%
	A6) Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales Nombre de personnes actives dans des zones HMC construites tiré des résultats provisoires de la statistique de l'emploi 2016 de l'OFS (prov. STATENT [EMPTOT]) et de la statistique des zones à bâtir 2019 (OACOT)	240
	A7) Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A7=A3+A6	2091
	A8) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales construites (en ha) Zones HMC construites dans la commune selon la statistique des zones à bâtir 2019 (OACOT)	68.9
	A9) Densité des utilisateurs du territoire de la commune (par ha) A9=A7/A8	30
	A10) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en ha) Zones à bâtir UZP / statistique des zones à bâtir 2019 (OACOT)	72.7
Données provenant du plan directeur cantonal	K1) Niveau du réseau de centres selon la fiche de mesure C_01 Selon la fiche de mesure C_01, on distingue entre les niveaux suivants: CT=centres des 1 ^{er} et 2 ^e niveaux; C34= centres des 3 ^e et 4 ^e niveaux; C34T= centres touristiques régionaux; aucun= pas de statut de centre	aucun
	K2) Type d'espace selon la fiche de mesure C_02 CU=centres urbains des agglomérations; CA=ceinture des agglomérations et des axes de développement; ER=espaces ruraux à proximité d'un centre urbain; CM=régions de collines et de montagne	CM
	K3) Type d'espace 2 selon la fiche de mesure C_02 22 communes relèvent de deux types d'espace, et c'est du moins élevé qu'il s'agit ici (communes de type CU et CA désignées par un astérisque dans la fiche de mesure C_02)	-
	K4) Evolution démographique déterminante Selon niveau du réseau de centres / type d'espace: CT=12%, autres CU=11%, C34=10%, C34T=8%, CA=8%, ER=4%, CM=2%. Deux taux sont appliqués aux communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3); calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	2%
	K5) Nombre d'utilisateurs du territoire supplémentaires K5= (A7+A4)*K4; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K5 = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) pour autant qu'A4 soit pris en compte de manière proportionnelle; calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	46
	K6) Valeur de référence pour la densité des utilisateurs du territoire Valeur médiane des densités des utilisateurs du territoire dans les zones HMC construites selon type d'espace / niveau du réseau de centres: CT=158, CU=85, C34=57, C34T=53, CA=53, ER=39, CM=34	34
	K7) Besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement (en ha) K7=K5/K6; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K7 = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2); calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB"	1.4
	K8) Prise en considération des réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC lors de la détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement oui=A9<K6; non=A9>K6	oui
Valeurs devant être déterminées par la commune	G1) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales non construites (en ha) Selon la méthode utilisée pour le "recensement des zones à bâtir non construites" (OACOT 2019)	-4.2
	G2) Besoins théoriques en terrains à bâtir, déduction faite des zones HMC non construites (en ha) G2= K7-G1	-2.9
	G3) Déduction d'un tiers des réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC construites (en ha) Déduction d'un tiers des réserves d'affectation, pour autant que K8=oui; détermination selon la méthode décrite dans le guide sur l'urbanisation interne (GAL URBi, OACOT 2016); OACOT 2019	-5.5
Besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (en ha)		0.0

Compensation HMC	Si les besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement = 0, il n'y a pas de besoin net de classement en zone HMC. Afin que les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre, elles peuvent, à certaines conditions, procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains équivalents ou deux fois plus grands au moins (cf. mémento de l'OACOT relatif à la fiche de mesure A_01 du 1er septembre 2016). Il convient de distinguer entre les cas de figure suivants:	
	Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains de taille équivalente A10 < 10 ha ou G1/K7x100 < 200 %	non
	Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains deux fois plus grands au moins G1/K7x100 >= 200 % et A10 >= 10	oui
	Commune disposant de réserves de zones à bâtir nettement trop grandes A10 > = 10 ha et G1/A10x100 >= 15 % et G1/K7x100 >= 200 %; (cf. courrier adressé par l'OACOT aux communes concernées le 31 août 2016)	non

Mémento relatif à la fiche de mesure A_01

Pratique relative à la compensation en cas de classement en zone d'habitation, zone mixte et zone centrale (HMC) dans les communes qui ne peuvent pas se prévaloir de besoins en terrains à bâtir

Etat: 1^{er} septembre 2016

Contexte

Le plan directeur 2030 prévoit que la surface des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC) ne doit pas être agrandie de plus de 525 ha au maximum au cours des 15 prochaines années (ou 35 ha par an en moyenne). Conformément à la fiche de mesure A_01 «Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement», près de 300 communes bernoises ne peuvent pas se prévaloir de besoins effectifs en terrains à bâtir et ne sont donc pas autorisées à procéder à de nouveaux classements en zone à bâtir.

Pratique actuelle en matière de compensation

Selon la pratique appliquée par l'OACOT jusqu'à présent et durant la période transitoire de la LAT, à savoir jusqu'à ce que le plan directeur cantonal ait été approuvé par le Conseil fédéral (art. 38a des dispositions transitoires relatives à la modification du 15 juin 2012), les communes ne pouvant pas se prévaloir de besoins en terrains à bâtir étaient autorisées à procéder à de nouveaux classements en zone à bâtir à des fins d'habitation dans le cadre des plans d'aménagement local, pour autant que des surfaces équivalentes soient déclassées en compensation. De cette manière, les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales non construites des communes n'étaient pas agrandies, ce qui permettait de satisfaire aux exigences de la fiche de mesure A_01, et l'OACOT veillait à ce que la zone à bâtir soit correctement dimensionnée et approuvée conformément à l'article 15 LAT (droit alors applicable).

La pratique actuelle, selon laquelle tout classement doit être compensé par le déclassement d'une surface égale, n'est toutefois plus compatible avec le nouveau cadre légal (art. 15, al. 2 LAT) pour toutes les communes du canton et doit par conséquent être adaptée.

Nouvelle pratique relative à la compensation en cas de classement en zone HMC dans les communes ne pouvant pas se prévaloir de besoins en terrains à bâtir conformément à la fiche de mesure A_01

Sont concernées les communes qui ont suffisamment de (réserves de) terrains à bâtir pour les 15 prochaines années et dans lesquelles la mobilisation des réserves internes joue un rôle important. Afin que ces communes disposent quand même d'une certaine marge de manœuvre et que les évolutions souhaitées en matière d'aménagement du territoire ne soient pas bloquées (p. ex. déplacement de réserves de zones à bâtir situées en périphérie vers le centre), le classement en zone HMC est possible pour autant qu'il soit compensé par des déclassements de terrains. Parmi les communes qui, selon la fiche de mesure A_01, ne peuvent pas se prévaloir de besoins effectifs en terrains à bâtir, il convient de distinguer entre

a) les communes dont la surface totale de zones HMC (construites et non construites) est inférieure à 10 hectares.

→ 58 communes sont dans cette situation. **Celles-ci peuvent procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains de taille équivalente au moins.**

b) les communes où la proportion de zones HMC non construites par rapport aux besoins théoriques est inférieure à 200 pour cent (ce qui signifie que la surface totale des zones HMC non construites représente moins du double des besoins théoriques en terrains à bâtir).

→ 131 communes sont dans cette situation. ***Celles-ci peuvent procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains de taille équivalente au moins.***

c) les communes où la proportion de zones HMC non construites par rapport aux besoins théoriques est supérieure à 200 pour cent (ce qui signifie que la surface totale des zones HMC non construites représente plus du double des besoins théoriques en terrains à bâtir).

→ 64 communes sont dans cette situation. ***Celles-ci peuvent procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains deux fois plus grands au moins.***

Communes disposant de réserves en terrains à bâtir nettement trop grandes

Les réserves en terrains à bâtir d'une commune sont nettement trop grandes lorsque tous les critères suivants sont remplis:

- la proportion de zones HMC non construites par rapport à toutes les zones HMC est égale ou supérieure à 15 pour cent;
- la proportion de zones HMC non construites correspond à plus de 200 pour cent des besoins théoriques en terrains à bâtir de la commune;
- la surface totale des zones HMC de la commune s'élève à 10 ha au minimum.

→ 31 communes sont dans cette situation. ***Celles-ci doivent impérativement exposer les modalités permettant de réduire leurs réserves, qui sont trop grandes, avant que des adaptations des plans d'affectation communaux puissent être examinées par l'OACOT dans le cadre d'une révision (partielle) de l'aménagement local ou d'un projet spécifique.*** Les projets qui ont été arrêtés dans le cadre de la procédure décrite à l'article 66, alinéas 3 et 5 LC ainsi que la mise en œuvre de tâches obligatoires relatives à l'ONMC, aux dangers naturels, à l'espace réservé aux eaux, au paysage, à l'extraction de matériaux, aux décharges, aux transports, etc. sont exclus de cette réglementation.

Les autres conditions relatives au classement de terrains en zone à bâtir et à la compensation qui découlent du plan directeur cantonal, de la fiche de mesure A_01, de la législation supérieure et de la jurisprudence doivent être remplies dans tous les cas. Il s'agit notamment des conditions suivantes:

- la disponibilité du terrain doit être garantie;
- un indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) minimal ou un degré d'affectation équivalent doit être fixé;
- la preuve doit être apportée que les principes applicables à l'utilisation des surfaces d'assolement énoncés dans le plan directeur sont respectés;
- il convient de prouver qu'aucune brèche dans le tissu bâti ou zone à bâtir isolée, qui sont contraires au droit fédéral, n'est créée.

Date de l'entrée en vigueur

La nouvelle pratique entre en vigueur au 1^{er} septembre 2016. La pratique utilisée jusqu'à cette date reste applicable aux affaires traitées auparavant, pour lesquelles une décision a été prise dans la commune avant le 1^{er} septembre 2016.

Nouvelle pratique – aperçu de la situation (état au 1^{er} septembre 2016)