

Canton de Berne



Plan d'Aménagement Local (PAL)



Rapport de Conformité (RCo) / Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur (PolUrbln) au regard de l'art. 47 al.2 OAT

PARTIE 3 / 3

4o44 - o5o C

Avril 2o21

Validation et distribution

Origine	L:\4044_Valbirse_PAL\200_Technique\250_DocDeBase\RCo\4044-050C_PoUrbIn-2021.04.docx
Auteur	MBa
Date d'élaboration	Oct. 2016
Date des modifications	Avril + juin 2017 / oct 2018 / oct. 2019 / août 2020
Visa du responsable	AR
Distribution	Adoption / approbation

Le présent RCo est rédigé le plus possible dans une logique épiciène et en cela, il reflète l'importance qui est accordée dans la Commune de Valbirse aux questions relatives à l'égalité des sexes. Ainsi, sauf mention contraire ou indication contraire selon le contexte, lorsque ce dernier l'exige toute référence au singulier inclut le pluriel et inversement et les termes d'un genre inclut l'autre genre et le neutre.

SOMMAIRE

I	LIMINAIRES	4
II	URBANISATION VERS L'INTÉRIEUR (<i>UrbIn</i>)	8
	II.1 Natura Abhorret a Vacuo	8
	II.2 PAL 2o2o	8
	II.3 Exploiter les réserves et mobiliser le potentiel d'urbanisation interne	10
	II.4 Politique communale d'Urbanisation vers l'Intérieur (<i>PolurbIn</i>)	22
	II.5 Préserver la physionomie des localités	22
III	MESURES DE MOBILISATION DES ZNC	25
	III.1 Volants d'actions	25
	III.2 Primautés d'actions	38
IV	OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT	41
V	ANNEXES	47

I - LIMINAIRES

■ LAT =

CHANGEMENTS DE PARADIGMES DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN CH

Le cadre de la modification du Plan d'Aménagement Local (*PAL*) de Valbirse fait suite à une période marquée par une actualité politique nationale importante au regard de l'aménagement du territoire. Si la prise de conscience en matière d'aménagement du territoire a longtemps avancé à un rythme géologique en Suisse, tout s'est accéléré au début de la deuxième décennie du présent siècle avec un regard éclairé porté sur notre environnement, nos paysages et l'image de notre pays.

Pour rappel :

15 mai 2011, votation populaire cantonale "Loi Cantonale sur l'Energie (*LCE*)"

- Canton de Berne	79 % oui
- Arrondissements du Canton de Berne	10 oui / 0 non
- Jura bernois	79,4 % oui
- Communes du Jura bernois	49 oui / 0 non
- Bévilard	77,0 % oui
- Malleray	77,4 % oui
- Pontenet	71,7 % oui

11 mars 2012, votation populaire fédérale "Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires"

- CH	50,6 % oui
- Canton de Berne	55,2 % oui
- Arrondissements du Canton de Berne	7 oui / 3 non
- Jura bernois	58,6 % oui
- Communes du Jura bernois	44 oui / 5 non
- Bévilard	54,2 % oui
- Malleray	58,5 % oui
- Pontenet	76,6 % oui

3 mars 2013, votation populaire fédérale "Modification de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (*LAT*)"

- CH	62,9 % oui
- Canton de Berne	66,8 % oui
- Arrondissements du Canton de Berne	9 oui / 1 non
- Jura bernois	62,3 % oui
- Communes du Jura bernois	47 oui / 2 non
- Bévilard	53,1 % oui
- Malleray	51,8 % oui
- Pontenet	63,2 % oui

Ainsi :

- acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires en 2012 (*LRS et ORSec entrées en force le 1er janvier 2016*),
- adoption par le Conseil Fédéral du 'Projet de Territoire Suisse' (*PTCH*) fin 2012 et,
- acceptation de la révision partielle de la *LAT* lors de la votation populaire de mars 2013,

impliquent, plus particulièrement vis-à-vis de cette dernière acceptée à une nette majorité du peuple (62,9 %) et des cantons, expressément que des efforts soient entrepris pour favoriser un milieu bâti compact.

Le changement de paradigme opéré avec l'entrée en vigueur la révision du 15 juin 2012 de la *LAT* le 1^{er} mai 2014 concrétise les constats scientifiques (*ARE, 2008, 2012 ; Fonds national suisse, 2011 ; Conseil fédéral suisse et al., 2012 ; OFS, 2015*) et les initiatives visant à lutter contre l'étalement urbain et à promouvoir un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Les nouvelles dispositions légales fixées dans la *LAT* dans le domaine de l'urbanisation offrent aux cantons et aux communes les bases nécessaires pour agir dans le domaine de la densification selon des compétences claires et partagées.

La *LAT* comprend essentiellement deux nouveaux objectifs en matière d'urbanisation :

- orienter en priorité le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (*art.1, al. 2, let. a bis LAT*) et,
- créer un milieu bâti compact (*art.1, al. 2, let. b LAT*).

Ces objectifs impliquent :

- de définir les zones à bâtir selon des critères contraignants (*répondre aux besoins à 15 ans : art. 15 LAT*),
- de prendre des mesures pour garantir leur disponibilité effective (*obligation de construire : art. 15a LAT*) et,
- de développer des mesures propres à assurer une utilisation optimale des surfaces déjà situées dans les zones à bâtir (*densification et requalification urbaine : art. 3, al. 3, let. a bis LAT*).

L'ensemble de ce mécanisme (*définition, mobilisation et utilisation des zones à bâtir*) est mis en œuvre par la révision du Plan Directeur Cantonal (*PDC 2030*) dans le domaine de l'urbanisation (*art. 8a LAT*) et l'adaptation des lois cantonales (*LC, OC et DPC essentiellement*). Les dispositifs cantonaux d'aménagement du territoire entrés en force, c'est aux communes de prendre à leur tour les mesures de planification nécessaires pour concrétiser ces objectifs sur le terrain.

Ainsi désormais, les formules polies (*'il convient de'*) cèdent le pas aux formules contraignantes. On ne cherche plus à gérer l'extension de l'urbanisation, mais on vise à densifier nos villes et villages.

A Valbirse (*comme d'ailleurs dans toutes les communes*), densifier signifie identifier d'abord réserves et potentiels disponibles, puis en tirer parti pour choisir des options de développement prometteuses. Il ne suffit dès lors pas simplement de 'boucher les trous' à l'intérieur du tissu bâti, il faut apprendre l'art de densifier. Densifier, mais pas à n'importe quel prix car il est essentiel d'assurer une qualité urbaine et, celle-ci reste un défi de taille. Il ne faut pas oublier que toute construction nouvelle à l'intérieur d'un quartier bouscule un système existant d'activités et de voisinage.

Pour réussir une telle transformation, il importe de tenir compte et d'harmoniser les intérêts en jeu car, ce n'est pas qu'une question d'architecture. En ce sens, en nous attelant à la densification de qualité de nos quartiers, guidés par une vision d'ensemble, nous disposons d'une formidable opportunité de revitaliser le centre des Villages et de redonner les couleurs de la vie aux quartiers 'monotones'.

Densifier implique d'évidence la réalisation de nouveaux bâtiments. Ces nouvelles réalisations doivent présenter une qualité architecturale élevée et s'intégrer de façon optimale dans le tissu bâti existant. Qualité architecturale n'implique pas que l'architecture soit spectaculaire et onéreuse mais, elle doit convaincre au quotidien et à l'usage, être source et ressource du patrimoine collectif plutôt que de voir fleurir des bâtiments qui ne flattent que l'ego de leurs auteurs et/ou propriétaires !

Objectifs

A13a	Le canton de Berne a adopté le principe selon lequel il faut «privilégier l'urbanisation interne et freiner l'extension du milieu bâti» et l'applique rigoureusement. En d'autres termes, la densification et la mise à disposition des zones à bâtir existantes passent avant l'extension du milieu bâti. Il s'agit ainsi de contenir le mitage du territoire, de préserver les terres cultivables et de réduire les coûts d'infrastructure.
A13b	L'urbanisation interne est mise en œuvre de manière appropriée dans les différents types d'espace du canton de Berne.
A13c	Aux différents niveaux de l'aménagement, les conditions requises sont créées afin d'identifier et de mobiliser les réserves et les potentiels du développement à l'intérieur des zones à bâtir construites.
A13d	Le canton estime qu'il importe de créer en priorité des pôles d'urbanisation consacrés à l'habitat ainsi que des secteurs de restructuration et de densification d'importance cantonale. Les périmètres correspondants sont délimités dans le plan directeur.
A13e	L'extension des zones à bâtir est limitée. Des ceintures vertes sont tracées dans les conceptions régionales des transports et de l'urbanisation à l'échelle supracommunale. Elles figurent dans les plans directeurs et les plans d'affectation communaux et ont valeur contraignante pour les propriétaires fonciers.

iii. I.1 : Extrait du PDC 2030 – Stratégies, in 'Chapitre A'

■ LAT ET AMÉNAGEMENT CANTONAL

Le 2 avril 2014, le Conseil fédéral a approuvé la modification de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT, RS 700.1), indispensable pour appliquer la révision de la LAT et, ces deux nouveaux textes législatifs sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2014 entraînant la nécessité pour tous les cantons d'adapter leur législation. Dans notre Canton la mise en œuvre de la révision de la LAT intervient à deux niveaux :

- au niveau législatif, avec la révision partielle de la Loi sur les Constructions (LC, RSB 721.o), de son Ordonnance (OC, RSB 721.1) et du Décret concernant la procédure d'octroi du Permis de Construire (DPC, RSB 725.1) :

Cette révision a porté sur des sujets tels que le prélèvement de la plus-value, la fluidification du marché des terrains à bâtir ou encore les surfaces d'assolement. Ces textes ont fait l'objet d'une procédure de consultation du 20.06 au 20.09.2014, adoptés par le Grand Conseil lors de sa session de juin 2016, avec une entrée en vigueur au 1^{er} avril 2017.

En termes de PoUrbIn il y a lieu de souligner plus particulièrement les nouveaux outils qu'offre la Loi sur les Constructions révisée (*Promotion et garantie de la disponibilité des terrains à bâtir*), ces derniers énumérés à l'art. 126 a LC, soit :

- remaniement parcellaire (art. 119 ss LC)
- obligation contractuelle de construire (art. 126 b LC)
- classement conditionnel (art. 126 c LC)
- compensation d'avantages dus à l'aménagement (art. 142 ss LC)

- au niveau de l'aménagement, avec le remaniement du Plan Directeur Cantonal (PDC 2030) :
Ce remaniement a porté sur d'importantes modifications induites par la LAT et des contraintes nouvelles pour l'aménagement local de compétence communale plus particulièrement par le biais de la Mesure A_o1 "Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement" (cf. [Annexe 1](#)) et, d'une nouvelle Mesure A_o7 "Promouvoir l'Urbanisation Interne" (cf. [Annexe 2](#)). Les procédures de participation et de consultation concernant le PDC 2030 se sont déroulées de mi-septembre à mi-décembre 2014, le Conseil-exécutif a adopté le 2 septembre 2015 la version définitive de la révision du PDC 2030 (ACE 1032/2015) et le Conseil fédéral a définitivement approuvé le PDC 2030 le 4 mai 2016.

La seconde étape de la révision de la LAT n'aura par contre pas, ou que d'infimes, conséquences sur l'aménagement local.

Art. 47 Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

¹ L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

² Elle expose en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises.⁶⁸

iii. I.2 : art. 47 OAT (RS 700.1)

■ LAT - PDC 2030 ET PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL)

La LAT s'imposant aux Cantons pour la formalisation de leur PDC, le PDC s'imposant aux Communes pour la matérialisation de leur PAL, Valbirse (*comme toutes les autres communes suisses*) n'a ainsi pas d'autre choix que de déterminer et engager un Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur (*PoUrbIn*) pour répondre et faire face à ses obligations nées du droit supérieur.

C'est que l'UrbIn sera l'essentiel du développement urbain de Valbirse, a minima pour ces 20 à 30 prochaines années, et nous nous devons de démontrer la manière dont nous entendons désormais mobiliser les réserves en zone à bâtir (*cf. art. 47 al.2 OAT et PDC 2030, plus particulièrement Mesure A_o7, cf. **Annexe 2***), avec :

- les mesures prévues pour mobiliser ces réserves (*Zones à bâtir Non Construites - ZNC -, ci-après chap. IV*) et,
- les objectifs de développement (*qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti, ci-après chap. V*).

II - URBANISATION VERS L'INTÉRIEUR (*UrbIn*)

II.1 NATURA ABHORRET A VACUO (*La nature a horreur du vide*)

Valbirse recèle de nombreuses parcelles, affectées pour le logement, pas ou peu bâties dans son tissu urbanisé (*'réserves', également qualifiées ZNC, cf. plans 4o44-o51 et o53 PAL*) pour plusieurs raisons :

- terrains constructibles non utilisés en raison par exemple du découpage peu favorable de la parcelle concernée ou de l'insuffisance des équipements ;
- thésaurisation (*le terrain a une valeur symbolique pour ses propriétaires parce qu'il est aux mains de la famille depuis des générations*) ;
- s'assurer une vue dégagée ou simplement pour ne pas avoir de voisins ;
- au sein des communautés héréditaires (*hoiries, successions*), des divergences de vue sur l'utilisation future de l'héritage ;
- propriétaires fonciers qui considèrent le terrain à bâtir comme un pur placement d'investissement et spéculent sur le fait que le terrain prendra de la valeur au cours du temps ;
- entreprises industrielles, artisanales ou tertiaires qui se réservent du terrain en vue de l'extension ultérieure de leur(s) exploitation(s) ;
- ...

Jusqu'à ce jour, cette situation nécessitait de la part de l'Exécutif communal d'engager une démarche très particulière auprès des propriétaires afin de les rendre attentifs aux problèmes induits pour la collectivité dans la 'thésaurisation' de ces surfaces.

Ces démarches contre la thésaurisation, de longue haleine, nécessitent ainsi une attention constante de la part de l'Exécutif communal et ne peuvent être menées que sur un temps long ; les incitations n'avaient jusqu'ici que peu d'effets et il fallait compter sur le temps, les changements de propriétaires, l'évolution de notre société étant alors l'ingrédient le plus probant pour parvenir à cette nécessaire densification.

La révision de la LAT, respectivement du PDC et de la législation cantonale (*LC et OC*), contribue aujourd'hui à empêcher que des terrains à bâtir bien situés soient mis à l'écart du marché et qu'ainsi, le développement de la Commune se fasse au détriment de terres agricoles par l'extension de son aire urbanisée.

Pourtant, on peine à croire, dans nos vallées généreusement rurales et boisées que 'l'espace' est une ressource rare mais, on peut comprendre sans peine qu'il n'est pas renouvelable. Aussi, les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain pour répondre à la pression des défis énergétique et climatique, mais aussi les évolutions démographiques globalement observées (*vieillessement de la population, réduction de la taille des ménages, augmentation de la taille des logements, ...*) ou les enjeux économiques et financiers, poussent à rechercher un modèle urbain plus dense et plus compact et à optimiser l'utilisation des espaces urbanisés déjà bien équipés et desservis.

De fait (*cf. art. 47 al.2 OAT, ci-avant en ill. I.2, et PDC 2o3o, plus particulièrement Mesure A_o7 in Annexe 2*), il appartient aux communes de préciser les mesures prévues pour exploiter leurs réserves et potentiels de densification.

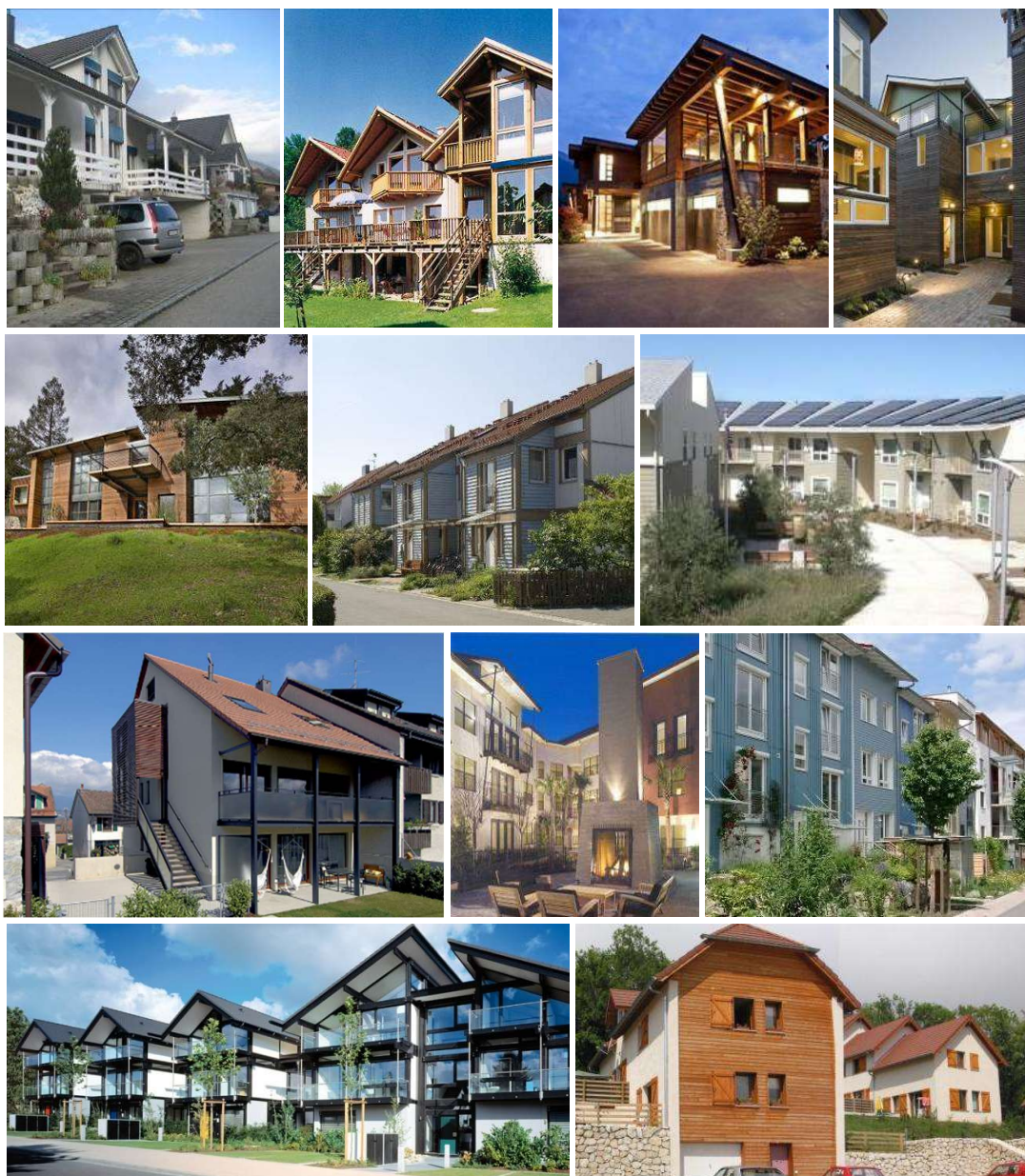
II.2 PAL 2o2o

L'évolution des modes de vie implique une approche plus souple de l'habitat. La créativité au niveau des formes urbaines et l'évolutivité des logements constituent de nouveaux enjeux de l'intensification. La modification du PAL (*PAL 2o2o*) aura ainsi pris la mesure de plusieurs facteurs liés à la forme urbaine qui ont un effet sur la perception de la densité et, reconsidéré et introduit plusieurs éléments pour répondre avec pertinence à la recherche d'une densification structurelle du milieu bâti (*potentiel d'affectation, cf. terminologie en item II.3 et ill. II.13 ci-après*) :

- ajustements et changements d'affectations au Plan de Zones d'Affectation (*PZA*) concourant à une diversité, densité et mixité des architectures dans le respect de l'identité des Villages qui composent Valbirse ;
- pour s'assurer la promotion d'un habitat de qualité capable à la fois de diversifier les types de logements (*réponse à une demande et des pratiques multiples*) et de proposer une exploitation optimisée des sols, les enjeux liés à cette double ambition sont génériquement traduits dans le RCC sous la forme d'une appréciation au cas par cas par l'Exécutif communal (*'dérogations', cf. art. 1o6 RCC*) ;

- fusion des trois règlements en un Règlement Communal de Construction (RCC) avec la détermination d'Indices Brut d'Utilisation des Sols (IBUS) appropriés pour chaque zone d'affectation, de la réduction des distances aux limites, ...
- réponses aux aspirations d'habitat individuel, en développant toutefois une forme collective, soit un Habitat Dense Individualisé (HDI, entre autres par des prescriptions de manière de bâtir en 'ordre presque contigu'). En effet, notre Région et Valbirse, doivent encore pouvoir proposer le rêve d'une maison, d'assurer le besoin d'un espace privé, l'affirmation de la propriété mais, dans la traduction de ces aspirations par des formes d'habitat individuel moins consommatrices d'espace.

Le PAL 2o2o de Valbirse, en observation des pratiques contemporaines de nouvelles formes d'habitat, se nourrit autant que faire se peut de ces réalisations qui voient le jour et qui relèvent le défi de concilier, à la fois, les aspirations des citoyens en quête de nature et d'habitat individuel et, les préoccupations collectives liées à des formes d'habitat plus compactes et localisées au plus proches des services.



iii. II.1 – II.12 : Références de principes de lotissement d'Habitat Dense Individualisé (HDI)

II.3 EXPLOITER LES RÉSERVES ET MOBILISER LE POTENTIEL D'URBANISATION INTERNE

L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social. Aussi, la promotion d'une Commune plus compacte et plus dense a-t-elle des effets positifs en termes de coûts publics d'investissement et de fonctionnement et de coûts pour ses usagers.

La densification du tissu doit ainsi tendre à un renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (*habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie*) pour une urbanité plus diverse, vivante et attractive (*et non une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi*) grâce à trois processus concomitants et complémentaires de développement :

- le renouvellement urbain (*réhabilitations et requalifications*), par des opérations qui permettent de réutiliser et/ou de compléter le cadre bâti existant, voire d'accompagner des constructions neuves ; elles participent à la diversification de l'offre de logements par la remise sur le marché du bâti vacant ;
- l'intensification urbaine, par la construction des 'dents creuses' (ZNC) ;
- l'UrbIn, par la densification du tissu existant.

Des perspectives qui doivent permettre également d'accompagner les évolutions démographiques et des modes de vie. En effet, le vieillissement de la population et allongement de l'espérance de vie, la diminution de la taille moyenne des ménages (*éclatement de la cellule familiale traditionnelle, séparations et divorces plus nombreux, ...*), augmentation de la taille des logements et l'évolution des modes de vie (*installations en couple plus tardives, ...*) entraînent une évolution de la typologie des logements et une demande accrue de centralité et de proximité auxquelles répond la densification urbaine. Cependant, dans l'une ou l'autre action, la préservation voire la valorisation de la qualité du milieu bâti, et en particulier de l'habitat, sont nécessairement appréciées avec une minutieuse pesée des intérêts de chacun.

■ Respecter et valoriser l'identité des lieux

La qualité urbaine s'évalue au regard de l'identité qu'offre la Commune, de la lecture qu'elle donne de son histoire, de son présent et de son avenir. La réhabilitation et l'intensification urbaines, au même titre que l'UrbIn, permettent de créer ou de faire évoluer l'image d'un secteur, d'un quartier, levier essentiel de valorisation ayant un effet d'entraînement sur l'ensemble de la Commune. La réflexion sur l'image de Valbirse aura été un moteur essentiel de la modification du PAL 2o2o.

C'est qu'à Valbirse, les processus de densification ont l'avantage de pouvoir s'appuyer sur un patrimoine existant, atout essentiel de la valorisation de la Commune et surtout, occasion d'une mise en valeur réciproque. Ici, la réflexion sur la qualité architecturale est d'autant plus importante qu'elle s'inscrit dans un environnement dont elle doit être respectueuse et qu'elle doit enrichir. Mais le discours sur la préservation du patrimoine a cependant évolué : autrefois conçue comme une mesure conservatoire devant empêcher sa disparition, la patrimonialisation est aujourd'hui ce qui doit permettre de valoriser le 'local' par l'aménagement, voire la mise en scène de l'ancien et, ainsi, de contrer les effets trivialement uniformisant de la 'world architecture' (cf. **art. 213, sct 31 et chap. 4 RCC**).

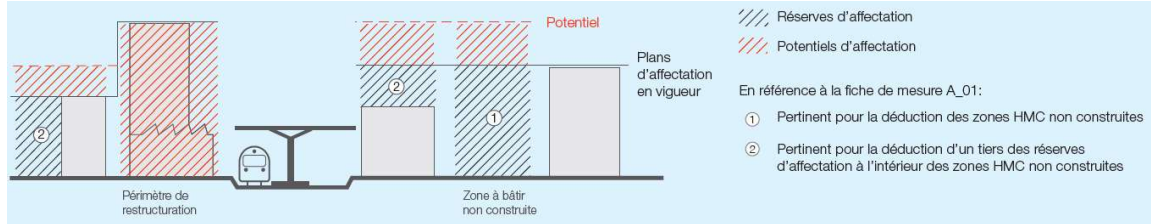
■ Réserves et potentiel d'affectation

En matière d'urbanisation interne, il convient de distinguer les "réserves" des "potentiels" d'affectation (*terminologie in GAL, eoptima, Guide sur l'urbanisation interne, OACOT, avril 2o16*) :

- Les "réserves d'affectation" peuvent être exploitées en application des plans d'affectation en vigueur. Il en existe deux catégories :
 - › Zones à bâtir non construites (*réserves en terrains à bâtir*) : parcelles et parties de parcelle(s) qui comportent un périmètre libre sur lequel, moyennant le respect des plans d'affectation en vigueur, une construction principale peut être édifiée.
 - › Surfaces sous-exploitées (*réserves sur des surfaces construites*) : différence entre le degré d'affectation autorisé par les plans d'affectation en vigueur et l'utilisation effective. Les mesures suivantes entrent notamment en ligne de compte :
 - › rénovation permettant la création de nouvelles surfaces d'habitation ou de travail conformes aux normes actuelles,
 - › adjonction: agrandissement, rehaussement ou construction complémentaire,
 - › démolition suivie d'une reconstruction.
- Il existe des "potentiels d'affectation" lorsque, sur des sites particulièrement bien adaptés du point de vue de l'aménagement du territoire, il est possible d'augmenter le degré d'affectation prévu

dans les plans d'affectation en vigueur ou d'opter pour un autre type d'utilisation. Tel est notamment le cas dans les périmètres de restructuration, qui requièrent une adaptation des plans d'affectation.

Toutes les perspectives offertes en termes de "potentiel d'affectation" au regard d'une pesée des intérêts largement appréciée sont intégrées à la modification du PAL 2020 de Valbirse de fait, c'est une thématique qui n'est plus abordée dans la suite du présent document.



iii. II.13 : Réserves et potentiels d'affectation (in Guide sur l'urbanisation interne, OACOT, avril 2016)

A savoir qu'il n'est fait état aux présentes que des réserves d'affectation 'au sol' (repère 1 dans l'ill. ci-dessus), les réserves 'en volume' (repère 2) n'étant pas sujettes à des contraintes législatives (art. 126 a ss LC) et les potentiels d'affectation ont été intégrés au PAL dans le cadre de la présente modification (RCC et PZA).

■ Mesures en vue d'exploiter les réserves d'UrbIn

La Commune, dans ses compétences d'aménagement de son territoire, en fonction de ses besoins, de ses ambitions, de sa politique de développement (*qualité de vie, démographie, ...*) est ainsi soutenue dans ses démarches et procédures par la Loi sur les Constructions (LC, *entre autres*) qui permet de prendre (art. 126 a al.1 LC) « les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone » (*bien que, d'évidence, des 'procédures' de gré à gré avec le(s) propriétaire(s) soient toujours les solutions à privilégier en termes économiques, relationnels et temporels*).

L'art. 126 a al.1 LC découle de l'obligation du droit fédéral (art. 15 a, al.1 LAT). La formulation « construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone » énonce clairement que les mesures énumérées doivent servir non seulement à faire construire des terrains nouvellement classés en zone à bâtir mais également à encourager et garantir l'utilisation conforme à leur affectation de terrains déjà classés mais sous-exploités.

Le classement conditionnel en zone à bâtir (art.126 c LC) fait exception en ce qu'il n'est pertinent qu'en cas de classement effectif. Le délai pour la prise des mesures prévues dans les articles suivants commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante. L'obligation de construire est réputée remplie lors du début des travaux (cf. art. 2 al.2 DPC).

L'alinéa 2 énumère aux lettres a à e de manière non exhaustive des mesures propres à favoriser la mobilisation de terrains à bâtir. Il est ainsi du ressort de la Commune de choisir et de prononcer les mesures adaptées à chaque cas (*auxquelles il y a évidemment lieu d'ajouter l'édiction de ZR - cf. art. 62 ss LC - et de ZPO / PQ, cf. art. 73, 88 ss et 92 ss LC*) :

- 1) améliorations foncières (art. 15 a al.1 LAT, DRTB) permettant la mobilisation optimale de structures parcellaires ou de propriétés foncières qui empêchent en l'état la forme ou l'ampleur souhaitée d'une urbanisation interne, telles que :
 - remaniement parcellaire
 - rectification des limites
 - libération / transfert de servitude(s)
- 2) obligation contractuelle de construire
- 3) classement conditionnel en zone à bâtir
- 4) obligation de construire un terrain classé en zone à bâtir et la prise des mesures nécessaires à son exécution
- 5) expropriation
- 6) compensation d'avantages dus à l'aménagement
- 7) (obligation de viabiliser)

Aperçu succinct de ces différents outils / procédures :

1) Améliorations foncières

Dans les zones dont la structure des parcelles ou de la propriété foncière ou, dont les servitudes freinent, voire empêchent la concrétisation des intentions de développement ou l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir, les procédures selon les art. 119 ss et 125 LC et le DRTB offrent la possibilité de faire avancer activement la mobilisation des terrains à bâtir.

→ Remaniement parcellaire (*DRTB, DCPF et art. 119 ss LC*) :

Art. 119 LC - Remaniement parcellaire de terrains à bâtir (extrait)

¹ Il convient de procéder au remaniement parcellaire de terrains à bâtir lorsque la réalisation de plans d'affectation (*art. 57, 2e al.*) l'exige, ainsi que lorsque la répartition des biens-fonds est désavantageuse, en cas de rénovation de vieilles villes ou de quartiers (*art. 128, 1er al., lit. d*) et en cas d'acquisition de terrains lors des constructions de route (*art. 19 à 21 LR1*).

² Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir consiste en une nouvelle répartition des biens-fonds de la zone à bâtir ainsi qu'en une redistribution de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés.

Lorsque la forme défavorable des parcelles empêche l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir et que **la question des équipements techniques du secteur doit être nouvellement réglée**, il faut envisager un remaniement parcellaire. Celui-ci vise notamment à éliminer des obstacles de droit privé qui compromettent l'utilisation judicieuse d'un secteur.

Selon l'article 119 al. 4 LC, parallèlement au remaniement parcellaire, un Plan de Quartier (PQ) réglant au moins les équipements techniques et l'essentiel des constructions doit être adopté pour la zone remaniée. A l'inverse, un PQ peut également nécessiter un remaniement parcellaire (*art. 91 a LC*). Le remaniement parcellaire et le PQ doivent être coordonnés. La procédure relative au plan des contributions selon le Décret cantonal sur les Contributions des Propriétaires Fonciers (*DCPF*) peut se dérouler parallèlement à la procédure de remaniement parcellaire de terrains à bâtir et la procédure du PQ.

Aucun PQ spécifique n'est requis lorsqu'il existe déjà un PQ conforme aux exigences légales et dont la mise en œuvre exige un remaniement parcellaire, ou lorsqu'il s'agit d'une zone qui est déjà équipée de manière suffisante.

L'élaboration du remaniement prend une tournure différente en fonction du type de remaniement choisi (*de gré à gré, par création d'un syndicat ou d'office*). Alors que, dans la procédure de gré à gré, tous les participants signent le plan de redistribution des terrains, les deux autres procédures ne nécessitent pas d'approbation directe. Les participants peuvent ici faire valoir leurs droits en formant opposition lors du dépôt public. Ces trois types de remaniement visent une redistribution qui réponde aux objectifs visés :

- a) remaniement de gré à gré (*art. 121 LC et art. 17 et 18 DRTB*), lorsque tous les propriétaires parviennent à s'accorder sans réserve sur une redistribution dans le périmètre déterminé
- b) création d'un syndicat de remaniement (*art. 122 LC et art. 19 à 36 DRTB*), lorsque les propriétaires fonciers concernés ne parviennent pas à un accord, nécessaire dans le cadre d'une procédure de gré à gré.

La procédure ne nécessite pas l'approbation active des propriétaires fonciers à chaque étape, mis à part la décision majoritaire requise à la création du syndicat. Les propriétaires fonciers peuvent toutefois faire valoir leurs droits soit, en proposant leurs idées et souhaits au moment de la procédure soit, en faisant opposition aux actes déposés (*décisions de l'assemblée constitutive, ancien état, redistribution, plan de répartition des frais*). Les oppositions sont ensuite traitées selon une procédure légalement réglementée. Cette démarche permet de garantir l'aboutissement du remaniement même si les propriétaires fonciers n'ont pas tous donné leur approbation.

- c) remaniement d'office par décision du Conseil communal (*art. 123 LC et art. 37 à 39 DRTB*), soit le dernier recours lorsque les efforts pour obtenir la création d'un syndicat de remaniement ont échoué parce que la majorité des propriétaires concernés n'étaient pas d'accord. La condition est qu'un intérêt public prépondérant exige un remaniement (*p. ex. restructuration et densification d'un secteur central pour le développement territorial de la Commune*). Il peut aussi être opportun de nommer une Commission non permanente de remaniement.

→ Rectification des limites (*art. 1o LCAP, DRTB et art. 125 LC*)

Art. 125 LC - Rectification des limites (extrait)

¹ La rectification des limites a pour but de redéfinir les limites séparant des biens-fonds afin de permettre un lotissement judicieux.

Nettement plus simple qu'un remaniement parcellaire, à la demande des propriétaires fonciers auprès de la Commune ou menée d'office par l'Exécutif municipal (*requête déposée en Préfecture et procédure menée par cette dernière*), une rectification des limites peut être réalisée lorsque leur tracé complique ou empêche la construction rationnelle ou conforme aux prescriptions sur un des biens-fonds concernés au moins, **pour autant que les équipements techniques ne doivent pas être modifiés**. La rectification des limites ne doit pas gêner considérablement la construction sur les autres parcelles concernées (*art. 66 DRTB*).

Si tous les propriétaires fonciers sont d'accord avec le nouveau découpage de leurs parcelles, une **mutation de limite** peut être réalisée avec le concours du géomètre conservateur ou du notaire. Si ce n'est pas le cas, il est possible de procéder à une **rectification des limites** conformément aux dispositions du DRTB. Cette dernière est en général réalisée par échange de parties de biens-fonds de même valeur. Cet échange peut être réalisé sur la base des superficies ou des valeurs.

Outre l'échange de terrains de même valeur dans la mesure nécessaire, il est possible à titre exceptionnel (*art. 1o LCAP*), d'exiger l'attribution de trois ares de terrain au plus (*300 m²*) à un autre bien-fonds, si cela permet d'améliorer considérablement les conditions pour la construction et si la cession apparaît supportable pour le propriétaire. Une indemnité entière doit être versée pour ces cessions.

→ Libération / transfert de servitude(s) (*DRTB et art. 126 LC*)

Cette procédure peut se révéler utile dans le cas où, même si la forme d'un bien-fonds permet certes la construction de bâtiments, il peut arriver que les servitudes en place (*telles qu'un droit de passage sur le terrain ou un droit de passage de conduites pour l'alimentation en eau*) compliquent, voire rendent impossible l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir.

Art. 126 LC - Libération de servitudes (extrait)

¹ En application par analogie de la loi sur l'expropriation, les servitudes suivantes peuvent être libérées ou transférées :

a les servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ;

b les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

Si les propriétaires concernés n'arrivent pas à se mettre d'accord, il est alors possible d'engager une procédure de libération ou de transfert de servitudes, qui se fonde sur les dispositions de la loi sur les constructions (*art. 126 LC*) et du Décret sur le Remaniement de Terrains à Bâtir (*art. 75 à 78 DRTB*). En conséquence, les servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public peuvent être libérées ou transférées (*art. 75 DRTB*).

La procédure est introduite sur proposition d'un (*de*) propriétaire(s) foncier(s) ou d'office par le Conseil municipal qui rend la décision de libération ou de transfert après avoir entendu les participants. La décision est susceptible de recours devant la Préfète (*art. 76 DRTB*).

Le propriétaire du fonds dominant doit être indemnisé selon les principes de la législation en matière d'expropriation. Le propriétaire du fonds servant doit verser une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire. En cas de litige, le juge compétent en matière d'expropriation statue (*art. 77 DRTB*).

2) Obligation contractuelle de construire (*art. 126 b LC*) :

Afin d'imposer une obligation contractuelle de construire (*art. 126 b LC*), la Commune conclut un contrat de droit public avec le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière, qui s'engage à faire construire son terrain ou à l'utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai

déterminé et accorde à la Commune un droit d'acquisition (*relevant du droit public*) transmissible pour l'achat du bien à sa valeur vénale si il ou elle ne respecte pas le délai imparti *.

* Le droit d'acquisition relevant du droit public doit être distingué du droit d'emption prévu à l'article 216 du Code des Obligations (CO; RS 220), qui ne peut être utilisé comme instrument de fluidification du marché foncier en raison de l'obligation de faire dresser un acte authentique dont il est assorti ainsi que de sa limitation temporelle (*10 ans au maximum*). Le droit d'acquisition de droit public inscrit dans la LC n'exige pas la forme authentique et son exercice n'est pas limité à dix ans. Au contraire du droit d'emption relevant du droit privé, le droit d'acquisition relevant du droit public fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 126 b LC - Obligation contractuelle de construire (extrait)

¹ La commune peut engager par contrat les propriétaires fonciers à faire construire ou à utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un certain délai les terrains classés en zone à bâtir ainsi qu'à lui conférer un droit d'acquisition transmissible lui permettant d'acheter un terrain à sa valeur vénale au cas où l'engagement ne serait pas respecté. Le droit d'acquisition doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.

Il est évident que **l'obligation contractuelle de construire s'applique avant tout aux classements en zone à bâtir**. Le ou la propriétaire d'un terrain déjà classé sera rarement prêt à s'engager a posteriori à respecter une telle obligation. Si un intérêt public supérieur exige qu'une parcelle déjà classée soit construite, il doit être fait recours à l'obligation de construire imposée par voie de décision (*cf. art. 126 d LC*).

Le délai doit être fixé par contrat (*donc par consentement mutuel*), ce qui ménage la flexibilité et la latitude nécessaires à la définition de réglementations sur mesure. Le délai, dont la durée se situe en règle générale dans une fourchette de cinq à quinze ans (*message du Conseil fédéral relatif à la révision de la LAT*), commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante (*p. ex. classement, augmentation du degré d'affectation, changement d'affectation, etc.*). Le délai convenu est réputé respecté si le début des travaux (*art. 2 al. 2 DPC*) a lieu avant son expiration. Le montant pour lequel le droit d'acquisition peut être exercé est calculé sur la base de la valeur vénale au moment de la conclusion du contrat.

Dans la pratique, il convient de veiller aux points suivants lorsqu'une obligation de construire est prévue par contrat :

- Le prix de vente en cas d'exercice du droit d'acquisition doit être fixé lors de la conclusion du contrat.
- Afin d'augmenter l'incitation à construire, le prix de vente prévu en cas d'exercice du droit d'acquisition doit être bas; ce dernier peut se fonder sur la valeur vénale, déterminante pour le calcul de la compensation de la plus-value (*art. 142 ss LC*). La taxe perçue pour compenser la plus-value résultant de mesures d'aménagement est également exigible en cas de vente au détenteur ou à la détentrice d'un droit d'acquisition et doit être prise en compte lors de la fixation du prix de vente afin d'éviter de pénaliser le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière qui ferait construire ou qui aliénerait son terrain volontairement par rapport à celui ou celle qui attend simplement que la commune exerce le droit d'acquisition.
- La Commune n'est pas tenue d'exercer le droit d'acquisition. Si tel était le cas, elle se trouverait dans l'obligation de faire de mauvaises affaires en cas de diminution de la demande de terrains à bâtir.
- Le droit d'acquisition doit pouvoir être transmis, afin que le terrain puisse au besoin être acquis directement par un investisseur.

Dans l'intérêt d'une politique foncière active, le Canton doit pouvoir exercer le droit d'acquisition (*à titre subsidiaire*) à la place de la Commune, lorsqu'un terrain est nécessaire à la réalisation de projets importants désignés dans le PDC 2030.

3) Classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126 c LC)

Art. 126 c LC - Classement conditionnel en zone à bâtir (extrait)

¹ Le classement d'un terrain en zone à bâtir peut être soumis à la condition que ce dernier soit construit dans un certain délai.

² Si les travaux de construction ne sont pas entrepris avant l'écoulement du délai, le terrain classé conditionnellement en zone à bâtir est attribué à la zone agricole sans indemnisation.

Le classement conditionnel (*art. 126c LC*) n'est **applicable que lorsqu'un nouveau classement intervient** et prévoit un déclassement automatique du terrain sans contrepartie s'il n'est pas construit dans le délai. Celui-ci, dont la durée doit être fixée au cas par cas et se situe en règle générale dans une fourchette de cinq à quinze ans (*message du Conseil fédéral relatif à la révision de la LAT*), commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante et est réputé respecté si le début des travaux (*art. 2 al. 2 DPC*) a lieu avant son expiration.

Si aucune construction n'est réalisée, le Conseil communal rend une décision en constatation de la caducité du classement (*al.3*) qu'il publie et communique au Service compétent de la DIJ. En vertu de la LPJA, cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la préfecture compétente.

Si le classement exige l'équipement du terrain et que celui-ci est partiellement financé par la Collectivité, il convient de procéder à l'information prévue à l'art. 60 a al. 2 LC déjà lors du classement. La compétence financière est déléguée pour le montant ayant fait l'objet de l'information (*art. 88 al. 3 et art. 95 a LC*) et il est ainsi garanti que la collectivité s'acquittera de son devoir et ne repoussera pas l'exécution des travaux d'équipement ou de construction.

Pour cette raison, seule la construction - et non l'utilisation conforme à la destination - est définie comme condition à l'article 126 c LC. Le classement conditionnel ne se prête donc pas à la mise en œuvre de l'obligation d'une utilisation conforme à l'affectation de la zone d'un terrain déjà classé non construit ou sous-exploité en raison des conséquences qu'il entraîne (*déclassement*); dans un tel cas, on choisira de prononcer une décision imposant une obligation de construire (*art. 126 d LC*). Le champ d'application du classement conditionnel est par ailleurs limité d'un point de vue spatial. Un classement de cette nature est généralement pertinent pour les terrains situés en périphérie d'une zone à bâtir dont le déclassement est compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire. Une telle mesure ne serait pas indiquée dans le cas où un déclassement créerait une discontinuité peu souhaitable dans le tissu bâti.

4) **Obligation de construire un terrain classé en zone à bâtir** et la prise des mesures nécessaires à son exécution (*taxe d'incitation progressive, art. 126 d LC*)

Art. 126 d LC - Décision imposant une obligation de construire (*extrait*)

¹ Il peut être imposé qu'un terrain classé en zone à bâtir soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai de cinq à 15 ans lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit construit ou utilisé conformément à son affectation. Il convient d'assurer aux entreprises industrielles et artisanales existantes des possibilités d'agrandissement dans la mesure du possible.

² L'organe compétent pour l'édition des plans peut imposer l'obligation de construire dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation et en fait porter mention au registre foncier.

³ Lorsqu'un terrain dont le classement est entré en force n'a pas été construit ou n'est pas utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone, le conseil communal peut, par voie de décision, l'assortir rétrospectivement d'une obligation de construire. Il fait porter mention de cette dernière au registre foncier.

⁴ Si le terrain n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans le délai imparti pour des raisons qui relèvent de la responsabilité du ou de la propriétaire, celui-ci ou celle-ci doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur vénale du terrain concerné. Cette taxe est perçue dès la première année après l'expiration du délai et correspond à un pour cent de la valeur vénale la première année, à deux pour cent de la valeur vénale la deuxième année, à trois pour cent de la valeur vénale la troisième année, à quatre pour cent de la valeur vénale la quatrième année et à cinq pour cent de la valeur vénale dès la cinquième année.

⁵ Le produit de la taxe d'incitation au sens de l'alinéa 4 échoit entièrement à la commune. Il alimente un financement spécial au sens de l'article 142 f, alinéa 3 et est destiné à la mise en œuvre de mesures au sens de l'article 142 f, alinéa 2.

L'obligation de construire imposée par voie de décision (*art. 126d LC*) met en œuvre le mandat législatif prévu à l'art. 15 al. 2 LAT ; cet instrument doit essentiellement servir à **mobiliser les réserves de terrains à bâtir déjà existantes**. En cas de classement, cette obligation est en règle générale imposée par le corps électoral.

Cette disposition, par le prononcé d'une obligation de construire constitue un instrument très incisif de restriction du droit de propriété et ne peut donc être utilisé que lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie, que d'autres mesures sont inefficaces, que l'offre de terrains à bâtir est particulièrement limitée ou encore qu'un autre intérêt public prépondérant exige que le terrain soit construit ou utilisé (*rapidement*) de manière conforme à l'affectation de la zone.

En vertu de l'al. 1, il peut être ordonné qu'un terrain classé soit construit dans un délai de 15 ans au plus lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit utilisé conformément à sa destination (*c.-à-d. qu'il soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone*). Selon l'al. 3, l'obligation de construire peut être ordonnée rétrospectivement par le Conseil communal, en sa qualité d'Autorité chargée de l'aménagement (*art. 66, al. 1 LC*), lorsqu'un terrain classé depuis un certain temps n'a pas été construit ni utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone (*en d'autres termes, lorsqu'il a été thésaurisé*).

L'obligation de construire imposée par voie de décision est unilatérale, c'est-à-dire que la Commune peut y avoir recours (*de manière souveraine*) sans l'assentiment ou, si besoin, contre la volonté du propriétaire foncier ou de la propriétaire foncière. Le délai imparti, dont la durée fixée au cas par cas ne doit pas dépasser 15 ans, commence à courir lors de l'entrée en force de l'obligation (*mesure d'aménagement ou décision*) et est réputé respecté si le début des travaux (*art. 2 al. 2 DPC*) a lieu avant son expiration.

Contrairement à l'obligation contractuelle de construire, l'obligation de construire imposée par voie de décision n'octroie pas à la Commune de droit d'acquisition. Ainsi, une sanction légale est prescrite pour les cas où le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière ne respecte pas l'obligation de construire. Un déclassement automatique serait en effet incompatible avec le but recherché et donc inadmissible (*puisque une telle sanction ne donnerait pas lieu à la réalisation de constructions*). Un droit d'expropriation en faveur de la Commune serait une sanction envisageable, quoique délicate du point de vue du droit constitutionnel, surtout en ce qui concerne la garantie de la propriété. Pour cette raison, les bases nécessaires à la perception d'une taxe périodique dont le montant augmente progressivement sont créées dans la LC.

Lorsque la taxe est perçue pour la première fois, son montant se fonde sur la valeur vénale estimée (*hypothétique*) du terrain construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone. Il est ensuite majoré progressivement, de manière à ce que la pression exercée en faveur d'une construction ou d'une utilisation conforme à l'affectation de la zone augmente constamment. Le montant de la taxe est toutefois limité par l'interdiction de l'imposition confiscatoire, conformément à la Constitution. La taxe est perçue jusqu'à ce que le terrain soit construit, utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone ou encore classé en zone agricole - à condition que les intérêts de l'aménagement et le droit le permettent.

Au regard de l'alinéa 5, l'affectation du produit de la taxe d'incitation exige que les financements spéciaux nécessaires soient créés. Conformément à l'art. 142 f al.2 LC, ceux-ci doivent être exclusivement affectés au financement des indemnisations en cas d'expropriation matérielle et à celui d'autres mesures d'aménagement. Pour ces dernières, il y a lieu d'éventuellement apprécier l'opportunité d'édicter un ou de deux règlements communaux spécifiques en lien avec la PoUrbIn :

RSNL Règlement communal sur le Subventionnement de Nouveaux Logements dans le bâti existant

RSTR Règlement communal sur le Subventionnement de Travaux de Rénovation du bâti ancien

5) Expropriation (*art.127 ss LC, LCEx - RSB 711.o - et législation fédérale en matière d'expropriation*)

Art. 128 LC - Expropriation formelle - Droit d'expropriation

¹ L'approbation d'un plan de zones ou d'un plan de quartier fonde un droit d'expropriation sur les objets suivants, réglés dans ces plans :

a zones affectées à des besoins publics;

b zones de verdure dont l'acquisition par la commune est prévue dans le plan;

c installations d'équipement et de communication ainsi que constructions hydrauliques;

d mesures de protection ou d'agencement des sites et du paysage ou de rénovation de vieille ville ou de quartier au sens de l'article 88, 1er alinéa, lettres f ou g.

² Le droit d'expropriation s'étend également à tous les droits nécessaires à la construction des bâtiments et installations ou à la mise en œuvre des mesures prévues, ou qui s'y opposent.

Rappel art. 26 Cst: « La propriété est garantie. Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. »

A retenir préalablement, les trois éléments de la garantie de la propriété :

- garantie institutionnelle,
- garantie de la situation acquise,
- garantie de la valeur vénale,

et, essentiellement, la légalité et conditions de l'expropriation formelle :

- loi formelle en tant que fondement (*LEx / LCEx / LAT / LC / dispositions spéciales*),
- utilité publique, fondamentalement, toutes sortes d'intérêts généraux, mais pas un intérêt purement fiscal,
- proportionnalité, c'est-à-dire :
 - adéquation de la mesure à atteindre l'objectif (*adéquation du lieu*),
 - nécessité (*projet concret; non surdimensionné; pas de privation des droits au-delà du nécessaire*),
 - l'utilité d'expropriation prévaut sur les intérêts opposés.

Si l'expropriation doit rester l'exception, compte tenu des effets 'sociaux' ou 'sociétaux' induits au-delà de l'acquisition d'un bien, rappelons que d'autres outils, tels que les Droits d'Acquisition Conditionnelle (*DAC, cf. tableau synoptique en annexe 5*), sont à disposition des Collectivités préalablement à l'action 'autoritaire' que représente l'expropriation :

- Le droit (*pacte*) d'emption confère à son titulaire le droit personnel de se porter acheteur d'une chose par une simple déclaration unilatérale de volonté moyennant paiement du prix. L'acquéreur a donc le droit mais pas l'obligation d'acheter. Le propriétaire, en revanche, est obligé de vendre. Le contrat constitutif doit être passé en la forme authentique (*art. 216 al 2 CO*). Ce contrat doit contenir la désignation des parties, l'objet du droit, la durée du droit (*max. 10 ans*) et le prix de vente. Le contrat peut être annoté au registre foncier, auquel cas il lie aussi un acquéreur ultérieur.
- Le droit de réméré est un droit personnel qui permet au vendeur d'une chose d'exiger, par simple déclaration de volonté, que celle-ci lui soit retransférée par l'acheteur moyennant paiement du prix. Il a une durée maximale de 25 ans.
- Le droit de préemption est le droit de préférence accordé par le propriétaire à une autre personne, pour acheter un bien immobilier, mais seulement au cas où ce propriétaire déciderait de vendre le bien. Le pacte de préemption doit désigner les parties, l'objet du droit et la durée (*max. 25 ans*). Le prix et les conditions d'exercice peuvent aussi être fixés dans la convention, auquel cas celle-ci doit faire l'objet d'un acte notarié. Ce droit peut lui aussi être annoté au registre foncier.

6) Compensation d'avantages dus à l'aménagement (*art. 142 ss LC*)

Art. 142 LC - Principe (*extrait*)

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.

⁴ Les communes fixent la compensation des avantages dus à l'aménagement dans un règlement. Dans la mesure où elles n'ont pas établi de dispositions propres, la perception de la taxe sur la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est régie par la présente loi, le montant de la taxe correspondant à 20 pour cent de la plus-value.

La compensation de la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est inscrite et réglée (*personnes assujetties, objets concernés, taux minimum, exigibilité, modalités de la perception et de la redistribution de la taxe*) exclusivement dans le droit cantonal. La taxe est donc unifiée au niveau cantonal, les communes ne jouissent en principe d'aucune marge de manœuvre dans ce domaine. En revanche, elles disposent d'une certaine latitude s'agissant de la soumission à la taxe sur la plus-value du changement d'affectation, de l'augmentation du degré d'affectation et du classement en zone d'extraction et de décharge ainsi que de la fixation des taux correspondants, dans les limites prévues par le droit cantonal.

■ Principes

Les mesures d'aménagement du territoire visent à réaliser des buts précis d'intérêt public. Au premier plan se trouvent l'affectation appropriée du sol et l'occupation ordonnée du territoire. Pour cette raison, la planification attribue à l'espace différentes possibilités d'affectation. En poursuivant ces objectifs, l'aménagement public crée inévitablement des avantages et des inconvénients pour les personnes privées.

En droit fiscal s'applique le principe constitutionnel (*objectivement incontesté*) selon lequel chacun doit être imposé en fonction de sa capacité économique. D'un point de vue sociopolitique, il faut en outre tendre à ce que l'État prélève les taxes et les impôts le plus possible là où des bénéfices sont obtenus grâce à des plus-values résultant de façon imméritée et où, par conséquent, le prélèvement de taxes ou d'impôts se fait ressentir moins fortement.

La notion de contribution de plus-value instituée à l'art. 5 al.1 LAT répond à cette logique et fonde en outre la notion d'équité selon laquelle une compensation appropriée doit avoir lieu pour les avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement. Le fait que les bénéfices sur les plus-values résultent de l'activité des collectivités en matière d'aménagement et cela sans action de la part du propriétaire foncier implique que ces mêmes bénéfices doivent être grevés bien plus fortement que les revenus provenant du rendement du travail.

Ainsi, la TPV naît de l'art. 5 LAT et le RTPV de l'art. 142 al.4 LC :

Art. 5 LAT - Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

^{1bis} Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20 %. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.

^{1ter} Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. a^{bis}.

^{1quater} Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir.

^{1quinquies} Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants :

- a. elle serait due par une collectivité publique ;
- b. son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

^{1sexies} En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

² Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

³ Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

La notion d'«avantage» désigne, au sens de la LAT, la plus-value économique dont bénéficie un terrain (*du fait de l'aménagement*). Cet avantage, qui est l'objet de l'obligation de compensation, est une augmentation de la valeur vénale du sol. La plus-value inhérente à l'aménagement correspond en effet à la différence entre la valeur vénale avant et après la réalisation de la mesure d'aménagement.

Seuls les avantages en termes de valeur pécuniaire sont considérés à l'exclusion, notamment, de ceux de nature idéale. Selon la lettre même de l'art. 5 al. 1 LAT, seuls les avantages « liés à l'aménagement » sont soumis à l'obligation de compensation, soit les augmentations de valeur résultant des mesures d'aménagement définies dans la LAT. En font partie en particulier les plus-values résultant d'un changement de zone d'affectation, mais également les plus-values résultant de plans d'équipement, d'autorisations exceptionnelles de construire et de remembrements parcellaires. En revanche, les éventuelles plus-values engendrées par un plan directeur et/ou par la planification de l'équipement socioculturel (*écoles, transports publics*), par exemple, ne sont pas prises en considération.

L'art. 5 al.1 LAT limite l'obligation de compensation aux modifications de valeurs « majeures ». Il appartient aux cantons de définir quelles modifications peuvent être qualifiées de « majeures ».

■ Règlement sur la TPV (RTPV)

Le Règlement relatif à la Taxe sur la Plus-Value repose sur l'article 142, alinéa 4 LC :

Art. 142 al. 4 et al. 5 LC (modification LC au o1.o3.2o2o)

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.

⁵ En cas de classement en zone à bâtir, les communes qui n'ont édicté aucun règlement perçoivent selon les dispositions de la présente loi une taxe correspondant à 20 pour cent de la plus-value résultant de mesures d'aménagement.

Ainsi, l'obligation de compensation aux modifications de valeurs « majeures » au sens de la LAT est appréciée dans le Canton de Berne pour les seuls **classements en zone à bâtir**. Le droit fédéral (art. 15 LAT) et le droit cantonal (art. 69 ss LC) définissent cette notion de manière exhaustive quand bien même, la pratique devra clarifier tout ce qui est réputé constituer un « classement durable de terrains en zone à bâtir » (art.142 a al.1 LC ; cf. art. 15 LAT mais ce devrait en outre être le cas également du classement durable dans une autre zone selon l'article 18 LAT dans la mesure où celle-ci peut être qualifiée de zone à bâtir).

La perception d'une TPV est ainsi facultative pour les autres « avantages » n'étant de fait pas « majeurs » (changements d'affectation et les augmentations du degré d'affectation), ils sont à la discrétion des communes (art. 142 a al.2 et al.3 LC).

Art. 142 a LC – Objet (al. 4 et al. 5 issus de la modification LC au o1.o3.2o2o)

¹ Dans la mesure où une plus-value est réalisée, une taxe est perçue en cas de classement durable d'un terrain en zone à bâtir.

² Les communes peuvent en outre percevoir une taxe sur la plus-value en cas de classement d'un terrain situé en zone à bâtir dans une zone à bâtir d'une autre nature présentant de meilleures possibilités d'utilisation (changement d'affectation) ou en cas d'adaptation des prescriptions régissant l'affectation en vue d'améliorer les possibilités d'utilisation (augmentation du degré d'affectation).

³ Elles peuvent, en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge, convenir par voie contractuelle de prestations en espèces ou en nature avec les propriétaires. Si le classement intervient dans le cadre de l'édition d'un plan de quartier cantonal (art. 1o2), un délai approprié est imparti à la commune concernée pour qu'elle puisse conclure un tel contrat.

⁴ Si la plus-value résultant de mesures d'aménagement en cas de classement en zone à bâtir se monte à moins de 20'000 francs, la taxe n'est pas perçue (valeur-seuil).

⁵ Sauf disposition contraire du règlement communal, l'alinéa 4 s'applique aux plus-values résultant de mesures d'aménagement en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation.

■ Avantages taxés sur la PV

Le Canton de Berne a fixé le même taux que la LAT (art. 142 al.5 LC, respectivement art.5 al.1 bis LAT) pour la perception de la TPV (20 %), tous avantages confondus et fixé une valeur-seuil de 20'000.- CHF (art. 142 a al.4 LC).

Exemples avec prescriptions 'de base' cantonales (20 % / 20'000.- CHF) :

- 1) Terrain de 650 m² de la zone agricole (valeur d'origine de 2 à 3.- CHF/m², soit 1'300 à 1'950 CHF) classé en zone à bâtir :
 - pour un terrain non viabilisé, nouvelle valeur comprise entre 20 et 40.- CHF/m² d'où une PV comprise entre 17-18 et 37-38.- CHF/m², soit 11'050 à 24'700.- CHF (TPV comprise entre 0 et 4'940.- CHF / gain réel pour le propriétaire compris entre 11'050 et 19'760.- CHF)
 - pour un terrain non viabilisé, après travaux de viabilisation (coût entre 60 et 100.- CHF/m²), nouvelle valeur comprise entre 100 et 180.- CHF/m² d'où une PV comprise entre 38-39 et

77-78.- CHF/m², soit 24'700 à 50'700.- CHF (TPV comprise entre 4'940 et 10'140.- CHF / gain réel pour le propriétaire compris entre 19'760 et 40'560.- CHF)

→ pour un terrain déjà viabilisé (*parcelle attenante à une route sous laquelle cheminent tous les réseaux par ex.*), nouvelle valeur comprise entre 100 et 180.- CHF/m² d'où un PV comprise entre 97-98 et 177-178.- CHF/m², soit 63'050 à 115'700.- CHF (TPV comprise entre 12'610 et 23'140.- CHF / gain réel pour le propriétaire compris entre 50'440 et 92'560.- CHF)

Dans cet exemple, presque chaque opération serait assujettie à la TPV, à moins que, pour le premier cas (*terrain non viabilisé*) la TPV n'incite à réduire les prix du foncier pour échapper à celle-ci ? Effet inverse, les prix vont-ils augmenter dans les autres cas pour 'compenser' la TPV ?

- 2) Terrain de la zone H 2 avec modification du RCC qui augmente le degré d'affectation (*par ex. réduction des distances aux limites, suppression du 'plafond' d'affectation avec la prescription d'un IBUS min, augmentation évidemment très limitée de la mesure de hauteur du bâtiment, ...*) :

Quand bien même la parcelle a gagné en constructibilité, quelle est véritablement sa nouvelle valeur ? Comment apprécier / calculer la TPV ?

Quel que soit le cas en zones HMC, il semble impossible d'imposer les opérations d'augmentation du degré d'affectation liées aux seuls confortements des mesures de police des constructions (RCC), l'augmentation de la valeur n'étant pas préhensible. Pour preuve, d'une part si à la vente la superficie de la parcelle est évidemment systématiquement indiquée, jamais le prix de vente n'est fondé sur les droits réels de surface à bâtir et, d'autre part, les sites spécialisés de comparaisons de prix n'intègrent pas non plus cette donnée pourtant essentielle pour une véritable comparaison de la valeur entre deux biens.

- 3) Terrain de la zone d'Activités avec modification du RCC qui augmente le degré d'affectation (*par ex. réduction des distances aux limites*) mais surtout augmentation de la mesure de hauteur du bâtiment en permettant la construction d'un étage supplémentaire :

La parcelle peut voir doubler son potentiel de constructibilité mais quelle est véritablement sa nouvelle valeur ? Comment apprécier / calculer la TPV ? Les quelques parcelles d'Activités en vente à fin 2019 dans la région sont proposées entre 80 et 90.- CHF/m² quelles que soient les prescriptions de hauteur !

Aussi, comme en zone HMC, il semble peu probable de pouvoir imposer les opérations d'augmentation du degré d'affectation liées aux seuls confortements des mesures de police des constructions (RCC), l'augmentation de la valeur n'étant pas régionalement préhensible.

- 4) Terrain de 850 m² de la zone H 2 classé en zone H 3 (*augmentation du degré d'affectation*) :

L'offre n'est pas généreuse depuis début 2019 pour ce type de biens aussi il n'est pas aisé de se faire une idée mais, pour ne citer qu'un exemple d'annonces en ligne en cours, à Bévillard un terrain H 2 est proposé à 175.-/m² et, un terrain H3 à 150.-/m² !

Cela démontre bien que tant qu'il y aura encore du disponible en zone H 2, les affectations H 3 ne seront pas (*moins*) attrayantes et, qu'une augmentation de l'affectation sera, ou sans incidence, ou avec une incidence négative (?) pour la valeur marchande du bien donc, pas la peine d'imaginer taxer la PV dans la mesure où il n'y en a pas !

■ Conclusion

En conclusion au regard du marché actuel car, chaque cas est un peu un cas particulier, récupérer une taxe sur la PV ne se fera très probablement :

- que pour les nouvelles mises en zone,
- qu'à la marge dans le cas de changement d'affectation et,
- a priori jamais pour les augmentations du degré d'affectation.

Par-là, la LC semble pour la Commune de Valbirse largement suffisante !

7) Viabilisation – réseaux

Pour « obliger » un propriétaire de terrain à viabiliser son bien fonds, un règlement communal ad'hoc doit, sur le principe, le prévoir :

Art. 111 LC - Contributions d'équipement des propriétaires fonciers

¹ Les propriétaires fonciers doivent verser les contributions d'équipement suivantes :

- b les taxes uniques pour les installations d'approvisionnement et d'évacuation, conformément aux dispositions de la législation spéciale. **Pour le financement préalable** d'installations, **les communes peuvent prévoir dans les règlements** la perception auprès des propriétaires fonciers de contributions qui doivent être déduites des taxes uniques.

A défaut d'une telle prescription communale, pour « obliger » un propriétaire de terrain à viabiliser son bien fonds on pourra, entre autres, s'appuyer en termes de principes, sur *(dans l'ordre de citation dans la LAT, cf. extraits en **annexe 6**)* :

- l'utilisation mesurée du territoire *(ou selon les txts 'urbanisation vers l'intérieur', 'créer un milieu bâti compact', 'densification des surfaces', 'utilisation mesurée du sol', 'urbanisation interne', ...)* est constitutionnellement déterminante *(art. 75 al. 1 Cst. : l'aménagement du territoire « sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire »)* ;
- la coordination des activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire *(ou 'effets des autres activités', 'coopération dans l'accomplissement des tâches ayant des incidences sur l'organisation du territoire', 'exigences majeures de l'aménagement du territoire dans toutes leurs autres activités', ...)* ;
- les besoins de la population *(compris évidemment ici au titre des droits fondamentaux de notre Cst. - art. 7 ss Cst. – mais surtout du but social constitutionnel de la garantie que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables » - cf. art. 41 al. 1 litt. e Cst)* ;
- la protection des lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes *(entre autres en relation avec l'art. 74 Cst.)* ;
- l'équipement de la zone à bâtir par la Collectivité.

En termes de faits et ... de premières interprétations *(cf. extraits législatifs en **annexe 6**)* :

■ utilisation mesurée du territoire :

Exiger d'équiper *(complètement)* un terrain c'est garantir sa disponibilité *(et de la sorte éviter sa thésaurisation donc, par-là, réduire la pression exercée par l'extension de la zone à bâtir sur les terres agricoles)* et en toute logique « prendre les mesures nécessaires à l'encouragement de l'urbanisation interne. »

■ coordination des activités :

Exiger d'équiper *(complètement)* un terrain en même temps que la réalisation de travaux communaux menés sur une plus vaste échelle c'est assurer une « coordination des activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire » *(dans la mesure où ceux-ci garantissent une 'utilisation mesurée du territoire' et répondent aux 'besoins de la population')* et, en évitant de la sorte de nouveaux travaux à termes, c'est aussi garantir le bon usage des deniers publics *(cf. art. 7o LCo, RSB 17o.11)*.

■ besoins de la population :

Exiger d'équiper *(complètement)* un terrain c'est répondre aux besoins d'établissement et de logement de la population en garantissant sa disponibilité *(tout en évitant de la sorte sa thésaurisation donc, par-là, contribuer à réduire la pression exercée par l'extension de la zone à bâtir sur les terres agricoles)*.

■ protection contre les atteintes nuisibles ou incommodes :

Exiger d'équiper *(complètement)* un terrain en même temps que la réalisation de travaux communaux menés sur une plus vaste échelle c'est éviter de nouveaux travaux, de nouvelles nuisances, de nouvelles pollutions, ... en application de l'art. 74 Cst., art. 3 LAT, de la LPE et de la série d'Ordonnances fédérales et cantonales induites par cette dernière.

■ équipement :

Au titre des art. 19 LAT et 7 al.1 litt. b LC il n'y a pas de "demi équipement (*« les bâtiments et installations sont pourvus des équipements réglementaires pour l'approvisionnement en eau et en énergie ainsi que pour l'éduction des eaux usées »*) ainsi, dans la mesure où les Communes doivent l'équipement des terrains à bâtir *(art. 19 LAT et 64 LC)*, celui-ci ne peut être que "complet" (*« suffisant » au titre de l'art. 7 al. 2 LC*).

Etant donné que les Communes doivent aussi :

- prendre « les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits » (*art. 126 a LC*),
- élaborer les projets (*sous-entendu un programme d'équipement ... mais, selon une interprétation plus globale ... un projet est un projet !?*) et assurer la construction des installations d'équipement (*art. 108 al.1 LC*), et par ailleurs,
- garantir le bon usage des deniers publics (*art. 70 LCo, RSB 170.11*),

on peut de la sorte :

- considérer qu'assurer le complet équipement d'une route (*donc au-delà des obligations législatives faites à la Commune et aux propriétaires*), lors de la réalisation de travaux importants dans celle-ci, équivaut à répondre à ces prescriptions faites aux Communes (?)
- envisager d'appliquer l'art. 108 al. 5 LC (?) :
« Si un organe responsable de l'équipement technique est en retard pour la construction d'une installation d'équipement, la commune peut entreprendre elle-même la construction de l'installation aux frais de l'organe responsable, après une sommation infructueuse. Les décisions rendues en matière d'exécution par substitution sont susceptibles de recours à la Direction spécialisée compétente. Les décisions sur recours de cette dernière peuvent être attaquées devant le Tribunal administratif. »

Deux compléments à cette seule logique de l'équipement technique en tant que tel mais, en appui à la question de savoir dans quelles mesures il est possible d'obliger un propriétaire à équiper complètement son bien fonds :

- art. 112 al. 3 LC : dans la mesure où il est apprécié que d'intervenir sur une voie nouvellement refaite quelques temps (*années*) après les travaux constitue « des frais d'équipement extraordinaires », il y a lieu de signifier aux propriétaires riverains que tous ces frais seront entièrement mis à charge des propriétaires – bénéficiaires (*un argument qui devrait en toute logique faire réfléchir par deux fois les propriétaires ?*) ;
- art. 7 LC et art. 4 OC : dans la mesure où il n'est pas « établi » (*parcelle en zone à bâtir depuis de nombreuses années, pas de projet concret, pas de permis de construire en vue, ..., capacités financières des propriétaires toutes relatives compte tenu peut-être de leur âge ? ...*) que les installations requises de l'équipement technique seront en place / achevées au plus tard lors de l'achèvement des bâtiments ou installations, c'est-à-dire qu'elles respecteront la loi, exiger par anticipation la viabilisation 'complète' d'un bien fonds affecté à la zone à bâtir revient, entre autres, à préserver la Commune de toute éventuelle défaillance des propriétaires.

II.4 POLITIQUE COMMUNALE D'URBANISATION VERS L'INTÉRIEUR (PoUrbIn)

Au-delà du contenu du PAL 2020 et parmi plusieurs pistes de réflexion prospectées, l'Exécutif communal définit ci-après la stratégie communale de résorption des dents creuses et de densification du tissu urbanisé de Valbirse soit, la Politique communale d'Urbanisation vers l'Intérieur (PoUrbIn) au regard des attendus de l'art. 47 al. 2 OAT (*cf. ci-avant en ill. I.2*) et de la Mesure A_07 PDC 2030 :

- mesures prévues pour mobiliser ZNC et potentiel d'UrbIn
- objectifs de développement

II.5 PRÉSERVER LA PHYSIONOMIE DE LA LOCALITÉ

Il existe un intérêt public majeur à sauvegarder les aspects caractéristiques de nos localités et à concevoir leur développement futur de manière prudente et respectueuse de la culture architecturale existante. Il ne s'agit cependant pas uniquement de préserver quelques rares sites iconiques remarquables, mais plutôt de conserver un grand nombre de villages, hameaux, petites bourgades et villes qui se sont dotés au fil des siècles d'atouts significatifs sur les plans spatial et architectural, qui sont autant de reflets de la diversité culturelle de notre pays. Un nombre considérable d'habitants de Suisse en bénéficient, dont les habitants de Valbirse. Ce patrimoine bâti forge l'identité locale et régionale, contribue au bien-être de notre population.

Se pose ainsi une question cruciale qu'est la compatibilité de la protection des sites construits au sens de l'ISOS avec la version révisée de la LAT, laquelle exige de promouvoir le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, tâche réservée en général aux cantons ou communes. Qui plus est, ce développement doit être expressément « de qualité ».

En 2015, DFI et DETEC ont mis sur pied, sous l'égide de l'ARE, un groupe de travail composé de représentant-e-s de la Confédération, des cantons et des communes ainsi que d'organisations spécialisées et de particuliers. Ce groupe a été en mesure de faire la lumière sur la question de la compatibilité de l'ISOS avec les charges imposées par la LAT. A l'œuvre de janvier à novembre 2015, le groupe de travail « ISOS et densification » a conclu dans son rapport final que l'ISOS n'empêche pas la densification, en principe, mais qu'il peut la rendre plus exigeante.

En raison des compétences que leur donne la Constitution, les cantons et les communes disposent d'une importante marge d'appréciation, entre autres pour la concrétisation des inventaires fédéraux dans le droit et dans l'aménagement du territoire. Dans les tâches cantonales et communales, les atteintes à des objets d'importance nationale ne sont pas exclues a priori. Tant que leur action ne concerne pas l'accomplissement d'une tâche fédérale, les cantons et les communes peuvent faire passer une atteinte motivée par des intérêts cantonaux ou locaux avant l'intérêt national que constitue la sauvegarde d'un objet inscrit à l'inventaire, mais ils doivent pour cela procéder à une définition complète des intérêts et ensuite apprécier et mettre en balance ces intérêts de façon crédible (*cf. art. 3 OAT*).

La sauvegarde des sites construits exige ainsi que le développement urbain tienne compte de la substance ancienne. Les Autorités municipales sont donc particulièrement soucieuses de faire preuve de sensibilité pour la substance historique de notre Commune. L'ISOS fournit des conclusions et des bases importantes pour un aménagement et un développement urbain durables ; s'agissant de la qualité du patrimoine bâti, l'architecture contemporaine devrait elle aussi s'axer sur la substance ancienne car, la pénétration de constructions fonctionnelles de médiocre qualité architecturale dans le tissu bâti ancien, et sans égards pour celui-ci, provoque une fragmentation et une dissolution de continuités historiques. S'il existe toutefois des exemples d'aménagement et de réalisations architecturales contemporaines de qualité, beaucoup d'endroits montrent une banalisation et une uniformisation des constructions, qui mènent inévitablement à une perte de diversité architecturale et, par-là, la perte de notre identité.

Sur la question de la conservation des sites construits, le PtS fixe pour objectif de maintenir à long terme le patrimoine culturel et de lui donner un développement de qualité afin d'assurer et d'améliorer la qualité de la vie dans les localités et les quartiers. « La densification urbaine doit promouvoir la qualité de l'espace urbain et s'intégrer au caractère du lieu. Sont à prévoir des espaces libres non construits, des espaces verts et des places publiques attrayantes qui s'intègrent au tissu bâti, favorisent la mixité tant fonctionnelle que sociale et contribuent au bien-être des habitants. »

En conclusion, sans exhaustivité, retranscrits du propos précédent, les quelques principes suivants pour une densification de qualité sont à apprécier :

- Construire plus compact
- Construire plus haut
- Stationnement en sous-sol
- Jardins sur les toits
- Respecter l'identité spécifique du lieu :
Chaque quartier est unique ! Il convient donc d'en identifier les qualités architecturales et urbaines essentielles et d'examiner quel poids il convient d'attribuer à chaque aspect. L'habitant, le résident, doit être au cœur des préoccupations.
- Sauvegarder les éléments générateurs d'identité :
Chaque parcelle est chargée d'histoire. Pour qu'un site affecté par des démolitions-reconstructions ne se transforme pas en un lieu anonyme, il convient de sauvegarder de façon ciblée les éléments constitutifs de son identité.

Avec, évidemment, une attention particulière à la mise en œuvre et à la pratique d'une politique foncière active, en cela qu'elle élargit le champ des possibles en matière de densification. Si la Collectivité publique possède des terrains dans les principaux secteurs à densifier, elle pourra mieux participer à leur transformation qu'en se contentant de délivrer des permis de construire.

L'exemple montré par les collectivités publiques est d'une grande portée car il influence les réflexions et les décisions des acteurs privés !

Pour une densification de qualité

Patrimoine Suisse

Dix principes pour une densification de qualité

1 RESPECTER L'IDENTITÉ SPÉCIFIQUE DU LIEU

L'identité d'un site est déterminée par de nombreux facteurs. Chaque quartier est unique. Il convient donc, pour le densifier de façon judicieuse, d'en identifier les qualités architecturales et urbaines essentielles et d'examiner quel poids il convient d'attribuer à quel aspect. L'être humain doit être au cœur des préoccupations.

2 TENIR COMPTE DES INVENTAIRES

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) fournit de précieuses indications sur les qualités des sites répertoriés. Les recommandations de l'ISOS et des autres inventaires constituent une base essentielle pour déterminer le potentiel de densification d'un lieu. La mise à jour de ces inventaires représente un préalable indispensable à toute nouvelle planification.

3 SAUVEGARDER LES ÉLÉMENTS GÉNÉRATEURS D'IDENTITÉ

Chaque parcelle est chargée d'histoire. Pour qu'un site affecté par des démolitions-reconstructions ne se transforme pas en un lieu mort, il convient de sauvegarder de façon ciblée les éléments constitutifs de son identité.

4 RECHERCHER LA DENSITÉ OPTIMALE

Il s'agit de déterminer avec soin, sur la base des caractéristiques bâties du lieu, la densité qu'il est souhaitable de prévoir pour un quartier ou un îlot donné. Les démarches telles qu'études-tests, concours d'architecture ou mandats d'étude parallèles se révèlent ici particulièrement appropriées, car elles permettent de développer une vision et des critères de décision relatifs aux nouvelles constructions à réaliser, que ce soit en remplacement ou en complément de celles existantes.

5 PRÉVOIR LE TEMPS NÉCESSAIRE POUR TROUVER UN CONSENSUS

Les transformations rapides et massives sont difficiles à gérer. Des réalisations progressives et clairement définies sont en général mieux acceptées. Il s'agit donc de prévoir le temps nécessaire et d'impliquer les personnes concernées dans le processus de planification.

6 PROMOUVOIR UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ

En matière de densification, la qualité architecturale est un facteur clé. L'architecture doit présenter une grande valeur d'usage au quotidien. Les procédures de mise en concurrence telles que concours ou mandats d'étude parallèles permettent de comparer des partis différents et de débattre des choix à opérer.

7 ASSURER UNE AFFECTATION JUDICIEUSE

Prévoir le bon programme au bon endroit est un autre facteur déterminant pour le bon fonctionnement d'un quartier. Il s'agit de développer une programmation réaliste et de communiquer publiquement les activités recherchées, de manière à attirer les acteurs potentiellement intéressés. Les bâtiments bénéficiant d'une localisation centrale se prêtent quasiment toujours à des affectations publiques.

8 CRÉER DE LA DIVERSITÉ

Les secteurs densifiés doivent pouvoir accueillir des fonctions variées. Des distances réduites entre lieux de vie, de travail et de loisirs contribuent à ménager l'environnement et assurent une cohabitation des activités.

9 CONSERVER ET CRÉER DES ESPACES LIBRES

Même les sites centraux à forte densité ont besoin d'espaces libres, que ce soit sous la forme de chemins, de places, d'espaces verts ou de cours ou plans d'eau. C'est aux pouvoirs publics qu'il incombe de définir la localisation et le caractère de ces espaces. Il convient en outre de tenir compte de leur accessibilité (publique ou privée).

10 PRATIQUER UNE POLITIQUE FONCIÈRE ACTIVE

En matière de densification, une politique foncière active élargit le champ des possibles. Si les collectivités publiques possèdent des terrains dans les principaux secteurs à densifier, elles pourront exercer une influence accrue sur leur transformation. En outre, l'exemple des pouvoirs publics influe souvent sur les réflexions et décisions des acteurs privés.

III – MESURES DE MOBILISATION DES ZNC

III.1 VOLANTS D’ACTIONS

■ RENOUVELLEMENT URBAIN (*réhabilitations et requalifications*)

Reconstruction

La reconstruction correspond à un renouvellement d’immobilier obsolète. Elle s’inscrit dans des cycles de renouvellement du bâti qui sont différents selon qu’il s’agit de logements ou de l’immobilier d’entreprise.

Valbirse ne connaît qu’une seule opération majeure qui soit en cours (*Espace Birse*) et qui conduira à une évolution déterminante de l’image de la Grand’Rue.

Hormis ce projet, peu de bâtiments ou ensemble de bâtiments peuvent être identifiés actuellement dans la Commune pour permettre d’envisager un complément substantiel de l’offre de logements.



iii. III.1 – III.6 : Compte tenu de leur environnement respectif, les bf 1047, 291 (*Bévilard*) et 162 (*Malleray*) figurent parmi les quelques bâtiments à même de pouvoir, à terme, être déconstruits pour pouvoir offrir de meilleures constructibilités

Changements d'usage : requalifications

Plusieurs bâtiments inoccupés à ce jour sont potentiellement à même d'être requalifiés :

- la ZPO 'Clos sur l'Oiseau' avec ses quatre bâtiments représente le secteur le plus important et potentiellement le plus intéressant en termes d'offre logements
- les déprises d'Activités du site Sylvac de Malleray (*Rue Schaüblin*) et Tana – Carnal à Pontenet
- plusieurs fermes à Malleray (*la Gourbache, Rue du Lion d'Or, la Lignière*)

Suggestions, pistes, orientations, simples envies, aspirations ou ambitions légitimes ont déjà, et à plusieurs reprises, été évoquées sans qu'à ce jour une direction forte et volontaire ne soit clairement établie pour engager les démarches plus avant et concrétiser les indispensables mutations de ces sites.



iii. III.7 – III.10 : 'Clos sur l'Oiseau'



iii. III.11 – III.13 : Ancien site Sylvac de Malleray / Ferme à la Gourbache / Rue du Lion d'Or

Assainissements – transformations – densifications des volumes existants

Soutenir / subventionner

Le renouvellement urbain concerne également l'optimisation d'usage du bâti existant où, assainissements / transformations contribuent à une densification à l'intérieur des volumes existants.

Aussi, le Conseil communal jugera de l'opportunité et de l'efficacité :

- 1 - d'aides financières (*principe d'une subvention non remboursable par exemple*) pour encourager les propriétaires (*ou futurs acquéreurs*) à la restauration / création de logements dans le bâti existant dans la mesure où l'offre locative est valorisée et augmentée (*augmentation des surfaces et/ou du nombre de logements*) par :
 - l'assainissement / réhabilitation de bâtiments de logements dégradés ou jugés insalubres
 - la transformation intérieure d'immeubles débouchant sur une offre locative valorisée
 - mise en valeur / exploitation des grands volumes bâtis existants (*anciennes fermes / granges, aménagement de combles vides, ...*)
 - surélévations d'immeubles, dans la mesure où l'offre en logements est augmentée

À savoir que dans le cadre de la modification du PAL 2o2o, quelques prescriptions nouvelles ont été introduites dans le RCC en lien direct avec cette thématique, entre autres, les **art. 213 et 414 al.1 RCC** qui précisent que l'Autorité de police des constructions restera attentive à toutes dispositions œuvrant à une densification de l'occupation des grands volumes et de leurs besoins naturels en lumière du jour.

Ou, à l'inverse :

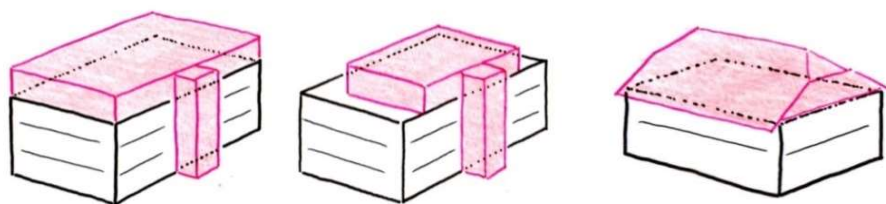
2 - d'incitations fiscales comme le permet désormais la LC :

« 4 Si le terrain n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans le délai imparti pour des raisons qui relèvent de la responsabilité du ou de la propriétaire, celui-ci ou celle-ci doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur vénale du terrain concerné. Cette taxe est perçue dès la première année après l'expiration du délai et correspond à un pour cent de la valeur vénale la première année, à deux pour cent de la valeur vénale la deuxième année, à trois pour cent de la valeur vénale la troisième année, à quatre pour cent de la valeur vénale la quatrième année et à cinq pour cent de la valeur vénale dès la cinquième année. »

iii. III.14 : Art. 126 d al. 4 LC (état au 01.04.2017)



iii. III.15 – III.20 : Exemples de densification des volumes existants : aménagement et exploitation des combles



iii. III.21 – III.23 : Principes de surélévations de bâtiments existants



iii. III.24 – III.26 : Exemples de surélévation de bâtiments de logements existants

Renouvellement urbain : Actions

Recensement et monitoring :

- inventaire (*listings et cartographie définie en fonction des qualités patrimoniales, des valeurs d'ensemble de groupes de bâtiments, des impacts sur les espaces extérieurs et sur l'ensoleillement, des contraintes légales, ...*) + mise en place d'un suivi du bâti et appréciation des éventuelles exécutions par substitution (*cf. art. 47 LC*) et / ou des 'obligations' de construire (*art. 126 d LC*) :
 - menaçant ruine
 - vide / sous-occupé
 - considéré comme apte à accueillir une surélévation
- enquêtes régulières auprès des propriétaires sur leurs intentions (*projet en cours ou à venir, vente, ...*) et suivi des effets

Informier :

- développer – adapter le site internet communal et y exposer :
 - la politique d'UrbIn de la Commune
 - plans de situation des immeubles recensés
 - des exemples régionaux de réalisations
 - les aides / subventions (*énergie, assainissement, ...*) du Canton, de la Confédération et d'autres sources potentielles (*PBS / PMR par exemple*)
- diffuser par affiches, dépliants, articles de presse, la politique d'UrbIn de la Commune
- exposer à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, la problématique de l'UrbIn à Valbirse

Soutenir – subventionner :

jauger l'opportunité de la mise en œuvre d'une politique communale en vue de favoriser l'exploitation des volumes bâtis existants et de promulguer (*cf. aussi art. 27 ss LPat*) :

- > Règlement communal sur le Subventionnement de Nouveaux Logements dans le bâti existant (*RSNL*)
- > Règlement communal sur le Subventionnement de Travaux de Rénovation du bâti ancien (*RSTR*)
- > dispositif d'allègement fiscal vs pénalisation fiscale des bâtiments inoccupés et des 'bâtisses menaçant ruine' (*règlement spécifique 'Taxe d'incitation' à édicter ou compléter le REMol, cf. art. 126 d LC*)

■ DENSIFICATIONS URBAINES

Valbirse y a déjà répondu pour partie, dans le cadre de la modification du PAL 2o2o :

- en offrant plus de constructibilité (*réduction des distances aux limites dans le RCC*),
- en imposant un IBUS minimum de construction (*cf. art. 212 RCC*) qui doit tendre à une occupation idoine des parcelles et,
- en appréciant de façon détaillée les contours et les contenus de chaque affectation avec pour résultats des adaptations / modifications des affectations (*PZA*) dans l'anticipation d'une valorisation des marchés immobiliers qui poussent à des optimisations foncières bien que nous ne puissions imaginer les effets des cycles immobiliers.

Zones à bâtir Non Construites (ZNC)

La densification du tissu urbain comprend essentiellement, en vue de la résorption des dents creuses, la mobilisation des ZNC, à savoir :

- les parcelles vacantes,
- les cœurs d'îlots,
- les parcelles insuffisamment densifiées (*parcelle possédant au moins déjà un immeuble mais offrant une emprise libre permettant la construction d'un bâtiment principal*).

Ces fonds ne nécessitent donc, sur le principe, pas ou peu de remaniements parcellaires compte tenu de leurs surface et géométrie et, dans la mesure où ils n'appartiennent généralement qu'à un seul propriétaire, sont les plus facilement 'négociables'.

Remaniements parcellaires

La disponibilité des terrains à bâtir peut être améliorée notamment par des mesures de droit foncier telles que les remaniements parcellaires (cf. art. 7 LCAP, art. 119 ss LC). Ces mesures consistent à rectifier les limites des parcelles 'mal découpées' de plusieurs 'fonds de parcelles' pour permettre la constitution de parcelles propres à la construction d'un bâtiment principal.

Dans l'ensemble de ses démarches, le Conseil communal appréciera au besoin la nécessité d'instituer des Zones Réservées (ZR, cf. art. 62 ss LC) pour garantir la faisabilité des densifications souhaitées par le biais de remaniements parcellaires.

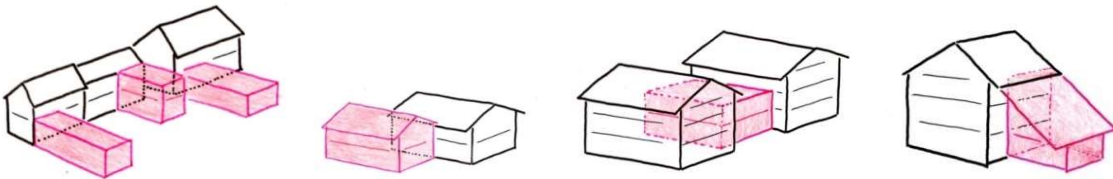
À noter encore que la pratique d'une politique foncière active de la part de la Commune (cf. ci-après 'maîtrise foncière') pourra également offrir l'éventualité d'une marge d'action pour le redécoupage et des échanges de parcelles.

Par ailleurs, Valbirse s'engage pour l'avenir dans une logique d'urbanisme de projet (à *contrario de l'urbanisme 'à la parcelle' pratiqué jusqu'ici*) et, pour se faire, remaniements parcellaires et classements en zone à bâtir y seront coordonnés ; c'est-à-dire qu'un terrain n'est attribué à la zone à bâtir que s'il en résulte une structure parcellaire propre à la construction et conforme aux densités prescrites au RCC. Il paraît en effet évident que les propriétaires fonciers seront bien plus enclins à accepter un remaniement parcellaire de terrains à bâtir tant que leur terrain n'est pas encore classé en zone à bâtir (et à plus forte raison lorsqu'un classement en zone à bâtir est lié à l'acceptation d'une rectification de la structure parcellaire !).

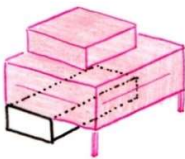
Principes d'UrbIn

Les principes d'Urbanisation Interne relèvent logiquement d'une densification douce des tissus urbains (*secteurs aux densités variées, y compris zones pavillonnaires*). Cette 'densification douce' consiste ainsi à compléter le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à l'insertion ou à l'aménagement de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.

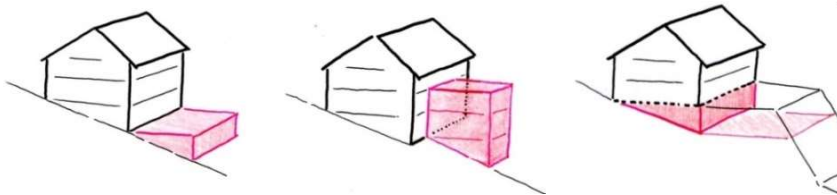
L'objectif de cette politique est non seulement d'offrir de nouveaux logements (*en pleine propriété ou locatifs, et garantissant ainsi un revenu supplémentaire au propriétaire occupant*), mais aussi de contribuer à une utilisation optimale des infrastructures et des réseaux existants, en augmentant la densité résidentielle des quartiers.



iii. III.27 - III.30 : Principes d'extensions volumétriques



iii. III.31 : Construction au-dessus d'un 'bloc' de garages



iii. III.32 - III.34 : Construire avec la pente



III. III.35 - III.44 : Exemples d'usages des principes d'UrbIn

Secteurs propices à la densification

D'évidence, il paraît nécessaire de s'interroger sur ce qui est « déjà là », produit d'une époque architecturale, urbaine et sociale et sur la façon dont peut être engagée une dynamique d'évolution urbaine.

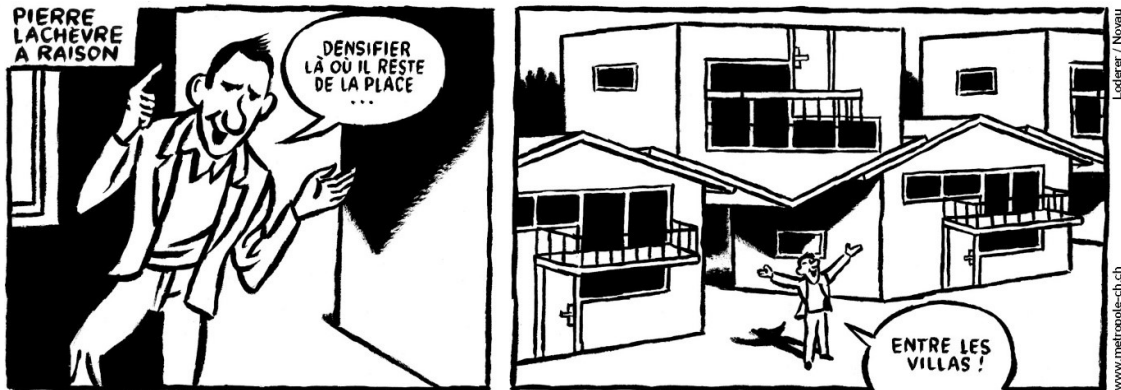
Le tissu constitué de Valbirse aura ainsi été apprécié de façon détaillée dans le cadre de la modification du PAL 2020 et, de cette approche, les mesures suivantes auront d'ores et déjà été intégrées au PAL (*PZA plus précisément*) pour plusieurs secteurs au regard de leur situation (*mobilité et aménités urbaines*) et des préceptes propices à la densification et à l'activation des réserves intérieures (cf. **PIM n° 4044-052**) :

- levée de l'interdiction de construire dans les zones mixtes de Malleray
- l'édition de plusieurs ZPO afin de contribuer à un usage optimum des droits et réserves à bâtir (cf. **sct 31 RCC**)

En fonction des résultats qu'auront fourni les 'outils' précédents, à plus long terme il y aura à devoir imaginer intensifier la politique d'UrbIn dans la zone villas (H2). Déterminer le processus de densification des secteurs de lotissements d'habitat individuel ne sera pas aisé mais nous pouvons en l'état, imaginer des mutations progressives, afin de transformer ces secteurs en quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général.



iii. III.45 et III.46 : Deux exemples probants de la variabilité des densités en zone H2



iii. III.47 : Logique de densification en zone H2 !?

Préalablement, plusieurs secteurs propices à une 'densification maîtrisée' méritent une attention particulière dès aujourd'hui dans les mutations de propriétés en cours ou à venir car ils recèlent de

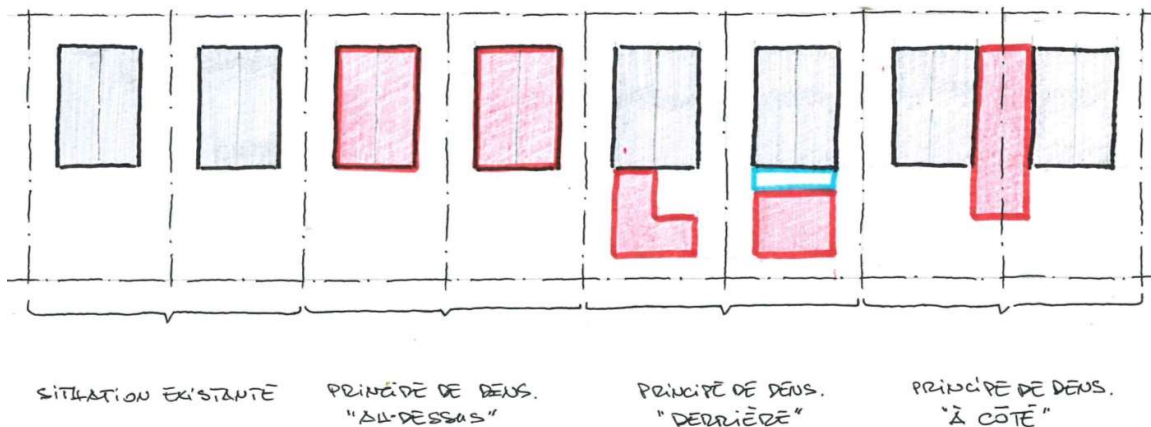
bons potentiels d'UrbIn à court – moyen terme par le biais de remaniements parcellaires (cf. **PTV 2o4o n° 4o44-o4o B**) :

Quartiers pavillonnaires

La zone H2 (*quartiers pavillonnaires d'habitat essentiellement individuel - quartiers de 'villas' -*), qui représente plus de 66 % des zones H (*ZPS comprises*) et environ 41 % de l'ensemble des zones HMC pour n'accueillir qu'un habitant sur cinq, est porteuse d'enjeux considérables en termes d'utilisation optimisée des zones urbanisées existantes. Ces secteurs d'habitat individuel sont ainsi susceptibles d'évoluer vers une densification de l'habitat, sans que la mixité des fonctions ne soit recherchée et sans modification de l'affectation (*les contraintes législatives - notamment IBUSds imposé dans le cadre d'une modification d'affectation - étant actuellement contre nature dans cet environnement !*), l'objectif étant de répondre à la demande pour ce type d'habitat tout en optimisant l'utilisation du sol. Ceci doit bien entendu se faire dans une vision générale d'évolution du cadre bâti, des éléments caractéristiques à protéger et des dispositifs paysagers à valoriser soit, tout l'enjeu de l'UrbIn à mettre en œuvre. Ainsi, deux logiques président à l'évolution / densification de la zone H2 :

- une logique de planification, qui concerne un processus stratégique et territorial, porté par la Commune dans la mise en œuvre de sa PolUrbIn ;
- une logique incitative et opérationnelle, visant d'une part à l'amélioration substantielle du processus d'obtention des autorisations de construire des projets de densification à la parcelle, portés par les acteurs privés, et d'autre part l'implication des propriétaires dans la définition des enjeux et des principes du futur développement de leur quartier.

Quelle que soit la logique à l'œuvre, si l'on excepte une restructuration profonde à l'échelle de la parcelle ou de plusieurs parcelles (*démolition – reconstruction*), trois principes de densification prévalent dans des scénarii qui peuvent évidemment mettre en scène plusieurs de ceux-ci de façon concomitante :



iii. III.48 : Principes de densification des secteurs pavillonnaires

Densifications urbaines : Actions

Recensement et monitoring :

- recensement (*listings et cartographie, le plan de recensement des ZNC 2o2o n° 4o44-o53 sert de base à l'action*) et mise en place d'un suivi des ZNC et du potentiel d'UrbIn avec mise à jour continue au gré des permis de construire
- identification (*audit RF*) des servitudes grevant la garantie d'une utilisation idoine des sols et appréciation de l'engagement éventuel de procédures (cf. art. 126 LC)
- enquêtes annuelles auprès des propriétaires sur leurs intentions (*projet en cours ou à venir, vente, ...*) avec rappel des 'contraintes' nées de la LAT + suivi des effets
- identification des secteurs nécessitant un remembrement parcellaire pour garantir une utilisation idoine des sols et engagement des procédures (*remaniements, éventuelles édifications de 'Zones réservées', ...*)

Informier :

- adapter le site internet communal et y exposer le plan et les coordonnées des propriétaires de ZNC (*même si ce dernier n'est pas vendeur !?*)
- exposer à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, le plan du potentiel des ZNC

Contraindre :

- en fonction des besoins, équipement par la Commune en temps utiles (*PEq*) des parcelles libres ou insuffisamment densifiées pour 'forcer la main' des propriétaires par la répercussion des coûts de viabilisation sur ceux-ci (*cf. entre autres, art. 106 ss LC*) + suivi des effets
- application des outils de la LC (*art. 119 ss 'remaniement parcellaire', art. 126 'obligations de construire, art. 142 ss 'compensation d'avantages'*)

Édicter / engager :

- au plus tôt les différents Plans de Quartier
- les remembrements parcellaires identifiés
- toute nouvelle mise en zone doit se faire au regard d'un projet avec, selon nécessité, remaniement parcellaire préalable

■ STRATÉGIE ET POLITIQUE FONCIÈRES

La politique foncière n'est qu'un outil ; elle ne constitue jamais une fin en soi. Par voie de conséquence elle doit toujours rester soumise à des objectifs d'aménagement définis par ailleurs.

En menant une action foncière proactive, réfléchie et anticipative en tant que propriétaire, la Commune a l'avantage de disposer des terrains nécessaires et stratégiques au bon endroit et au bon moment, ce qui lui permet d'assumer ses responsabilités publiques et de concrétiser son projet de territoire. De plus, l'implication de la Commune dans un projet en tant que propriétaire est généralement un facteur facilitant pour le bon avancement de ce dernier : elle peut conditionner son démarrage, régler les blocages, orienter positivement la faisabilité foncière de l'ensemble de l'opération, mieux défendre l'intérêt général et promouvoir la qualité de l'urbanisation.

Pour la Commune, être un acteur du foncier n'a pas pour but de concurrencer ou de s'opposer au secteur privé, mais d'être davantage et mieux impliquée pour influencer les usages du sol. Une stratégie de propriété foncière communale active n'agit pas dans une optique de spéculation ni de thésaurisation, elle s'attaque aux effets négatifs et pervers générés spontanément par les marchés (*et les inégalités qui en résultent*) et vise à influencer les modalités de la production urbaine. La finalité de cette stratégie de propriétaire est de réussir à coproduire ou diriger un projet de territoire dans une optique de gain réciproque, et cela à plusieurs niveaux.

La stratégie foncière communale n'implique pas nécessairement des achats massifs de terrains, économiquement onéreux. La maîtrise de quelques sites-clés, en coordination avec des mesures d'aménagement du territoire, place l'Autorité communale en position de force dans les décisions liées au développement de l'habitat sur son territoire.

L'opportunisme, habituellement considéré comme un défaut, peut au contraire devenir une qualité pour la politique foncière de la Commune. Le moment où va être mise en vente une grande propriété, une emprise industrielle, une exploitation agricole, ... est souvent imprévisible. Une bonne politique foncière est donc celle qui se donne les moyens d'une prise de décision rapide appuyée sur un potentiel d'intervention suffisant (*c'est-à-dire qu'elle ne doit pas s'enfermer dans une planification pluriannuelle trop rigide*). Cette nécessaire capacité d'adaptation aux événements ne signifie évidemment pas qu'une politique foncière puisse n'être qu'opportuniste, en effet, chaque décision doit au contraire s'inscrire dans une perspective d'aménagement d'ensemble réactualisée :

- Intervenir en priorité sur les terrains à urbaniser (*cf. 'Projet de Territoire Valbirse 2040'*) et non pas sur le marché des terrains à bâtir car, la finalité d'une politique de réserve foncière n'est pas d'ordre financier mais d'ordre urbanistique :
 - subventionner la production de terrains à bâtir est une politique facile à concevoir mais extrêmement coûteuse. Elle ne se justifie pas en termes de 'politique foncière' même si elle peut être utile, par ailleurs, en termes de 'politique sociale' (*aide à l'implantation de logements sociaux*) ou en termes de 'politique économique' (*aide à l'implantation d'activités*) ;
 - c'est sur le 'marché' des espaces à urbaniser qu'une politique foncière peut avoir le plus d'impact pour le moindre coût. La valeur des espaces agricoles voués à une urbanisation plus

ou moins lointaine est en effet totalement conditionnée par la politique foncière locale qui sera mise en œuvre ;

- le prix des terrains ne dépend que de la 'compétition' entre les acquéreurs potentiels de ces terrains. La 'spéculation foncière' n'a jamais pu provoquer la hausse des prix ; elle en profite seulement, ou tente d'en profiter, ce qui est tout différent.

Si les terrains à bâtir sont d'un prix anormalement élevé, cela peut être pour une ou plusieurs causes entre autres, une politique foncière laxiste au regard d'une production insuffisante de nouveaux terrains à bâtir du fait d'une politique d'aménagement trop malthusienne (*et c'est justement vers quoi nous allons avec la LAT*) aussi, pour éviter une spéculation future aux effets nuisibles, la Commune de Valbirse se doit de préparer l'avenir, entre autres, par l'acquisition des 'franges' de son aire urbaine.

- Intervenir ensuite sur les secteurs aux forts potentiels de transformation par l'engagement d'une politique foncière proactive d'acquisition par droit d'emption, préemption, expropriations, ... Une anticipation foncière indispensable face aux potentiels d'intensification présents dans son tissu bâti, Valbirse s'accordera à définir une /des stratégie(s) qui lui permette d'anticiper sur les mutations urbaines futures de son territoire (*droit de préemption pour s'assurer la maîtrise des prix et du foncier par exemple*). La veille foncière doit ainsi permettre à la Commune de maîtriser son marché foncier et d'intervenir pour tendre à éviter des spéculations qui mettraient à mal des opportunités de densification ou de mixité sociale dans le tissu constitué.

Stratégie et politique foncières : Actions

Définition et développement d'une stratégie foncière communale (*prise en compte simultanée de la gestion des objets fonciers et immobiliers et de considérations en termes d'aménagement du territoire*) :

- formulation des principes de la stratégie foncière et politique d'achat des terrains avec au minimum une définition des objectifs et des moyens à mettre en œuvre
- réflexions à long terme (*cf. PTV 2040*), qui établit le foncier comme l'une des modalités principales de la politique communale d'aménagement du territoire ou d'encouragement à l'établissement d'entreprises, à côté des outils classiques de l'aménagement du territoire. L'hypothèse causale qui sous-tend ces pratiques est celle que l'acteur qui veut intervenir sur le développement territorial doit aussi agir sur la propriété foncière

■ FISCALITÉ

Actions :

- édicton d'un Règlement communal sur la perception de l'Impôt sur les Résidences Secondaires (*RIRS, éventuellement étendu aux logements vacants de longue durée ?*)
- édicton d'un Règlement communal sur la Taxe sur la Plus-Value (*RTPV, cf. art. 142 LC*)
- identifier les 'réelles marges de manœuvre' de la Commune concernant :
 - taxe foncière modulée par une imposition différenciée des biens fonds en fonction de l'usage (*parcelle libre, parcelle insuffisamment densifiée, parcelle bâtie mais sans respect de l'IBUS min, parcelle bâtie respectant l'IBUS, ...*) et une imposition progressive en fonction de la taille de la parcelle
C'est-à-dire une 'pénalisation' fiscale d'une sous-densification des biens fonds, soit la majoration de la valeur locative, donc de la taxe immobilière, des terrains constructibles non bâtis ou sous-densifiés
 - pénalisation fiscale des bâtiments inoccupés et des 'bâtisses menaçant ruine' ?
 - taxes et émoluments relatifs à l'alimentation en eau et aux eaux usées basés sur des Unités de Raccordement (*UR*) avec éventuellement une imposition progressive en fonction de la taille de la parcelle
 - détaxer la vente de terrains pour la construction de logements issus de biens fonds contenant déjà une habitation principale (?) et, exonérer les propriétaires ayant utilisé tout ou partie des fonds de la vente du terrain pour la rénovation énergétique de leur maison (?)

■ INFORMER - COMMUNIQUER

Dans l'attente de transformations urbaines, inévitablement très longues, il paraît important de mener des actions plus rapides, d'ordre informatif, social, culturel, éducatif, évènementiel, qui puissent concourir à la dynamique des projets engagés et faciliter les formes d'appropriation et de changement des lieux par les habitants. C'est ainsi :

- engager une pédagogie active vers la population (*rapport bisannuel du CC sur la politique / développement du territoire, ...*)
- développer une nouvelle forme de participation de la population aux affaires communales (*ateliers citoyens ?*)
- ...



iii. III.49 : Interpeller de façon plus dynamique les ayants-droit par des ateliers citoyens ?

Assemblées d'information et de participation

La modification du PAL 2o2o, mais plus encore la politique d'UrbIn, doivent s'immiscer dans chaque moment de la vie locale et, à ce titre, les assemblées d'information et de participation à l'adresse de la population (*même simplement par l'affichage des différents plans relatifs à l'UrbIn*) sont le bon moment pour interpeller citoyens et Autorités sur ces thématiques qui vont très rapidement concerner un grand nombre de propriétaires. Un homme averti en vaut deux !



iii. III.5o : Interpeller de façon plus dynamique les ayants-droit par des appels à la participation citoyenne

Cérémonie d'accueil des nouveaux habitants

La politique d'UrbIn, doit nécessairement être une des thématiques présentées aux heureux nouveaux habitants de la Commune lors de la traditionnelle petite cérémonie d'accueil de ceux-ci.

Nos enfants, leur avenir

La participation de la population au débat urbain et architectural implique un niveau d'information et d'éducation minimum du grand public. Aussi, ne faut-il pas que les enfants soient initiés dès l'école à un minimum de notions relatives à l'urbanisme et à l'architecture de Valbirse pour qu'ils puissent jouer demain leur rôle de citoyen !? (*visite des bâtiments inscrits au RA, 1 à 2 heures d'explications sur la politique de l'aménagement du territoire en Suisse, dépliant sur l'aménagement du territoire de la Commune, ... ; cf. « Déclaration concernant l'éducation à l'environnement dans les écoles », adoptée en 1988 lors de l'assemblée plénière de la Conférence des Directeurs cantonaux de l'Instruction Publique – CDIP*)

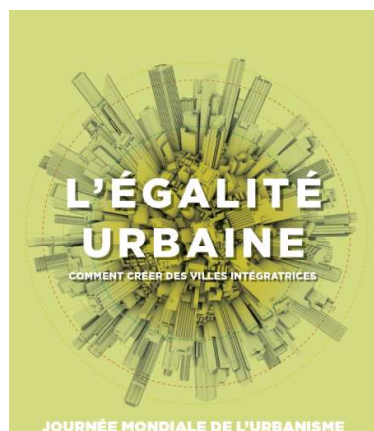


iii. III.51 : Exposition permanente 'histoire, urbanisme et patrimoine' dans le hall de l'école

Journée Mondiale de l'Urbanisme (JMU)

Depuis sa création, en 1949, la Journée Mondiale de l'Urbanisme, le 8 novembre, est le moment privilégié pour mettre en perspective le devenir des villes et des territoires. Il a été 'fondé' par le Prof. Carlos Maria della Paolera de l'Université de Buenos Aires, afin de faire croître l'intérêt du public et des spécialistes pour l'urbanisme, tant à l'échelon local qu'à l'étranger. Il a pour objectif de faire appel à la conscience des citoyens et des collectivités pour mettre en perspective les impacts environnementaux liés au développement des villes et des territoires

Et si, par une biennale, Valbirse se muait en 'capitale' de l'urbanisme du Jura bernois ! Encore une bonne occasion de plus pour présenter l'évolution à venir de Valbirse aux habitants mais également d'échanger sur les expériences faites dans d'autres communes de l'Arrondissement, voire d'ailleurs !



iii. III.52 - III.54 : Affiches de la JMU de ces dernières années

Les Journées Européennes du Patrimoine (JEP)

L'objectif des JEP est d'éveiller l'intérêt d'un large public pour les biens culturels et leur conservation. A cette occasion, qui se tient en Suisse chaque année le second week-end de septembre, les personnes intéressées sont invitées à prendre part à des visites guidées de monuments, d'ateliers ou de chantiers, à des excursions et à bien d'autres animations d'environ 300 endroits dans toute la Suisse.

En Suisse, depuis sa première édition en 1994, les JEP sont devenues une manifestation de grande envergure dans le domaine de la sensibilisation de la population pour la conservation des biens culturels qui attire chaque année plus de 50'000 visiteurs.

La coordination suisse de cette rencontre est assurée par NIKE. Les cantons romands (*Fribourg, Genève, Jura, Jura bernois, Neuchâtel, Valais et Vaud*) unissent leurs forces pour promouvoir et offrir un programme étoffé, présenté dans une brochure commune.

La 24^{ème} édition des JEP a eu lieu en Suisse les 9 et 10 septembre 2017 et a permis d'explorer les arcanes du pouvoir.

Valbirse ne s'est que peu engagée dans ces journées du patrimoine mais, compte tenu du tournant urbain qu'a pris la Suisse en 2013 avec l'acceptation de la révision de la LAT et de ses importantes répercussions sur la Commune, celles-ci seraient une bonne occasion de plus pour présenter l'évolution à venir de Valbirse.



iii. III.55 - III.57 : Relater histoire et patrimoine de Valbirse sur les bâtiments inscrits au RA



iii. III.58 : Affiche suisse 2017 des JEP

Informer - Communiquer : Actions

- donner mandat à la Commission de Gestion du Territoire (*en coordination avec la Direction des écoles et les éventuels soutiens du CJB, de l'ARJB, du SMH, ...*) le soin d'organiser l'information relative aux actualités 'urbanisme' et les événements 'urbanisme et patrimoine' (*écoles, JEP, JMU, biennale de Valbirse 'urbanisme et patrimoine', ... cf. aussi art. 27 ss LPat*)
- adapter le site internet communal et y présenter les actions spécifiques menées en termes d'urbanisme, aménagement du territoire, constructions
- exposer à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, les éléments de la politique de Valbirse en matière d'UrbIn
- réalisation de panneaux didactiques 'histoire, urbanisme et patrimoine' (*hall des écoles*)
- réalisation et installation sur les bâtiments inscrits au RA de pancartes didactiques

III.2 PRIMAUTÉS D’ACTIONS

Il y a péril en la demeure mais les mesures d’urgence sont prises (*LAT, OAT, PDC 2030 et appréciation des ‘potentiels d’affectation’ dans le cadre de la modification du PAL pour Valbirse*) aussi, l’adage d’Auguste, « festina lente » (*hâte-toi lentement*), semble être la devise à se donner pour ‘lisser’ une mise en œuvre sereine de la politique d’Urbln à Valbirse. En effet, tous les ‘leviers’ de la politique d’Urbln nécessitent d’impliquer nombre d’acteurs pour trouver les indispensables consensus.

La densification des quartiers va impliquer, souvent, des transformations importantes or, plus ces changements seront rapides, plus on risque de se confronter à des oppositions de la population aussi, le temps donné au dialogue favorisera ainsi consentements et, a priori, la qualité des solutions adoptées (*cf. ‘informer – communiquer’ au chap. précédent*).

Densifier les zones à bâtir constitue un objectif ambitieux et respectivement contraignant, complexe et surtout conflictuel de fait, il impose une nouvelle culture de l’aménagement. Le Conseil communal va ainsi inscrire à chaque ‘programme de législature’, dès 2023 (*période 2023-2026*), la définition (*contenu et actions*) et la mise en œuvre (*méthodologie, moyens et calendrier*) de la PolUrbln de Valbirse en considérant les premiers objectifs calendaires suivants :

2023 – 2026 – Législature ‘Préparatifs’

Renouvellement urbain - Recensement et monitoring :

- organisation logistique d’un suivi du bâti
- enquête auprès des propriétaires sur leurs intentions et suivi des projets

Densifications urbaines - Recensement et monitoring :

- organisation logistique du recensement (*listings et cartographie*) et suivi des ZNC avec méthodologie de mise à jour continue au gré des permis de construire
- enquêtes auprès des propriétaires sur leurs intentions avec rappel des ‘contraintes’ nées de la LAT / PDC 2030
- identification des servitudes grevant la garantie d’une utilisation idoine des sols en termes de densification et engagement des procédures de levées des servitudes

Densifications urbaines - Informer :

- adapter le site internet communal et y exposer plans et coordonnées des propriétaires de ZNC
- exposer à chaque occasion la stratégie communale de PolUrbln

Densifications urbaines - Édicter / engager :

- études et édictons des ZPO qui ont pour objectif la densification du territoire bâti

Fiscalité :

- identifier les ‘réelles marges de manœuvre’ de la Commune

Informier - communiquer :

- donner mandat à la CGT (?) le soin d’organiser l’information relative aux actualités ‘urbanisme’ et les événements ‘urbanisme et patrimoine’
- adapter le site internet communal et y présenter les actions spécifiques menées en termes d’urbanisme / aménagement du territoire
- réalisation de panneaux didactiques ‘histoire, urbanisme et patrimoine’

2027 – 2030 – Législature particulièrement axée sur la ‘Densification urbaine’

Conseil Communal - PolUrbln :

- programme de législature 2027 – 2030 : feuille de route et stratégie d’Urbln
- définition et développement d’une stratégie foncière communale

Densifications urbaines - Recensement et monitoring :

- suivi des ZNC (*listings et cartographie*) avec mise à jour continue au gré des permis de construire
- enquêtes auprès des propriétaires sur leurs intentions avec rappel des ‘contraintes’ nées de la LAT / PDC 2030 + suivi des effets
- suivi et actions sur les secteurs nécessitant un remembrement parcellaire pour garantir une utilisation idoine des sols et engagement des procédures (*remaniements, éventuelles édictons de ‘Zones réservées’,...*)

Densifications urbaines - Informer :

- suivi des mises à jour du site internet communal avec plans et coordonnées des propriétaires de ZNC
- exposer à chaque occasion la stratégie communale de PolUrbln

Densifications urbaines - Édicter / engager :

- poursuite des études et édictons des ZPO prescrites par le PAL 2o2o en Plans de Quartier

Stratégie et politique foncières :

- définition des 'secteurs clés', contacts avec les propriétaires et engagement des procédures de financement / acquisitions

Informier - communiquer :

- suivi (CGT ?) de l'information relative aux actualités 'urbanisme' et les événements 'urbanisme et patrimoine'
- suivi des mises à jour du site internet communal avec présentation des actions spécifiques menées en termes d'urbanisme / aménagement du territoire

2o3o – Conseil Communal :

- bilan de la PolUrbln de la législature 2o27 - 2o3o

2o31 – 2o34 – Législature particulièrement axée sur le 'Renouvellement urbain'

Conseil Communal - PolUrbln :

- programme de législature 2o31 – 2o34 : feuille de route et stratégie et PolUrbln
- engagement des objectifs de développement (*cf. chap. IV ci-après*)

Renouvellement urbain - Recensement et monitoring :

- inventaire + suivi du bâti et appréciation des éventuelles exécutions par substitution
- enquête auprès des propriétaires sur leurs intentions et suivi des effets

Renouvellement urbain - Informer :

- développer – adapter le site internet communal
- diffuser la politique d'Urbln de la Commune
- exposer à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, la problématique de l'Urbln à Valbirse

Renouvellement urbain - Soutenir – subventionner :

- jauger l'opportunité de la mise en œuvre d'une politique communale en vue de favoriser l'exploitation des volumes bâtis existants

Densifications urbaines - Recensement et monitoring :

- suivi et actions sur les secteurs nécessitant un remembrement parcellaire pour garantir une utilisation idoine des sols et engagement des procédures (*remaniements, éventuelles édictons de 'Zones réservées',...*)

Densifications urbaines - Informer :

- exposer à chaque occasion la stratégie communale de PolUrbln

Densifications urbaines - Contraindre :

- identifier les besoins en équipement par la Commune (*PEq*) des parcelles libres ou insuffisamment densifiées et définir un calendrier d'actions coordonnées
- application des outils de la LC (*entre autres*)

Densifications urbaines - Édicter / engager :

- les remembrements parcellaires identifiés avec, dans l'ordre des priorités : zones C, M, H3/H4 puis H2
- toute nouvelle mise en zone doit se faire au regard d'un projet avec, selon nécessité, remaniement parcellaire préalable

Fiscalité :

- édicton du RIRS (?) et du RTPV
- définition d'éventuelles autres actions

Informier - communiquer :

- réalisation et installation sur les bâtiments inscrits au RA de pancartes didactiques

2034 – Conseil Communal :

- bilan de la PolUrbln de la législature 2027 - 2030

2035 – ... – Législatures de continuité de la PolUrbln

Conseil Communal - PolUrbln :

- programme de législature 2035 – ... : feuille de route et stratégie et PolUrbln
- poursuite des engagements de PolUrbln et de développement (*cf. chap. IV ci-après*)

IV – OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

■ 'CHALLENGE' RÉGIONAL

Pour réussir une telle transformation, il importe ainsi de tenir compte et d'harmoniser les intérêts en jeu car, ce n'est pas qu'une question d'inventaire (*'dents creuses' ou parcelle insuffisamment bâtie*) ou d'architecture. Le PAL et la PolUrbIn ne sauraient en effet porter toute la politique communale aussi, d'autres actions dans le programme de législation de l'Exécutif communal sont ainsi à définir pour accompagner la densification de qualité de nos quartiers :

- mise en œuvre d'une solidarité intergénérationnelle engagée (*actions de maintien de la population âgée à domicile, cantine, diversification de l'offre de logements proposée, ...*) car, avec les projections d'un vieillissement important de la population (*pour toute la région*), Valbirse devra poursuivre sa politique en faveur du 3^{ème} âge afin d'intégrer au mieux ses anciens dans les Villages, entre autres par la promotion de construction de logements adaptés.
- conforter l'attractivité pour les jeunes ménages (*aide au logement, diversification de l'offre des logements proposée*) ?
- affermir une offre 'santé' complète et concentrée ?
- solidifier un panel associatif structuré ?
- développer une offre sportive dynamique et soutenue (*écoles, associations, professionnels*) ?
- étoffer les équipements scolaires particuliers (*circuits de prise en charge des enfants sur le chemin de l'école – pédibus -, aide aux devoirs après la classe, classes thématiques, école à journée continue, ...*) ?
- soutenir la création d'entreprises (*pépinière, aides financières, ...*) ?
- évaluer la portée d'une taxation plus incitative ?

Les possibilités offertes aux communes en matière d'imposition fiscale, indépendamment des 'fonds spéciaux' devant s'autofinancer, ne sont pas nombreuses (*quotité, taxe immobilière, taxe de raccordement, ...*) toutefois, dans la mesure où celle-ci devait être regardée de près par les personnes qui cherchent à s'installer, c'est-à-dire que l'attractivité d'un établissement serait conditionnée par une imposition 'avantageuse' (?), Valbirse n'a pas trop à rougir de la 'pression fiscale' opérée sur les ménages.

En effet, si ce n'est pour la quotité, Valbirse se situe, à l'échelle de l'arrondissement du Jura bernois, globalement dans les moyennes constatées des impositions courantes communales (*mais, comparaison n'est pas raison !*).

Politique des Aînés

Le 21 janvier 2020, la Commune de Valbirse a invité tous (*toutes*) les aînés-es pour une séance dans le but de créer une "Association d'Aînés-es". Pas moins de 200 personnes ont participé, intéressées par ce concept. A l'issue de la séance, quelques 17 personnes, sous l'impulsion de M. André von Allmen ont décidé de se retrouver pour une discussion autour du projet de la création d'une Association des Aînés-es.

L'espérance de vie en Suisse durant ces 100 dernières années n'a cessé d'augmenter, il y a donc lieu d'inventer 20 à 30 ans de vie après la retraite. La politique du 3^{ème} âge est une préoccupation de la Commune de Valbirse. Cette Association a pour but d'éviter l'isolement, de faire émerger les besoins et les droits des aînés-es en les incitant à garder des contacts, de les encourager à participer à des projets intergénérationnels et à pratiquer des activités de tous genres.

En cas d'intérêt vous pouvez sans autre contacter M. von Allmen et une boîte à idées est à votre disposition au bureau communal pour toutes suggestions. Celles-ci seront transmises au groupe des aînés-es.

Les Autorités communales remercient les citoyennes et citoyens ayant participé à cette rencontre et plus particulièrement ceux qui s'investiront dans cette future Association et leur souhaitent plein succès.

Bévilard, le 5 février 2020

Secrétariat communal

■ PROJET DE TERRITOIRE 'VALBIRSE 2o4o'

Les principaux objectifs de développement identifiés pour l'avenir de Valbirse, à l'appui d'une analyse spatiale des surfaces affectées à l'urbanisation, sont exprimés en détail dans le "Projet de Territoire Valbirse 2o4o" (cf. **PTV 2o4o n° 4o44-o4o**).

Outil d'aménagement exprimant les lignes directrices de la modification du PAL 2o2o (*sans autre portée contraignante ni pour les Autorités, ni pour les propriétaires*), la définition du "Projet de Territoire Valbirse 2o4o" a essentiellement pour objectifs de :

- répondre aux obligations nées du droit supérieur (*LAT, PDC, LC, ...*) dans une démarche constante de constitution, confortement et d'amélioration de l'image 'Valbirse' et, par-là, des cadres de vie des habitants
- assurer potentiel et disponibilités de développement du secteur de la nouvelle halte CFF du Pré Vercelin
- définir les visions prospectives de développement du territoire communal, base de travail et d'échanges pour la CRTU (*2o2o, 2o24, ...*) et la prochaine modification fondamentale du PAL (*d'ici 1o à 15 ans*)
- préparer sereinement la mise en œuvre de la PoUrbIn
- assurer un développement coordonné dans le temps et dans l'espace pour l'habitat comme pour les activités
- orienter la politique foncière communale au regard de potentiels et d'objectifs de développement particuliers
- anticiper les besoins d'équipement de la zone à bâtir (*dimensionnement des réseaux, calendrier des dépenses, ...*)

La notion d'UrbIn recouvre différentes démarches (*PoUrbIn de renouvellement urbain, densifications urbaines, ...*) que le PTV 2o4o (cf. **PTV 2o4o n° 4o44-o4o**) complète encore avec quelques objectifs identifiés de valorisation de quartiers et de restructurations urbaines.

■ ESPACES PUBLICS

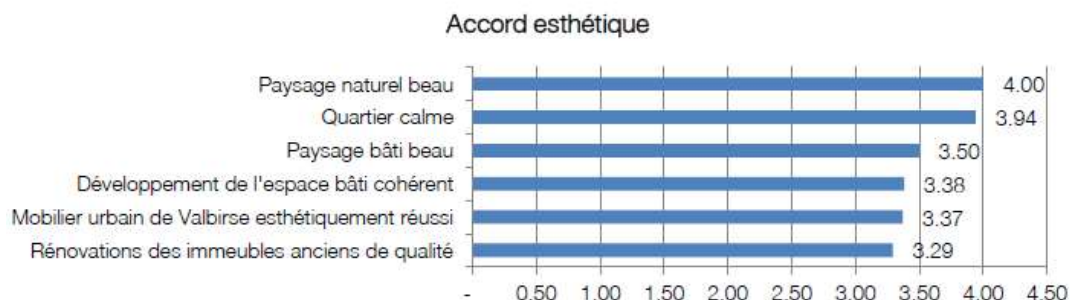
La réussite d'un projet de densification passe aussi essentiellement par l'équilibre entre la densité du bâti et la qualité des espaces publics. L'espace public doit être considéré comme un levier dans la mesure où il permet de valoriser un quartier, crée de l'animation urbaine et participe de son identité.

Réciproquement, les projets d'UrbIn sont l'occasion de redonner à l'espace public son rôle fédérateur de lieu d'échanges et de déplacements, à la base de toute vie collective et du lien social. Lorsqu'il s'agit de qualité de vie et de qualité du milieu bâti, l'espace public finit toujours par se retrouver au cœur des discussions.

Les espaces publics sont en effet des lieux où la qualité du milieu bâti devient visible et sensible, où l'on se rencontre, où l'on se détend, mais que l'on peut aussi se disputer (*conflits d'usages*). De fait, on peut légitimement affirmer que l'espace public représente un des enjeux majeurs d'une densification de qualité.

Empreinte de cette nécessité (*par ailleurs soulignée dans l'étude menée en 2o16 par R. Muehlethaler, cf. **III. IV.1 et IV.2***), l'établissement de la PoUrbIn sera l'occasion de parfaitement appréhender cette thématique :

- requalifier le(s) cœur(s) de la Localité pour augmenter son attractivité résidentielle (*requalification de la Grand'Rue, inscrite dans la CRTU 2o17-2o2o, cf. **Mesure TIM-TV.o7***) et comme première étape à la contribution de l'amélioration de la qualité de vie, de l'habitat et de la sécurité des espaces publics
- se réapproprier les berges de Birse
- valoriser la qualité et l'efficacité des équipements
- assurer le cachet et l'image d'une cité dynamique grâce à un patrimoine entretenu (*soutenir une large campagne de ravalements dans les zones Centre ? Inventer une nouvelle 'époque' architecturale grâce aux différents PQ ? ... ?*)
- renforcer l'attractivité et le confort de la Localité par les aménités urbaines (*places, placettes, squares, Politique de plantation et de gestion du Patrimoine Arboré –PoIPA-, Charte du Mobilier Urbain –CMU, Plan Directeur de l'Eclairage Public –PDEP- ?*)



Les habitants de Valbirse attribuent de bonnes notes au paysage naturel ainsi qu'au calme de leur quartier, et cela ressort également fortement dans les éléments particulièrement appréciés. Le paysage bâti n'est jugé que moyennement plaisant par les habitants mais rejoint les notes des autres villes⁹³. La rénovation des immeubles anciens, l'esthétique du mobilier urbain et le développement de l'espace bâti sont, quant à eux, plutôt mal jugés par la population. Le fait que le mobilier urbain soit mal jugé est un point particulièrement négatif car, comme nous le verrons dans l'analyse des corrélations, il est lié à la satisfaction qu'ont les habitants de vivre à Valbirse.

iii. IV.1 : Extrait 'Analyse quantitative' du rapport d'étude 'Stratégie de développement démographique pour la Commune de Valbirse', Roxanne Muehlethaler, 2016

Accord culturel : les répondants souhaitent que Valbirse conserve son ambiance villageoise, améliore la convivialité pour les personnes seules et sorte de la norme en étant plus créative.

Accord de renom : les sondés souhaitent que Valbirse ait une vraie identité. Comme nous le verrons dans les recommandations, ce point pourrait être une piste à approfondir avec les habitants. L'un d'eux a mentionné le fait que le tourisme devrait y être davantage développé alors qu'un autre souhaite que la Tour de Moron soit plus attractive.

Accord esthétique : la catégorie « Divers » regroupe notamment l'aménagement de la Place de Malleray ainsi que le rond-point, la création d'un vrai centre du village, l'implantation d'arbres le long de la route principale et dans les quartiers, la remise en question de l'esthétisme des chicane, plus de couleurs et jeux de lumière, la collaboration avec les écoles pour installer des bricolages dans les rues, la lutte contre l'anarchie urbanistique et la mise en place d'un style architectural par quartier (couleur des murs, toit plat ou à 2 pans). La remise en cause de la propreté concerne principalement les routes, rues et trottoirs, y compris leur entretien, ainsi que le ruisseau. Les crottes de chiens dérangent également 5 sondés. 3 sondés souhaiteraient voir plus d'espaces fleuris dans les rue de Valbirse alors que la rénovation des immeubles concerne entre autres les bâtiments le long de la rue principale ainsi que les bâtiments scolaires. Un sondé verrait bien la commune contribuer à la rénovation de ces immeubles anciens.

FAIBLESSES

Accord esthétique

- Façades le long de la route cantonale peu attractives
- Rénovations des immeubles anciens pas satisfaisantes
- Mobilier urbain jugé esthétiquement peu réussi

iii. IV.2 : Extraits de 'Analyse des suggestions exprimées' et 'tableau SWOT' du rapport d'étude 'Stratégie de développement démographique pour la Commune de Valbirse', Roxanne Muehlethaler, 2016



iii. IV.3 et IV.4 : L'axe 'gris' qui devrait être l'axe 'vert' de la Commune en y disposant arbres d'alignement, mobilier de repos et en travaillant le paysage nocturne



iii. IV.5 et IV.6 : L'axe bleu que représente la Birse se doit d'être réaménagé, de façon 'naturelle' à l'extérieur du tissu bâti et, de façon plus 'urbaine' (quais, plantations d'alignement, promenade, ...) à l'intérieur du Village



iii. IV.7 et IV.8 : Deux secteurs à se réapproprier par un aménagement circonstancié



iii. IV.9 – IV.11 : Le paysage urbain c'est aussi (entre autres) : retrouver quelques alignements arborés de rues, animer la nuit avec un indispensable travail de la lumière et des ambiances nocturnes

■ CHARTE DU MOBILIER URBAIN (CMU)

Les piétons ne se déplacent pas seulement dans l'espace public, ils y séjournent également. Cette distinction importante implique un rapport à l'espace différent, puisque celui-ci peut aussi être vécu comme une destination en soi, comme un lieu à vivre et pas seulement à traverser.

Le séjour urbain est rendu possible par ce qui est communément appelé le mobilier urbain, en particulier par les bancs publics. Il permet aux piétons de s'arrêter, de s'asseoir et de pratiquer différentes activités dans l'espace public.

En offrant cette possibilité de séjour, le banc public contribue au capital de mobilité de ses utilisateurs, notamment pour les personnes à mobilité réduite (*femmes enceintes, personnes accompagnées d'enfants en bas-âge, handicapés, personnes âgées, ...*). Pour une grande partie d'entre elles, un déplacement demande un effort important et nécessite donc des pauses régulières. D'autre part, le banc apporte une multitude de fonctions qui donnent une nette plus-value à l'espace public, que ce soit en termes d'urbanité (*favorisation des contacts sociaux*), de qualité de vie ou de mobilité (*le banc public comme équipement de mobilité*). Le banc public fait finalement figure de bien culturel et de symbole fort dans l'imaginaire populaire.

Malgré ses nombreuses vertus, la thématique du séjour urbain est encore très largement traitée de manière ponctuelle, sans concept ni vision globale. Les Collectivités en tiennent généralement compte dans des aménagements ponctuels mais, il est rare qu'une vision soit développée à l'échelle d'un quartier ou d'une commune.

L'esthétique contemporaine des formes, des couleurs et des matériaux de la rue est de plus un vecteur majeur de renouvellement du cadre de vie. Cultiver la diversité de l'habitat et la mixité des affectations est d'autant plus aisé lorsque l'espace public permet de ménager des transitions subtiles avec les tissus urbains alentour, et de façonner de nouveaux paysages urbains qui invitent les familles à profiter de leur vie de quartier, de la vie de la Commune.

En concourant à véhiculer un langage urbain, les éléments (*revêtements de sols, mobilier urbain, éclairage public, ... et végétal*) et les matières de l'espace public constituent une composition qui, associée à son contexte, contribue à faire dialoguer l'individu et son milieu. Ce contact visuel quasi quotidien que l'usager entretient avec certains éléments lui permet de définir cadre de vie, repères et cheminements et, cette relation visuelle développe chez l'usager un rapport de familiarité et d'appartenance par rapport à son environnement.

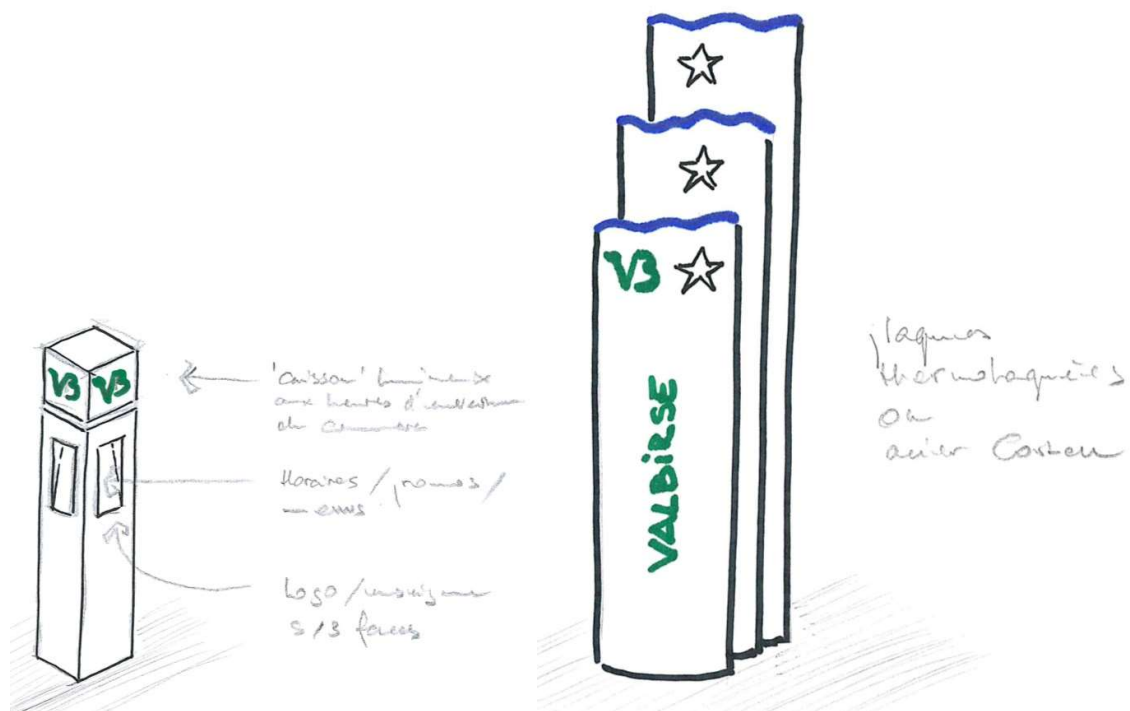
On habite un appartement ou une maison mais, également, une rue, un quartier, un village, une commune. Se promener en famille dans le quartier, dans le village, faire un saut chez l'épicier ou visiter des amis sans sortir la voiture du garage : les agréments d'un mode de vie villageois impliquent de cultiver la relation entre son 'chez soi' et son quartier, entre son quartier et son Village.

Mais, on ne peut imaginer que, au gré des interventions sur un moyen ou long terme, le matériel d'éclairage, les matières, les matériaux et le mobilier d'accompagnement de l'espace public diffèrent d'une année à l'autre, d'un quartier à l'autre, en fonction de produits 'catalogue' de fournisseurs et de fabricants de matériel ou des envies passagères de tel ou tel intervenant. C'est essentiellement une question d'image et d'ambiances de l'espace public, certes, mais c'est aussi une logique de gestion de stocks et d'entretien de ces matériels par la collectivité ; donc, une question importante en terme de coûts, aussi bien de réalisation que de maintenance.

Ainsi, avec la mise en œuvre d'une PoUrbIn à Valbirse, il y a donc nécessairement lieu de s'engager dans une logique d'aménagement qui débute par la conception, l'adoption et l'application systématique d'une Charte du Mobilier Urbain (*CMU, cf. Annexe 7*).



III. IV.12 - IV.15 : Suggestions ...



- iii. IV.16 et IV.17 : Par exemple, suggestions de bornes qui mêlent animation de l'espace public (*diurne et nocturne*), repère et signalisation des commerces, à la fois lumineuses et porteuses d'informations relatives au commerce devant lequel elle est installée (*horaire, vacances, menu pour les restaurants, ...*) signalétique pour les 'portes' de la Commune et au droit des bâtiments publics

V – ANNEXES

Annexe 1	Mesure A_o1 PDC	p. 48
Annexe 2	Mesure A_o7 PDC	p. 52
Annexe 3	Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (<i>OACOT 2018</i>)	p. 53
Annexe 4	'Stratégie générale succincte de l'aménagement du territoire communal de Valbirse résumé en étapes, thématiques et synergies	p. 54
Annexe 5	Droit d'Acquisition Conditionnelle (<i>DAC</i>)	p. 55
Annexe 6	Extraits législatifs en lien avec l'obligation de viabiliser	p. 57
Annexe 5	Note succincte et suggestive relative à l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain	p. 60

ANNEXE 1 – Mesure A_o1 PDC

Plan directeur du canton de Berne

Mesure A_01

Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement

Objectif

Il convient de stabiliser la consommation de terrains dans la perspective d'un développement durable du milieu bâti et de veiller à ce que les nouvelles constructions soient érigées aux endroits appropriés. A cette fin, des critères tenant compte des objectifs du projet de territoire du canton de Berne (utilisation mesurée du sol, réseau de centres, qualité de la desserte, etc.) sont définis pour la détermination des besoins en terrains à bâtir des quinze prochaines années dans le domaine du logement.

Objectifs principaux: A Utiliser le sol avec mesure et concentrer l'urbanisation

Intervenants

Canton de Berne: OACOT
Régions: Toutes les régions
Communes: Toutes les communes

Responsabilité: OACOT

Réalisation

- A court terme: jusqu'en 2018
 A moyen terme: entre 2018 et 2022
 Tâche durable

Etat de la coordination en général:

Coordination réglée

Mesure

Les critères permettant de déterminer les besoins en terrains à bâtir destinés au logement des quinze prochaines années et les critères applicables à la délimitation des zones sont fixés (coordination réglée) avec l'approbation du plan directeur (cf. verso). Ils doivent être pris en considération par les plans d'affectation communaux.

Démarche

- Les communes motivent les classements en zone à bâtir et les changements de zone sur la base des critères permettant de déterminer les besoins en terrains à bâtir destinés au logement des quinze prochaines années et des critères applicables à la délimitation des zones.
- Dans le cadre du controlling du plan directeur, l'OACOT réexamine le schéma de calcul ainsi que les critères et paramètres appliqués lorsque de nouvelles statistiques officielles ou de nouvelles données provenant de l'observation du territoire sont disponibles.

Interdépendances/objectifs en concurrence

- Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour les activités (mesure A_05)
- Préserver les surfaces d'assèchement (mesure A_06)
- Promouvoir l'urbanisation interne (mesure A_07)
- Promouvoir les pôles d'urbanisation d'importance cantonale consacrés au logement (mesure A_08)

Etudes de base

- Scénarios de l'évolution démographique de l'Office fédéral de la statistique et différenciations régionales
- Carte synoptique des zones du canton de Berne
- Conceptions régionales des transports et de l'urbanisation (CRTU) approuvées
- Article 74 LC

Indications pour le controlling

- Carte synoptique des zones du canton de Berne
- Données sur l'utilisation du sol provenant de l'observation du territoire, qualité de la desserte par les transports publics

Fiche de mesure A_01: verso (p. 1 sur 3)

Détermination des besoins en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années, classements en zone à bâtir et changements d'affectation

Conditions

- Il appartient à la commune de montrer de manière transparente les réserves et potentiels d'affectation à l'intérieur des zones à bâtir construites et de préciser les mesures prévues pour les mobiliser. Cette démarche relève d'une analyse du territoire de la commune portant sur l'intégralité du potentiel d'urbanisation interne, et prenant en considération les aspects de la qualité de l'habitat et des espaces non construits ainsi que de la protection du patrimoine (cf. mesure A_07).
- Dans son rapport au sens de l'article 47 OAT, la commune indique ses besoins en terrains à bâtir, ses zones à bâtir non construites ainsi que ses réserves et potentiels d'affectation. Elle fournit par ailleurs les autres précisions relatives à l'urbanisation interne au sens de la mesure A_07. Si des indications obligatoires font défaut, l'OACOT renvoie les documents à la commune afin qu'elle les complète.
- Si la commune dispose de trop grandes réserves en terrains à bâtir, elle expose les modalités permettant de les réduire.

Détermination des besoins en terrains à bâtir destinés au logement

Les besoins d'une commune en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années sont calculés selon les modalités décrites ci-après. Ces modalités s'appliquent uniquement aux zones d'habitation, aux zones mixtes et aux zones centrales (zones HMC).

1. Les besoins **théoriques** en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années sont calculés en application de la formule indiquée plus loin. Quant aux besoins **effectifs** en terrains de ce type, ils sont déterminés en deux étapes supplémentaires:
2. Les réserves en terrains à bâtir de la commune (zones HMC non construites) sont déduites du résultat du calcul des besoins théoriques, même si certaines d'entre elles ne sont pas disponibles.
3. Si la commune n'atteint pas la valeur de référence de densité des utilisateurs du territoire fixée pour le type d'espace auquel elle appartient, ses réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC construites sont en outre déduites à raison d'un tiers (base: réglementation fondamentale en vigueur; les zones HMC pour lesquelles un objectif de protection a été défini font l'objet d'un traitement différencié).

- Les classements de parcelles ou parties de parcelle construites ainsi que les augmentations du degré d'affectation auxquelles procède la commune lors d'une adaptation de sa réglementation fondamentale ne sont pas imputés lors de la détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement. Il en va de même du changement d'affectation de périmètres construits en zone d'habitation ou en zone mixte pour autant qu'il relève de l'urbanisation interne au sens de la mesure A_07.
- Des pôles de développement de l'habitat excédant le cadre des besoins communaux théoriques peuvent être délimités sur la base d'une conception régionale des transports et de l'urbanisation (CRTU) approuvée par le canton. Les conditions, à cet égard, sont les suivantes:
 - ils sont inscrits dans le plan directeur en tant que pôles (prioritaires) d'urbanisation d'importance cantonale consacrés au logement (fiche de mesure A_08);
 - une compensation intervient à l'intérieur de la région avec des communes qui n'ont pas classé autant de terrains que la détermination des besoins ne le leur aurait permis, pour autant que la procédure de compensation soit fixée de manière contraignante dans la CRTU et tienne compte des particularités du réseau de centres.

Formule et critères de calcul des besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement

Les dimensions de la zone à bâtir doivent être conformes aux orientations générales du développement selon le projet de territoire du canton de Berne ainsi qu'à la stratégie d'urbanisation, et tenir compte de l'infrastructure et des équipements existants. Les besoins théoriques en terrains à bâtir pour les 15 prochaines années sont déterminés par le canton en application de la formule de calcul énoncée plus bas. Sur demande, le canton met le calcul actualisé à la disposition de la commune qui entreprend de réviser ses plans d'aménagement local. Ce calcul repose sur les valeurs officiellement disponibles au moment précis du début des travaux (p. ex. données STATPOP, carte synoptique des zones du canton de Berne).

Fiche de mesure A_01 : verso (p. 2 sur 3)

Formule de calcul	Les besoins théoriques d'une commune en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années sont déterminés en fonction du nombre d'utilisateurs supplémentaires du territoire dans la commune, divisé par la valeur de référence de la densité des utilisateurs du territoire. Les définitions et valeurs suivantes sont applicables:
Utilisateurs du territoire	Par «utilisateurs du territoire», on entend les personnes qui vivent ou travaillent dans les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales construites de la commune.
Densité des utilisateurs du territoire	La densité des utilisateurs du territoire d'une commune correspond au nombre de personnes par hectare qui utilisent les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales construites.
Evolution démographique déterminante	L'évolution démographique déterminante d'une commune au cours des 15 prochaines années dépend du type d'espace défini par le projet de territoire auquel elle appartient (répartition des communes: cf. mesure C_02): <ul style="list-style-type: none"> - Centres des 1^{er} et 2^e niveaux (Berne, Bienne et Thoune): +12 pour cent - Centres urbains des agglomérations (sans les centres des 1^{er} et 2^e niveaux): +11 pour cent - Centres du 3^e niveau hors des centres urbains et centres du 4^e niveau dans la ceinture des agglomérations et sur les axes de développement: +10 pour cent - Ceinture des agglomérations et axes de développement, centres touristiques régionaux du 4^e niveau: +8 pour cent - Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain et territoires à utilisation touristique intensive: +4 pour cent - Régions de collines et de montagne: +2 pour cent
Nombre d'utilisateurs supplémentaires du territoire	Le nombre d'utilisateurs supplémentaires du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales correspond au nombre total d'habitants de la commune au moment de la révision totale ou partielle des plans, multiplié par le taux de l'évolution démographique déterminante, auquel s'ajoute le nombre de personnes travaillant dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales à ce même moment, lui aussi multiplié par le taux de l'évolution démographique déterminante (l'hypothèse étant que ces deux catégories évoluent de manière parallèle).
Valeurs de référence de la densité des utilisateurs du territoire	Pour le calcul des besoins occasionnés par les utilisateurs supplémentaires, les valeurs de référence de la densité des utilisateurs sont les suivantes, pour chacun des différents espaces: <ul style="list-style-type: none"> - Centres des 1^{er} et 2^e niveaux (Berne, Bienne et Thoune): 158 utilisateurs du territoire / ha - Centres urbains des agglomérations: 85 utilisateurs du territoire / ha - Centres du 3^e niveau hors des centres urbains et centres du 4^e niveau dans la ceinture des agglomérations et sur les axes de développement: 57 utilisateurs du territoire / ha - Ceinture des agglomérations et axes de développement, centres touristiques régionaux du 4^e niveau: 53 utilisateurs du territoire / ha - Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain et territoires à utilisation touristique intensive: 39 utilisateurs du territoire / ha - Régions de collines et de montagne: 34 utilisateurs du territoire / ha
Surfaces affectées à l'urbanisation	Dans les communes comprenant de grandes surfaces affectées à l'urbanisation de différents types au sens de la mesure C_02, le calcul est effectué pour chaque type d'espace individuellement.

Moment de la modification et de la mise à jour

- Le calcul des besoins en terrains à bâtir pour les 15 prochaines années peut être mis à jour et adapté au plus tôt 8 ans après qu'il a été fait usage de cette possibilité pour la dernière fois.
- Si le contingent des terrains à bâtir nécessaires pour les 15 prochaines années n'a pas été intégralement revendiqué, des classements en zone à bâtir et des changements d'affectation sont admissibles jusqu'à concurrence des besoins déterminés, pour autant qu'ils soient conformes à un plan directeur communal ayant reçu l'aval de l'OACOT.

Classements en zone à bâtir et changements d'affectation: conditions posées en matière de desserte

Sur la base des besoins en terrains à bâtir admis, déterminés en application des critères précités, les conditions ci-après s'appliquent en principe à la desserte par les transports publics de périmètres devant être classés en zone à bâtir ou dont l'affectation doit changer:

- Les périmètres faisant l'objet d'un classement en zone à bâtir ou d'un changement d'affectation doivent bénéficier d'une desserte suffisante par les transports publics, ou une telle desserte doit être garantie (la ligne de TP figure dans l'offre de base, ou le financement de la ligne ou de l'arrêt est assuré à long terme). A cet égard, 80 pour cent des terrains à classer compte tenu des besoins déterminés pour les 15 prochaines années doivent être desservis par les transports publics (selon les niveaux de qualité de la desserte [NQTP], cf. fiche de mesure B_10):
 - exigence minimale: NQTP F
 - classements en zone à bâtir de terrains de 0,5 à 1 ha NQTP E au moins
 - classements en zone à bâtir de terrains de plus d'un ha NQTP D au moins

Fiche de mesure A_01: verso (p. 3 sur 3)

- En l'absence d'une desserte suffisante par les transports publics, il est admis de classer 20 pour cent des terrains de même que des îlots non construits à l'intérieur du milieu bâti, ainsi que d'égaliser la frange urbaine. Il est également possible de déroger aux conditions en matière de desserte si les terrains devant être classés en zone à bâtir ou changer d'affectation sont situés dans un pôle de développement local.

Une dérogation ne saurait être motivée uniquement par le fait que les périmètres bénéficiant d'une bonne desserte par les transports publics ne sont pas disponibles. Seules les communes du type d'espace «régions de collines et de montagne» peuvent procéder à des classements en zone à bâtir ou à des changements d'affectation en dérogeant aux conditions posées en matière de desserte par les transports publics.

Il n'est admis de déroger aux conditions précitées que si le classement de terrains sis à l'intérieur des zones de desserte n'est pas possible. Tel peut être le cas, par exemple, lorsque les périmètres les mieux desservis par les transports publics

- sont situés dans des zones à protéger (zones de protection du paysage, périmètres de protection des eaux, sites marécageux, etc.);
- sont situés dans des zones de danger ou des sites contaminés;
- sont des terrains se prêtant de manière optimale à une exploitation agricole et dont l'utilisation doit être garantie à long terme;
- ne se prêtent pas à la construction en raison de leur topographie;
- sont déjà construits ou recouverts de forêts.

Dans la perspective d'un classement en zone à bâtir ou d'un changement d'affectation, il convient en outre d'apporter la preuve que le volume de trafic supplémentaire peut être absorbé par le réseau routier supérieur et que la mobilité douce dispose de bonnes infrastructures.

Classements en zone à bâtir et changements d'affectation: conditions liées à l'utilisation mesurée du sol

- Les autres critères de zonage (p. ex. mention dans une stratégie communale d'urbanisation, prise en compte des dangers naturels, harmonisation avec le programme d'équipement, taux d'habitation permanente, etc.) doivent être respectés en cas de classement en zone à bâtir ou de changement d'affectation.
- Les réserves de terrains à bâtir en périphérie, mal placées au vu des critères énoncés ci-dessus ou non disponibles, doivent être déclassées au profit d'emplacements plus favorables.
- Le classement de surfaces supérieures à deux hectares sont avant tout admis dans les secteurs prioritaires pour l'extension du milieu bâti désignés dans les CRTU approuvées par le canton. En dehors de tels secteurs, une pesée des intérêts doit avoir lieu à l'échelon régional.
- La réglementation fondamentale doit imposer un indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) ou un degré d'affectation équivalent s'appliquant en moyenne à l'ensemble des nouvelles zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales. En cas de classement en zone à bâtir ou de changement d'affectation, l'IBUSds minimal dépend du type d'espace:
 - Centres des 1^{er} et 2^{er} niveaux (Berne, Bienne et Thoun): 1,10
 - Centres urbains: 0,80
 - Centres des 3^{er} et 4^{er} niveaux: 0,60
 - Ceinture des agglomérations et axes de développement ainsi que centres touristiques: 0,55
 - Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain: 0,45
 - Régions de collines et de montagne: 0,40

La fixation d'un IBUSds supérieur à la valeur minimale n'entraîne pas de diminution des besoins en terrains à bâtir pour les 15 prochaines années.

Afin de préserver la qualité de l'espace aux alentours de monuments historiques au sens de l'article 10a LC, dans des zones de protection des sites ou encore dans des périmètres de conservation des structures, il est possible, lorsque la situation le justifie, de déroger à l'IBUSds minimal. La dérogation doit être motivée dans le rapport au sens de l'article 47 OAT.

Il en va de même en cas de changement d'affectation relevant de l'urbanisation interne au sens de la mesure A_07, lorsque d'autres motifs d'aménagement importants le justifient.

ANNEXE 2 – Mesure A_o7 PDC

Plan directeur du canton de Berne

Mesure A_07

Promouvoir l'urbanisation interne

Objectif

Le canton de Berne favorise systématiquement l'urbanisation interne, qui réduit les coûts d'infrastructure et garantit une utilisation mesurée du sol. Un frein est ainsi mis au mitage du territoire, tandis que le développement destiné à favoriser la croissance est canalisé vers les emplacements adéquats.

Objectifs principaux: A Utiliser le sol avec mesure et concentrer l'urbanisation
D Valoriser et agencer les lieux d'habitation et les pôles d'activités de manière différenciée

Intervenants	Réalisation	Etat de la coordination en général:
Canton de Berne: OACOT	<input type="checkbox"/> A court terme jusqu'en 2018	Coordination réglée
Régions: Toutes les régions	<input type="checkbox"/> A moyen terme entre 2018 et 2022	
Communes: Toutes les communes	<input checked="" type="checkbox"/> Tâche durable	
Responsabilité: OACOT		

Mesure

Le canton de Berne applique le principe consistant à «privilégier l'urbanisation interne et freiner l'extension du milieu bâti». La notion d'«urbanisation interne» recouvre différentes démarches: utilisation d'îlots non construits (continuité du tissu bâti), délimitation des périmètres urbanisés, densification, reconversion de friches urbaines et valorisation de quartiers d'habitation (requalification urbaine) ou encore urbanisation compacte aux endroits appropriés. La réflexion s'étend à des aspects tels que la qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti (espaces libres, espaces publics, valeur du site construit, etc.) le but étant le maintien, voire le renforcement de l'attrait du cadre de vie et de travail. Dans leurs travaux d'aménagement local, les communes accordent la priorité à l'urbanisation interne, ou «développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti» aux termes de la loi sur l'aménagement du territoire. Une condition indispensable, à cet égard, est que chaque commune dispose d'une vue d'ensemble de son potentiel d'urbanisation interne répondant aux critères énoncés à l'article 47 OAT, c'est-à-dire renseignant sur sa disponibilité compte tenu des exigences qualitatives relatives au milieu bâti et en particulier à l'habitat, ainsi que sur les mesures prévues pour le mobiliser.

Démarche

Canton

- Le canton aide les communes à se doter d'une vue d'ensemble de leur potentiel d'urbanisation interne. A cette fin, il met à leur disposition, dans le cadre de ses possibilités, des études de base se fondant sur la carte synoptique des zones du canton de Berne.
- Le canton soutient les communes dans la mobilisation aussi systématique que possible de leurs réserves internes, notamment en créant les bases légales nécessaires à cet égard et en proposant des exemples de bonne pratique pour les projets d'urbanisation interne dans divers types de communes.
- Le canton canalise l'urbanisation vers les secteurs devant faire l'objet d'un changement d'affectation, d'une requalification ou d'une revalorisation. Dans ce contexte, les pôles de développement cantonaux (PDE) ainsi que les pôles d'importance cantonale au sens de la fiche de mesure A_08, sélectionnés sur la base des conceptions régionales des transports et de l'urbanisation (CRTU), sont privilégiés.
- Le canton crée des incitations à l'application conséquente du principe de l'urbanisation interne et à l'exploitation des potentiels en la matière. Il tient compte, ce faisant, des exigences qualitatives relatives au milieu bâti et en particulier à l'habitat.
- Le canton sensibilise les différents acteurs à l'importance de l'urbanisation interne.

Régions

- Les régions élaborent dans leurs CRTU des mesures destinées à encourager l'urbanisation interne, par exemple en désignant des pôles d'habitation et d'activités ainsi que des périmètres de restructuration et de densification, et en leur conférant le statut d'éléments de coordination réglée.
- Les régions concrétisent les délimitations du milieu bâti et les ceintures de transition définies dans les CRTU.

Communes

- Lorsqu'elles envisagent des classements en zone à bâtir ou des changements d'affectation dans les limites des besoins en terrains à bâtir destinés au logement et aux activités qu'elles peuvent faire valoir pour les 15 prochaines années, les communes établissent une vue d'ensemble de leur potentiel d'urbanisation interne répondant aux critères énoncés à l'article 47 OAT. Cette obligation ne s'applique toutefois pas aux pôles d'importance cantonale au sens de la fiche de mesure A_08.
- Les communes exposent les mesures qu'elles prévoient pour mobiliser leurs réserves et potentiels d'urbanisation interne tout en préservant, voire en renforçant la qualité du milieu bâti et en particulier de l'habitat.
- Dans leurs plans démontrant leurs besoins en terrains à bâtir destinés au logement et aux activités pour les 15 prochaines années, les communes formulent des objectifs de développement (p. ex. sur la qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti) que sous-tend une analyse spatiale de leurs surfaces affectées à l'urbanisation.

Interdépendances/objectifs en concurrence

- Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement (fiche de mesure A_01)
- Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour les activités (fiche de mesure A_05)
- Promouvoir les pôles d'urbanisation d'importance cantonale consacrés au logement (fiche de mesure A_08)
- Réaliser des pôles de développement cantonaux (PDE) (fiche de mesure C_04)
- Conceptions régionales des transports et de l'urbanisation (fiche de mesure B_09)
- Protection du patrimoine: protection des sites, archéologie

Etudes de base

- Carte synoptique des zones du canton de Berne
- Réserves d'utilisation pour le logement et les activités
- Conceptions régionales des transports et de l'urbanisation (CRTU) approuvées

Indications pour le controlling

- Carte synoptique des zones du canton de Berne
- Observation du territoire

Fiche arrêtée par le Conseil-exécutif le 02.09.2015

ANNEXE 3 - Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (mai 2018)

Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement selon la fiche de mesure A_01 du plan directeur cantonal (ACE du 2 septembre 2015)		Valbirse 717
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 (StatBL2016 [GAPTO])	3992
	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 (StatBL2016 [GAPTO]) et de la statistique des zones à bâtir 2018 (OACOT)	3828
	A4) Habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A4=A2-A3	164
	A5) Part des habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en %) A5=A4/A2*100	4%
	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 2015 de l'OFS (prov. STATENT [EMPTOT]) et de la statistique des zones à bâtir 2018 (OACOT)	605
	A7) Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A7=A3+A6	4433
	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 2018 (OACOT)	110.4
	A9) Densité des utilisateurs du territoire de la commune (par ha) A9=A7/A8	40
	A10) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en ha) Zones à bâtir UZP / statistique des zones à bâtir 2018 (OACOT)	119.8
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 ^{es} niveaux; C34= centres des 3 ^{es} et 4 ^{es} niveaux; C34T= centres touristiques régionaux; aucun= pas de statut de centre	C34
	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	CA (C34)
	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)	ER
	K4) Evolution démographique déterminante Selon niveau du réseau de centres / type d'espace: CT=12%, autres CU=11%, C34=10%, C34T=8%, CA=6%, 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)	8%
	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)	359
	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	53
	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"	6.8
	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 2017)	-16.0
	G2) Besoins théoriques en terrains à bâtir, déduction faite des zones HMC non construites (en ha) G2= K7-G1	-9.2
	G3) Déduction d'un tiers des réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC non 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 URBIn, OACOT 2016); OACOT 2017	-7.1
	Besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (en ha)	0.0

Datenstand: 1. Mai 2018

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Kanton Bern

ANNEXE 4 - 'Stratégie générale succincte de l'aménagement du territoire communal de Valbirse résumé en étapes, thématiques et synergies

Etat des lieux	Etat de droit / Affectations / Projet de Territoire	Démarches et outils de développement	Stratégie foncière communale	Budget / Finances communales en termes de stratégie foncière	Procédure et mise en œuvre
Inventaires, caractéristiques environnementales et contraintes de site ¹⁾	Droit des sols / affectations et incidences sur celles-ci ↓ Projet de Territoire ↓	PAL et ZPS / information et participation de la population	-	-	PAL ou ZPS selon prescriptions LC
Analyse et diagnostic du site bâti					
Secteurs appréciés propices à un processus de densification urbaine par : - 'renouvellement' - 'confortement' - 'intensification' - 'UrbIn' - 'démolition / reconstruction'	Incidences éventuelles sur les affectations : - 'déclassement / reclassement' - édicton de ZR et de PQ/ZPO - 'procédure de non classement' - 'dézonage'	Améliorations foncières : - 'remaniements' - 'rectifications' - 'libération / transfert de servitudes'	-	Coût éven. au cas par cas	Selon prescriptions LC
		Obligation contractuelle de construire	Droit d'acquisition	Achat Vente / Droit de superficie	
		Achat 'simple' et / ou DAC ²⁾		Achat Vente / Droit de superficie	Notaire + RF
		Expropriation		Achat / indemnités Vente / Droit de superficie	Selon prescriptions LC et LCEX
		Obligation contractuelle de construire par voie de décision	-	-	Selon prescriptions LC
Secteurs propices à des 'extensions urbaines' à court terme	Nécessités et faisabilités des extensions urbaines à intégrer au PAL	Obligation contractuelle de construire / Classement conditionnel	-	RTPV / Taxes de raccordement	Selon prescriptions LC
		Achat 'simple' et / ou DAC ²⁾		Achat Vente / Droit de superficie	Notaire + RF
Secteurs propices à des 'extensions urbaines' à long terme	Désignation au Projet de Territoire	Achat 'simple' et / ou DAC ²⁾		Achat	Notaire + RF
				Vente / Droit de superficie	

¹⁾ Inventaires fédéraux, cantonaux, régionaux et communaux, topographie, PZDN, CSP, ERE, ...

²⁾ Promesse d'achat / de vente, pacte d'emption, droits de réméré, de préemption, ...

ANNEXE 5 - Droit d'Acquisition Conditionnelle (DAC)

Spécificités	Droit d'emption (<i>pacte d'emption</i>)	Droit de réméré	Droit de préemption (<i>pacte de préemption</i>)
Définitions : Droits qui procurent au(x) titulaire(s) une créance conditionnelle tendant au transfert de la propriété de la chose en cause.	Droit subjectif qui procure à son titulaire (<i>empteur</i>) la faculté de se porter acquéreur à titre onéreux d'un bien sur simple manifestation unilatérale de volonté.	Type particulier du droit d'emption, le droit de réméré confère au vendeur le droit de racheter à un moment donné et à certaines conditions un immeuble qu'il a préalablement vendu.	Droit de préférence accordé par le propriétaire à une autre personne, pour acheter un bien immobilier, mais seulement au cas où ce propriétaire déciderait de vendre le bien
Conditions : Condition suspensive potestative : Dès la naissance du droit, les parties sont liées par un contrat de vente soumis à la condition de l'exercice du droit.	La réalisation dépend du titulaire du droit par la déclaration d'exercice (<i>levée d'emption</i>). Lorsque l'empteur lève l'emption en déclarant exercer son droit (<i>acte formateur</i>), la condition s'accomplit et la vente devient parfaite.	La réalisation dépend du titulaire du droit par la déclaration d'exercice (<i>levée de réméré</i>). Lorsque titulaire déclare exercer son droit (<i>acte formateur</i>), la condition s'accomplit et la vente devient parfaite.	Survenance du cas de préemption (<i>art. 681 al.1 CC et art. 216 c CO</i>) + déclaration d'exercice (<i>levée de préemption</i>) par le titulaire du droit (<i>acte formateur</i>)
Engagement	Volontaire ¹⁾ ou imposé par la loi ²⁾ : 1) Droit d'emption conventionnel 2) Droit d'emption légal		Volontaire ¹⁾ ou imposé par la loi ²⁾ : 1) Droit d'emption conventionnel → Art. 216 ss CO 2) Droit d'emption légal (<i>de droit privé</i>) → Art. 681 ss CC
Base	Droit d'emption immobilier conventionnel : art. 959 al.1 CC, art. 212 al.2, 216 a et 216 b CO + art. 184 al.1 CO		
Forme	Forme authentique (<i>art. 216 al.2 et 3 CO</i>)		Forme écrite suffisante (<i>art. 216 al.2 et 3 CO</i>)
Prix	Prix fixé		Prix en principe pas fixé, sauf convention contraire, acquisition de l'immeuble au prix dont le promettant est convenu avec le tiers (<i>art. 216 d al.3 CO</i>)
Durée	10 ans	25 ans	Droit d'emption conventionnel → 25 ans (<i>art. 216 a CO</i>) Droit d'emption légal (<i>de droit privé</i>) → illimité
Obligation d'informer	Aucune (<i>sauf convention contraire</i>)		Le promettant à l'obligation d'informer le pr��empteur de la survenance d'un cas de préemption (<i>art. 216 d al.1 CO</i>)
Registre foncier	annotation		Droit d'emption légal : pas d'annotation en principe (<i>art. 681 b al.1 CC</i>)

Spécificités (Suite)	Droit d'emption (pacte d'emption)	Droit de réméré	Droit de préemption (pacte de préemption)
Effet juridique	Atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst) ainsi qu'à la liberté économique (art. 27 et 94 Cst + art. 1 et 19 CO) du propriétaire ou de l'acquéreur de l'immeuble sur lequel le droit est exercé, au motif d'une équivalence à l'expropriation, donc est due une pleine indemniti�� (art. 26 al.2 Cst). Partant, l'exercice du droit d'emption doit reposer sur l'art. 36 Cst		Atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst) ainsi qu'à la liberté économique (art. 27 et 94 Cst + art. 1 et 19 CO) du propriétaire ou de l'acquéreur de l'immeuble sur lequel le droit est exercé, au motif d'une équivalence à l'expropriation, donc est due une pleine indemniti�� (art. 26 al.2 Cst). Partant, l'exercice du droit de préemption doit reposer sur l'art. 36 Cst
Décision de la collectivité	Cf. RO et OCo		Cf. RO et OCo
Droit d'être entendu	Oui		Oui
Droit de recours	Oui		Oui
Renonciation			Sauf convention, elle est définitive Droit d'emption conventionnel : contrat de remise de dette (<i>si annoté</i> → <i>radiation</i>) Droit d'emption légal : contrat de disposition sous forme authentique Dans ce dernier cas, exclusivement lors de la survenance d'un cas de préemption (<i>contrat de vente conclu et contenu définitif</i>) dans un délai de 3 mois (art. 681 b al.2 CC) ou sans réponse en laissant s'écouler le délai
Transmission du droit	Sauf stipulation contraire, transmission par succession mais pas cessible	Sauf stipulation contraire, transmission par succession mais pas cessible	Sauf stipulation contraire, transmission par succession mais pas cessible
Imposition	En principe pas soumis à l'impôt mais, si indemniti�� versée, imposition sur le revenu du propriétaire		En principe pas soumis à l'impôt mais, si indemniti�� versée, imposition sur le revenu du propriétaire

ANNEXE 6 - Extraits législatifs en lien avec l'obligation de viabiliser

LAT

Art. 1 LAT - Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins :

- a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ;
- a^{bis}. d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- b. de créer un milieu bâti compact ; ...

Art. 2 LAT - Obligation d'aménager le territoire

¹ Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder.

² Ils tiennent compte des effets que leurs autres activités peuvent indirectement avoir sur l'organisation du territoire.

Art. 3 LAT - Principes régissant l'aménagement

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment :

- a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics ;
- a^{bis}. de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ;
- b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations ;

Art. 19 LAT - Equipement

¹ Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

² Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

Extraits législatifs :

LC

Art. 7 LC - Equipement technique

¹ Le permis de construire est accordé uniquement dans la mesure où il est établi que, lorsque la construction ou l'installation sera achevée, au besoin déjà lors du commencement des travaux, le terrain à bâtir sera équipé de manière suffisante.

² L'équipement technique est réputé suffisant lorsque :

- a la voie d'accès conduit suffisamment près des bâtiments et installations et que ces derniers sont aisément accessibles aux sapeurs-pompiers et aux services sanitaires ;
- b les bâtiments et installations sont pourvus des équipements réglementaires pour l'approvisionnement en eau et en énergie ainsi que pour l'éducation des eaux usées.

³ Les installations d'équipement doivent être adaptées à l'utilisation du terrain à bâtir et des autres terrains auxquels elles doivent servir selon les plans d'aménagement.

Art. 53 LC - Portée, buts

¹ L'aménagement doit permettre d'organiser le territoire en fonction du développement souhaité du canton. Il doit en outre favoriser la coopération dans l'accomplissement des tâches ayant des incidences sur l'organisation du territoire.

² Les communes, les régions d'aménagement ou les conférences régionales et le canton élaborent les plans nécessaires à l'accomplissement des tâches ayant des incidences sur l'organisation du territoire et les font concorder, ainsi qu'avec ceux des cantons voisins.

³ Ils tiennent compte des exigences majeures de l'aménagement du territoire dans toutes leurs autres activités.

Art. 54 LC - Principes

¹ Les communes, les régions d'aménagement ou les conférences régionales et le canton veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

² A cet effet, ils doivent notamment :

- e aménager et préserver un milieu bâti favorable à l'habitat, doté d'arbres et d'espaces verts en suffisance ;
- h assurer l'accomplissement des tâches incombant aux pouvoirs publics en matière de construction ;
- l prendre les mesures nécessaires à l'encouragement de l'urbanisation interne tout en préservant une qualité du milieu bâti aussi élevée que possible.

³ La liberté d'appréciation d'autorités subordonnées, l'autonomie communale et la liberté individuelle en matière de construction ne doivent être restreintes par les mesures prises au titre de l'aménagement du territoire que dans la mesure où l'intérêt général le commande.

Art. 64 LC - Tâches

² Les communes doivent en outre accomplir les tâches suivantes dans le cadre de l'aménagement local :

- a équipement des terrains à bâtir ;
- b équipement et mise en valeur de zones destinées à la détente ;
- c remaniement parcellaire de terrains à bâtir et rectification des limites ainsi que libération de servitudes ;

- d **mise à disposition de terrains pour la construction d'habitations** et maintien de l'espace réservé à l'habitat conformément aux dispositions de la législation spéciale ;
- e soutien de l'application des mesures prises en matière d'équipement et autres sur la base de la planification agricole ;
- f **définition des parties de la zone à bâtir qui se prêtent à une urbanisation interne** préservant une qualité du milieu bâti aussi élevée que possible.

Art. 108 LC - Compétence; programme d'équipement

¹ La commune élabore les projets et assure la construction des installations d'équipement, s'il n'existe pas d'organes particuliers responsables de l'équipement technique ou si la mise en place de ce dernier n'a pas été convenue par les propriétaires fonciers.

² **La zone à bâtir doit être équipée dans les 15 ans qui suivent la date de son entrée en vigueur.**

³ Le conseil communal établit un programme d'équipement indiquant le mode, le moment et les coûts totaux de l'équipement, de son extension ou de son remplacement au cours des diverses étapes.

Art. 111 LC - Contributions d'équipement des propriétaires fonciers

¹ Les propriétaires fonciers doivent verser les contributions d'équipement suivantes :

- a les contributions pour la construction de routes (*art. 112 ss*) ;
les taxes uniques pour les installations d'approvisionnement et d'évacuation, conformément aux dispositions de la législation spéciale.
- b Pour le financement préalable d'installations, les communes peuvent prévoir dans les règlements la perception auprès des propriétaires fonciers de contributions qui doivent être déduites des taxes uniques.

Art. 112 LC - Participation financière des propriétaires fonciers à la construction des routes

³ Les propriétaires fonciers qui occasionnent des frais d'équipement extraordinaires doivent prendre en charge les frais supplémentaires.

Art. 126a LC - Principe

¹ Les communes prennent **les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits** ou utilisés conformément à l'affectation de la zone

OC

Art. 4 OC - Garantie

¹ L'équipement technique est réputé garanti lorsque :

toutes les installations requises sont en place **ou qu'il est établi** qu'elles seront achevées a au plus tard lors de l'achèvement des bâtiments ou installations, si nécessaire lors du commencement des travaux,

ANNEXE 7 – Note succincte et suggestive relative à l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain (CMU)

Le développement urbain et du trafic induit, les demandes toujours renouvelées d'augmenter la sécurité des enfants sur le chemin de l'école, la nécessité d'offrir aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite des parcours sécurisés et sans obstacle, la recherche d'une qualité de vie sur le territoire communal et la volonté affichée de rendre encore plus attractives la Localité sont autant de raisons qui auront prévalu, par exemple, à la mise en œuvre de principes de modération du trafic instaurés dans les rues de la Commune.

A ces constats, la création de "Zones 30" ("*zones de modération du trafic*" pour celles et ceux qui *considèrent ces zones comme des contraintes supplémentaires au droit universel de la liberté individuelle*) était préférable à une série de mesures localisées, puisqu'elle offre l'avantage d'uniformiser les principes de circulation dans toutes les rues (*vitesse et priorités avant tout*). A travers cette modération de bonne intelligence du trafic il convient d'insister particulièrement sur l'importance de la sécurité des piétons (*enfants, mais aussi les personnes à la motricité réduite ou contrainte*) mais également sur la valorisation du cadre de vie par la réduction des nuisances environnementales.

Il va sans dire que de telles "zones de modération du trafic" ne s'instaurent pas toujours aisément auprès de la population soucieuse de se voir imposer de nouvelles contraintes.

Cependant, l'expérience a démontré qu'une fois la période d'adaptation passée (*étape de mise en place des mesures qui permet de familiariser les utilisateurs, d'en observer le fonctionnement et d'en corriger les éventuels défauts*), la majorité de la population (*c'est-à-dire les gens de bonne foi*) constate une amélioration de leur environnement au sens large du terme.

A souligner également que l'introduction de 'zones de modération du trafic', tout comme la mise en œuvre d'une Charte du Mobilier Urbain (CMU) puisque tel est notre propos, ne sont pas synonymes d'un investissement unique et démesuré mais qu'il s'agit, à partir d'une première mise en place de mesures, d'une amélioration continue du réseau et des lieux urbains, soit par des mesures complémentaires, soit en affinant l'esthétisme des installations.

Aussi, indépendamment du caractère technique à proprement parlé lié à la mise en œuvre de 'zones de modération du trafic' dans la Localité, cette démarche se devrait nécessairement d'être complétée plus globalement à l'image de la Commune retranscrite par le mobilier de signalisation et d'accompagnement de ces différentes interventions, d'une part et, par une esthétique 'Valbirse' reproduite à tout le mobilier urbain. Il en va incontestablement de 'l'ancrage' définitif dans l'inconscient collectif des 'zones de modération du trafic' mais plus encore, de la réussite pleine et entière de l'engagement d'une politique d'UrbIn, de son accueil par la population mais également, à une échelle plus large, d'une image ambitieuse véhiculée par la Commune.

Propre aux aménagements / améliorations des mesures de modération du trafic ou, en regard de ce qui se pratique quotidiennement dans le cadre des travaux courants d'entretien et de maintenance de l'espace public dans la Commune, on ne peut en effet imaginer que, au gré des interventions sur un moyen et long termes, les matériaux et le mobilier d'accompagnement diffèrent d'une année à l'autre, d'un quartier à l'autre, en fonction de produits 'catalogue' de fournisseurs et de fabricants de matériel ou des envies passagères de tel ou tel intervenant.

C'est essentiellement une question d'image et d'ambiances de l'espace public, certes, mais c'est surtout une logique de gestion de stocks et d'entretien de ces matériels par la Collectivité ; donc, une question importante en terme de coûts, aussi bien de réalisation que de maintenance.

Cette démarche de mise en cohérence du mobilier urbain de la Localité n'a cependant pas pour but de gommer toute spécificité à des aménagements particuliers, bien au contraire, mais que ceux-ci restent exceptions et ils en seront d'autant plus remarquables.

En conclusion de ce propos liminaire, rappel des faits précités qui militent à une action pour l'établissement d'une CMU à Valbirse :

- assurer et améliorer la continuité des mesures de modération du trafic et contribuer à un parfait ancrage de celles-ci dans le paysage urbain de Valbirse ;
- profiter de l'élan "UrbIn" pour décliner une unité de traitement aux lieux publics de la Commune (*simplification des démarches de commande, de gestion et réduction des coûts d'entretien et de remplacement / renouvellement*) ;
- décliner une identité visuelle cohérente à l'ensemble de l'agglomération pour le visiteur et, apporter plus de convivialité et de confort à l'espace public pour les habitants.

Pour parfaitement faire comprendre cette nécessité d'une Charte du Mobilier Urbain, il suffit de s'arrêter un instant et, de 'contempler' ce qui aujourd'hui est installé dans les espaces publics de

Valbirse. Sans commentaire car les images parlent d'elles-mêmes, le regard est critique mais, Valbirse n'a pas à rougir de cette situation, la Commune n'étant pas plus mal lotie que bien d'autres communes de la région !

Aperçus en image – Image perçue

Le constat est succinct (*ill. 1 – 37*), en rien exhaustif par rapport à la multiplicité des formes, des matières, des matériaux, couleurs, ...

Places



Nature des sols



L'eau



Clôtures, garde-corps et mains courantes



Signalétique, Affichage



Bancs



Corbeilles / Poubelles



Eclairage



Le végétal



■ CHARTE DU MOBILIER URBAIN (CMU)

Aujourd'hui, sans une gamme clairement établie, toutes les matières sont présentes dans les espaces publics de la Localité, comme dans un catalogue de revendeur de matériel : bois, acier, plastiques, pierre, béton, ...

Pour le moins hétéroclite, le mobilier urbain et les éléments modelant l'espace rue de Valbirse ne sont régis que par peu de règles comme on s'en aperçoit aisément. Chaque remplacement, chaque nouvel aménagement se fait en fonction du moment, de la disponibilité ou non de tel matériel, de telle couleur.

Démarche

Clairement empreint d'une logique de développement durable, l'objectif poursuivi tend à concilier économies (*coûts et maintenance*), durabilité (*coûts de la maintenance*) cadre de vie et cadre de références (*engagement d'une politique d'UrbIn*).

Ainsi, engager l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain pour la Commune est une démarche qui a le mérite d'être simple et efficace :

- identification des besoins, esquisse de la palette des matières et matériaux, propositions d'une 'ligne' de traitement et de produits ;
- choix par l'Exécutif communal pour validation des orientations ;
- présentation à la population de la démarche engagée et des choix retenus ;
- mise au point et établissement définitif de la Charte ;
- mise en œuvre au gré des besoins, au gré des aménagements réalisés.

Résultat

A partir de produits existants sur le marché et réunis en regard d'une logique de gamme, de matière, de forme, ... ou issus d'un design spécifiquement développé, les éléments de mobilier urbain forment un ensemble cohérent, une 'famille', avec un usage propre à chacun des éléments qui la compose.



ill. 38 et 39 : Exemples de réalisations de palettes spécifiques

Principes

Il n'est bien sûr pas possible de tout faire en une seule matière, mais qu'elle doit être la matière dominante ? Bois, pierre, béton, ... ?

Dans quelle mesure cette matière reflète-t-elle une spécificité de la Commune ?

Ou, tout simplement, que voulons nous voir sur nos places, trottoirs, devant chez nous ?

Une expression moderne qui tend à suggérer l'avenir ou, plutôt des formes, des matières qui sont issus d'un vocabulaire à rechercher dans ce qui existe dans la localité sous une forme ou sous une autre ?

Dans le suggestif, les armoiries de la Commune peuvent-elles être déclinées dans une gamme de mobilier urbain comme cela a été fait pour la nouvelle identité visuelle ?

Ce n'est ici qu'engager la réflexion en faisant un 'tour d'horizon' non exhaustif des palettes de matières, de matériaux et d'usages, rien encore de définitif bien sûr dans la mesure où ce travail doit se poursuivre, en cas d'intérêt, en relation directe avec l'Exécutif communal dans le cadre d'une démarche spécifique.

Banalisation

En clair, notre propos tend à éviter que, dans la mise en œuvre des aménagements des espaces publics de la localité, on ne tombe dans une banalisation de l'espace rue comme nous en voyons malheureusement trop et, qu'ainsi, Valbirse valorise son caractère propre et son identité plutôt que de se farder comme n'importe qu'elle autre commune du Pays !

■ Signalétique et signalisation

Compte tenu de la mise en place d'une modération de la vitesse dans l'ensemble de la trame viaire de Valbirse et, que Malleray bénéficie d'une identité visuelle établie dans cette thématique, il est d'évidence d'aborder le propos d'une CMU par les éléments de signalisation et de signalétique.

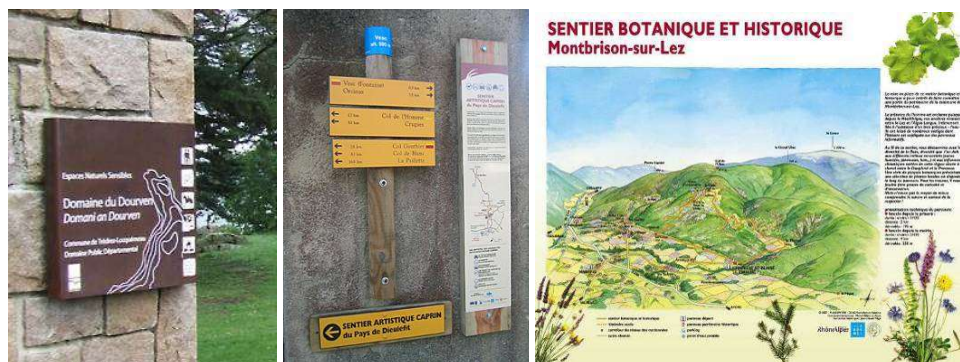
Eléments importants dans la 'communication' faite à l'ensemble des usagers de l'espace public, la signalisation comme la signalétique peuvent aussi véhiculer une image plus innovante et dynamique de la Commune que de simple 'plaques indicatrices' !

Cette démarche pouvant s'inscrire et se décliner dans une politique plus large de communication, de découverte du patrimoine et de l'histoire de la Cité, de pédagogies botaniques, ...



ill. 40 – 44 : Déclinaison d'une signalétique par indications 'découpées' dans le support

Décliner et **étendre le concept à d'autres éléments du patrimoine local** (*histoire de la Commune, bâtiments inscrits au Recensement Architectural de la Commune, balisage de sentiers, pédagogie environnementale, ...*).



ill. 45 – 47 : Propriétés publiques, sentiers pédestres, sentes botaniques



ill. 48 – 51 : Pédagogie et didactique Nature et Urbaine



iii. 52 – 56 : Les kakemonos, sur mât de lampadaire, contre façade ou en drapeau de celle-ci, offrent de multiples possibilités de communication événementielle, festive voire même fixe, alors utilisés comme un commerce le ferait pour son 'enseigne'.



iii. 57 : Jusqu'à l'histoire de la Commune en général, racontée dans un grand livre ouvert

■ Mobilier de protection

Protection des espaces de circulations douces, protection des espaces végétalisés contre le piétinement ou les chocs, contre le stationnement 'sauvage', ... le mobilier de protection se décline également au niveau des clôtures et garde-corps. Une ligne qui se doit d'être simple car ses usages sont nombreux et ainsi, rapidement onéreux si l'élément est très ouvragé !



iii. 58 – 65 : A noter que l'action de protection ne doit pas nécessairement être conduite par un objet qui n'a que cette seule fonction, bien au contraire !!

Ainsi un socle-siège, un potelet d'attache pour vélo, une jardinière, un support de signalisation, d'éclairage, ... remplissent parfaitement cette tâche (ill. 66 - 69) :



ill. 70 – 73 : Inciter les privés à se référer à la CMU pour clôturer, sur l'espace rue, cours et jardins, c'est assurer une cohérence de lecture de l'espace public

■ Mobilier de repos

Tout acier ou tout pierre (*mais glacial en hiver et brûlant en été, sauf d'être ombragé*) ou, en association avec du bois, les sièges et bancs ne sont pas simplement à positionner là où on ne sait pas quoi mettre d'autre ! Pensons à nos aînés, mais aussi aux femmes enceintes, qui, en attendant le bus ou en promenade, doivent marquer une pause parce que leurs déplacements à pieds se font pénibles (ill. 74 – 80).



■ Mobilier de propreté

Le choix du modèle n'est jamais simple ! Tri sélectif, couvercle contre les corbeaux, les guêpes, ... (ill. 81 – 89).



■ Abris

Qu'ils soient pour attendre le bus, stationner les vélos, assurer un dépôt de matériel d'entretien, 'camoufler' les conteneurs et poubelles qui sont installés au contact de la voie publique avant la collecte, ... leur dessin est important en ce sens que cette multitude d'usages et de fonctions font que leur présence est fortement ressentie.

Par ailleurs, la Collectivité agissant par l'exemplarité dans une démarche citoyenne de développement durable, les toitures de toutes ces constructions fournira l'énergie, a minima, pour leur propre éclairage (ill. 90 – 96).



■ Eclairage

La lumière a longtemps été traitée de manière sécuritaire et quantitative. Par contre, faute de ne jamais avoir engagé une "stratégie lumière" (*comme on a procédé à l'établissement d'outil de gestion comme le PAL pour organiser le territoire communal ou un PGEE et PGA pour les ressources en eau et son assainissement*), à chaque nouvel aménagement de rue, de place, on se repose les mêmes questions : pourquoi, pour qui, comment, choix du matériel, ...

Aujourd'hui, la lumière se doit d'être considérée de façon attentive, aussi bien en termes :

- de sécurité de l'espace public ;
- d'identité, d'ambiance et de confort dans l'espace public ;
- de gestion de coûts financiers et environnementaux en optimisant bilans énergétiques et économiques.

Par une utilisation judicieuse, elle permet de :

- hiérarchiser les axes, permettant une lecture différenciée du tissu urbain de la Commune ;
- créer une identité, une image, une valeur ;
- mettre en valeur la richesse du patrimoine, cadre de vie, ambiances ;
- guider résidents, usagers et visiteurs, inciter à la découverte ;
- améliorer le sentiment de sécurité et réduire les incivilités ;
- répondre aux critères d'un développement durable de notre société.

La lumière fait ainsi partie de l'animation urbaine et augmente le sentiment de bien-être dans la Commune mais elle doit être gérée techniquement et économiquement par la mise en place d'un outil de planification et d'aide au développement.

"Plan lumière" ou Plan Directeur de l'Éclairage Public (PDEP) : un outil de gestion

Le "Plan lumière" ou Plan Directeur de l'Éclairage Public (*PDEP*) définit les grandes orientations de la Commune en matière d'éclairage et fixe les lignes directrices pour sa mise en lumière et la gestion des installations. Il est un outil de travail permettant de mieux gérer la lumière, quantitativement, qualitativement, techniquement et financièrement, sur l'ensemble du territoire communal.

Il définit la hiérarchisation de la diffusion de la lumière dans l'espace bâti, les plages de fonctionnement (*réduction de puissance, extinction*), les priorités et le calendrier en matière de renouvellement du parc existant sur la base de critères ciblés (*aménagement harmonieux de l'espace public, repère visuel structurant, efficacité énergétique, ...*) et la nécessité d'engager une homogénéisation avec le mobilier urbain.

Objectifs d'un PDEP

■ Normalisation de l'éclairage du réseau viaire

Afin de respecter la législation en vigueur pour une meilleure lisibilité du réseau, une normalisation systématique de l'éclairage, selon une hiérarchie d'axes définis (*voies à trafic important, voies secondaires, voies de desserte, ruelles*), est mise en place.

■ Mise en valeur du patrimoine : repérer, relier, baliser

La mise en valeur d'objets d'exception va permettre de révéler les éléments structurants et emblématiques. Elle renforcera l'image de la Commune, sa visibilité et son attractivité seront améliorées.

■ Ambiance chaleureuse et conviviale : un sentiment de sécurité

Le PDEP doit renforcer la qualité de vie, le bien-être et la sécurité des habitants par une intégration de la lumière dans les lieux de rencontre et un renforcement des liaisons entre les quartiers.

■ Développement durable et énergie

Grâce aux améliorations en termes d'efficacité et de qualité des sources lumineuses et des luminaires, les objectifs d'économies d'énergie (*réduction de la production de CO₂ et de la pollution lumineuse*) seront atteints.

■ Gestion technique et financière

Le PDEP est un outil de gestion indispensable pour gérer réseau et matériel (*planification technique et financière, remplacement du matériel, gestion des stocks, ...*) et source d'économies financières importantes.

La mise 'en chantier' d'un PDEP est, comme pour une révision du PAL, une occasion rare de s'interroger plus globalement sur les aménités urbaines, au sens large (*concept d'aménités par référence à la notion d'agrément et au sentiment de bien-être*), qu'offre la Commune à ses administrés et à ses visiteurs, concept évidemment associé à l'image que reflète et que véhicule la Commune pour tout un chacun.

L'élaboration et la mise en œuvre d'un PDEP est ainsi un 'événement majeur' pour l'ensemble de la Collectivité parce qu'il est un temps de questionnements, de réflexions, d'esquisses de l'avenir proche et lointain, de recherches d'opportunités de développement et d'aménagement, de projets de valorisation du cadre de vie qui se doivent, dans un premier temps, d'occire toutes susceptibilités, toutes fatalités, tous atavismes qui tendent à la procrastination ou à l'immobilisme cambré par les expressions toutes attentistes des "on fait comme d'habitude" ou, "on n'a jamais fait comme ça".

Cet 'événement majeur' dans la vie de la Commune doit ainsi se nourrir, se rassasier d'envies et d'ambitions, même folles, pour, dans un pragmatique second temps, faire la part des choses, établir possibilités, priorités et calendriers.

Les aménités urbaines sont ainsi un des éléments principaux de 'l'évènement lumière' du PDEP.



iii. 97 – 1o4 : Places, squares, bâtiments publics, quartiers résidentiels, ... plusieurs typologies de besoins mais, une ligne commune

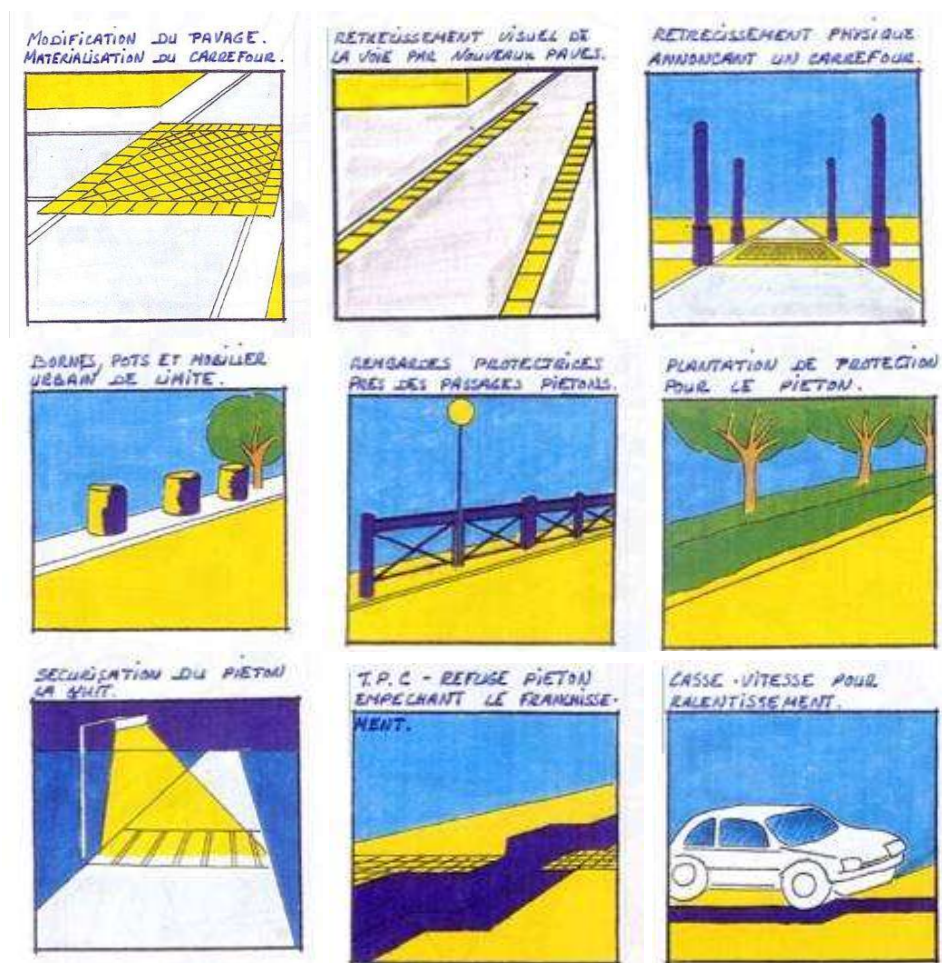


iii. 1o5 – 1o7 : Un indispensable travail sur la lumière, non pas de l'éclairage mais une mise en lumière du patrimoine historique des villages et de leurs particularités architectoniques. C'est aussi créer l'évènement !

■ CMUC et sécurité routière

Le mobilier urbain n'est pas perçu, de prime abord, comme un véritable outil en soi dans la panoplie des éléments à disposition pour assurer le respect, voire une réduction de la vitesse, cependant, en fonction de son usage et de son implantation, il entre pleinement dans la palette des mesures efficaces de modération, et du trafic, et de la vitesse.

Ainsi, grâce à l'établissement d'une CMU, l'évolution des aménagements des zones de modération de la vitesse ou, pour des actions spécifiques de protection des piétons, pourra s'appuyer sur un catalogue d'objets formant presque autant de mesures en soi à disposition.



iii. 108 – 116 : Le mobilier urbain est véritablement un élément de sécurisation de l'espace public parmi tout le panel des mesures de protection des piétons et de modération de la vitesse (ici schématiquement quelques exemples de dispositions qui 'jouent' sur des effets visuels ou physiques de rétrécissements par les revêtements de sols, le mobilier et la végétation ou, qui marquent franchement les décrochements horizontaux et verticaux, ...).

■ Par ailleurs ...

Techniques et qualités de l'aménagement ne sont pas tout dans la réussite d'un projet qui engage une véritable mutation de son image ; la vie, l'animation, la 'personnalité' de la rue sont à appréhender au-delà de l'aménagement techniquement réussi !

Nous avons jusqu'ici portés toute notre attention sur le 'seul' aspect du mobilier dans l'espace public, d'un espace plus convivial jusqu'à un espace plus sécurisé.

Mais, évidemment, notre regard ne peut s'empêcher de s'attarder sur d'autres aspects de la rue, de son animation, de son aménagement, ... et de ce qui borde celle-ci.

Alors, quelques pistes pour les prochains dossiers d'aménagement dans la localité ?

1. Nous pensons ici tout d'abord à une animation à destination des enfants (*qui se pourrait être aussi pédagogique*) en 'colorant' les parcours en direction des écoles ou les cours de celles-ci, en indiquant le nom des arbres, ... (*ill. 117 - 119*) :



2. Ce sont des places de jeux aménagées comme une aventure pour l'enfant, comme une expérience à chaque fois renouvelée.
La place de jeux comme espace de rencontres et liens de la vie de village intergénérationnelle ; ce n'est pas une légende ! (*ill. 120 - 124*)



3. Ce sont des promenades autant que des terrains de découverte de notre environnement, pédagogie active, pour les classes comme pour les familles (ill. 125 - 131) :



4. Et pourquoi ne pas imaginer des animations de façades comme autant d'évènements qui ponctuent l'espace, appels à une lecture détaillée du patrimoine communal :



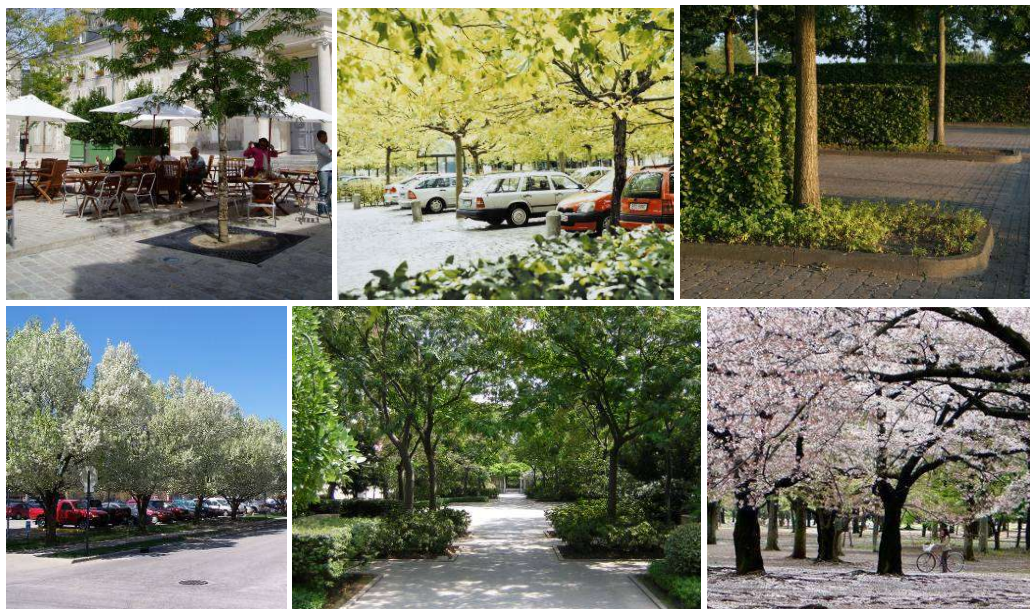
ill. 132 – 135 : Plaques de rues, pavoisements, cadrans solaires, girouettes, ... en continuité d'une démarche 'd'image' et d'émotions

et l'art dans la rue, ... en continuité d'une démarche de culture et d'émotions (ill. 136 – 139)



5. La végétation n'est pas ce qui manque dans notre région ; mais, à l'intérieur des localités, soudainement, elle s'efface ou, quand elle est là, elle subit toutes sortes de traumatismes liés aux opérations de taille pas toujours judicieuses.

Alors, que ce soit pour des alignements sur rue, les espaces des écoles, le cimetière, des stationnements publics, ... un programme de plantations et d'entretien de celles-ci n'est-il pas à mettre en œuvre ?



ill. 140 – 145 : 'Image' et émotions grâce au végétal

Mais il n'y a pas que les arbres pour égayer les rues du Village par le végétal ! C'est alors imaginer, entre autre, l'organisation d'un concours de façades fleuries et / ou soutenir le fleurissement des façades (*une décoration dont l'entretien, arrosage essentiellement, est par ailleurs assuré par les habitants !*).



ill. 146 – 149 : Fleurissement des fenêtres et balcons : simple, efficace, charmant et, sans entretien pour la Collectivité, au même titre que la végétalisation de toute ou partie des façades.

■ **Pour conclure, ...**

Cette note, en regard de l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain, n'a qu'un caractère suggestif et doit exclusivement être considérée comme telle. Elle ne remet surtout pas en cause les aménagements faits ou à faire dans la localité mais, elle interpelle par contre une démarche plus globale quant aux actions à mener dans la Commune.

C'est ainsi, dans un premier temps, sensibiliser l'Exécutif communal et la population afin qu'il puisse être imaginé une plus-value esthétique du Village par l'efficacité de l'action d'une logique dynamique retranscrite à l'ensemble des éléments constituant le mobilier urbain.

Dans un deuxième temps, à l'échelle de toute la localité, cette approche souligne la nécessité de considérer le mobilier urbain non seulement dans ses fonctions (*protection, repos, propreté, ...*) mais dans une logique d'embellissement et de valorisation cohérente et chaleureuse de l'espace public.

Enfin, cette note démontre que la gestion du mobilier et matériel urbains par le biais d'une Charte conduit à une meilleure programmation budgétaire (*entretien courant et remplacements*) des dépenses à venir et à une réduction des coûts pour la Commune dans la gestion et le suivi de ses commandes et de ses stocks de matériels.



Rue de la Promenade 22 – 2720 TRAMELAN
Tél. : 032 / 487. 59. 77 - Télécopie : 032 / 487. 67.65
Email : tramelan@atb-sa.ch
Site web : www.atb-sa.ch