

Canton de Berne

Commune mixte de NODS



Plan d'Aménagement Local (PAL)



Rapport de Conformité (RCo) / Mise en œuvre de la Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur (PolUrbln)

au regard de l'art. 47 al.2 OAT

PARTIE 2 / 2

4121 - 050 D

Août 2020

Validation et diffusion du document

Document	L:\4121_Nods_Modification D_PolUrbln-2020.08.docx	PAL\200_Technique\250_Bases\250-3_DP\RCo\4121-050-
Auteur	MBa	
Date d'élaboration	Avril 2017	
Date des modifications	Juillet, août et octobre 2017 août + oct. 2019 juin 2020	
Visa	WS	
Distribution	Dépôt Public (<i>DP</i>)	

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 Nods 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
I.1	LAT = Changements de paradigmes dans l'aménagement du territoire en CH	4
I.2	LAT et aménagement cantonal	5
I.3	LAT - PDC 2030 et Plan d'Aménagement Local (<i>PAL</i>)	6
I.4	Développement Durable (<i>DD</i>)	7
II	PROCESSUS ET PROCÉDURES D'URBIN	9
II.1	Projet de territoire	9
II.2	Stratégie générale	10
II.3	Exploiter les réserves et mobiliser le potentiel d'urbanisation interne	10
II.4	Mesures en vue d'exploiter les réserves et mobiliser le potentiel d'UrbIn	11
II.5	Politique communale d'Urbanisation vers l'Intérieur (<i>PolUrbIn</i>)	24
II.6	Préserver la physionomie de la localité	24
III	VUE D'ENSEMBLE DU POTENTIEL D'URBIN	27
IV	MESURES DE MOBILISATION DES ZNC ET DU POTENTIEL D'URBIN - Volants d'actions	28
IV.1	Renouvellement urbain (<i>réhabilitations et requalifications</i>)	28
IV.2	Densifications urbaines	30
IV.3	Stratégie et politique foncières	34
IV.4	Fiscalité	35
IV.5	Informier – communiquer	35
V	MESURES DE MOBILISATION DES ZNC ET DU POTENTIEL D'URBIN - Primautés d'actions	40
VI	OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT	43
VII	ANNEXES	51

I - LIMINAIRES

I.1 LAT =

CHANGEMENTS DE PARADIGMES DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN CH

Le cadre de la modification du Plan d'Aménagement Local (*PAL*) de Nods 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.

Celle-ci a notamment été jalonnée par trois votations populaires. En mai 2011, la nouvelle Loi Cantonale sur l'Energie (*LCEn*) est approuvée par 79 % des bernois et 84.7 % des ayants droit de Nods. En mars 2012, la « lex Weber » limitant la construction de résidences secondaires passe la rampe avec 50.6 % de oui au niveau fédéral (*50.6 % de oui également à Nods*). Enfin, en mars 2013, la nouvelle Loi sur l'Aménagement du Territoire (*LAT, modification du 15 juin 2012*) est plébiscitée par 62.9 % des votants à l'échelle fédérale (*61.4 % à Nods*).

Pour cette dernière, synthétiquement, cette révision partielle de la LAT prévoit :

- une densification du milieu bâti (*art. 1 al.2 a.bis ; art. 3 al.3 a.bis ; art. 8a al.1 LAT*) ;
- un couplage de l'urbanisation (*territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques*) et de la desserte par les TP (*art. 3 al.3a ; art. 8a al.1b LAT*) ;
- le prélèvement d'une taxe d'au moins 20 % sur la plus-value associée à un régime de compensation (*art. 5 al.1 bis LAT*) ;
- un meilleur dimensionnement de la zone à bâtir, à l'échelle régionale (*cf. art. 8a al.1a LAT*), en fonction de leur disponibilité juridique (*art. 15 al.4d LAT*) ou encore en relation au calcul des besoins (*art. 15 al.5 LAT*) ;
- la réduction des zones à bâtir (*art. 15 al.2 LAT*) ou l'imposition d'un délai à la construction (*art. 15a al.2 LAT*).

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' (*PtS*) 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 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 de 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 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.

Dans la première étape de la révision de la LAT, le législateur fédéral a ainsi, entre autres, édicté des prescriptions visant à garantir la disponibilité des terrains à bâtir et à combattre la thésaurisation. Le droit fédéral oblige ainsi les cantons à prendre, en collaboration avec les communes, les mesures nécessaires contre la thésaurisation des terrains à bâtir et à imposer un délai à la construction ainsi que des sanctions inscrits dans la loi (*art. 15 a LAT*). Le droit fédéral charge donc les cantons et les communes d'agir et les cantons de légiférer.

L'ensemble de ce mécanisme (*définition, mobilisation et utilisation des zones à bâtir*) est mis en œuvre par le Plan Directeur Cantonal (*PDC 2030, approuvé par le Conseil fédéral le 4 mai 2016*) dans le domaine de l'urbanisation (*art. 8a LAT*) et par la législation cantonale (*LC, OC et DPC essentiellement, modifications entrées en force le 1^{er} avril 2017*). 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.

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 (ACE 1032/2015) – Stratégies, in 'Chapitre A'

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, sans ambages, c'est de fait bannir les "on fait comme d'habitude", s'affranchir des "on a jamais fait comme ça" et oublier les habituels "ici, nous ne sommes ni à Genève ni à Zürich" !

A Nods (*comme d'ailleurs dans toutes les communes*), densifier signifie identifier d'abord le potentiel disponible, 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 voisinages.

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 de la localité et de redonner les couleurs de la vie aux quartiers monotones.

Densifier implique toujours 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 au lieu de voir fleurir des bâtiments qui ne flattent que l'ego de leurs auteurs (*architecte ou maître d'ouvrage*) !

I.2 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 est intervenue à deux niveaux :

- Niveau législatif, avec la révision partielle de la Loi sur les Constructions (LC, RSB 721.0), 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 par la promotion et la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir ou encore les terres cultivables et surfaces d'assolement. Ces textes ont fait l'objet d'une procédure de consultation de juin à septembre 2014, ont été soumis au Grand Conseil lors de ses sessions de janvier et de juin 2016 et sont finalement entrés en force le 1^{er} avril 2017.

- Niveau de l'aménagement, avec le remaniement du Plan Directeur Cantonal 2030 (*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 2 ci-après**) et, d'une nouvelle Mesure A_o7 "Promouvoir l'Urbanisation Interne" (cf. **annexe 3 ci-après**). 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 bernois 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.

I.3 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, Nods (*comme toutes les autres communes suisses*) n'a ainsi pas d'autre choix que de déterminer et engager une Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur (*PolUrbln*) pour répondre et faire face à ses obligations nées du droit supérieur.

C'est que l'Urbln sera l'essentiel du développement urbain de Nods pour plusieurs décennies 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 3 ci-après**), avec :

- une vue d'ensemble du potentiel d'Urbln,
- les mesures prévues pour mobiliser réserves (*Zones à bâtir Non Construites – ZNC -*) et potentiel d'Urbln – Volants d'actions,
- les mesures prévues pour mobiliser réserves (*Zones à bâtir Non Construites – ZNC -*) et potentiel d'Urbln – Primautés d'actions et,
- des objectifs de développement (*qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti*).

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*)

Dans ces perspectives, l'évolution des modes de vie implique désormais 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. Nods doit ainsi prendre la mesure de plusieurs facteurs liés à la forme urbaine qui ont un effet sur la perception de la densification structurelle du milieu bâti, entre autres :

- au besoin, apporter 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 villageoise ;
- apprécier les enjeux liés à la double ambition d'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 ;

- répondre aux aspirations de l'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 Nods, 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 (*'villas urbaines'*).

En observation des pratiques contemporaines de nouvelles formes d'habitat, Autorités politiques et AOPC doivent se nourrir en tant 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.

Ces perspectives doivent également permettre d'accompagner les évolutions démographiques et des modes de vie. En effet, le vieillissement de la population et l'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, installations en couple plus tardives, ...*), l'augmentation de la taille des logements, ...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.



iii. I.3 à I.12 : Références de principes de lotissement d'Habitat Dense Individualisé (*HDI*)

I.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE (*DD*)

Considéré de façon pragmatique, le DD c'est d'abord le développement, soit une dynamique, un processus conscient de changement ; il bouscule la permanence de traditions en vue d'améliorer les conditions de vie antérieures. Le DD, par sa critique de l'idéologie actuelle d'un progrès utilitaire et

tourné vers le seul profit (*insoutenable dans la durée*), propose une évolution de la société fondée sur l'être plutôt que l'avoir et le paraître.

Comme l'objectif est de refonder le développement sur un paradigme nouveau, il est évident que le DD ne peut ni ne doit se laisser enfermer dans des déclinaisons qui seraient l'apanage d'un groupe ou d'une école de pensée, d'un champ d'intervention ou de compétence.

Le Projet de Territoire et le PAL de Nods se sont ainsi discursivement et globalement empreints des logiques d'un Développement Durable raisonné, raisonnable, responsable, réaliste et citoyen avec, succinctement les quelques suivantes :

- La Commune s'engage pour un urbanisme moderne qui favorise l'habitat groupé et l'occupation des bâtiments du centre de la Localité. Le but est de tendre à une croissance démographique raisonnée dans une logique de promotion de l'UrbIn.
- Le Conseil communal sera à l'écoute des qualités et des lacunes identifiées dans l'espace bâti au fil des années et s'engage à répondre aux besoins avérés (*cf. PTN 2050*).
- La Commune soutient une politique de promotion économique active qui prend en compte tous les secteurs économiques régionaux pour façonner, par des conditions-cadre adéquates, le renforcement des chaînes de création de valeur existantes et pour en générer de nouvelles car, notre Région doit développer une stratégie spécifique et un profil économique particulier. Parmi les solutions possibles portées par la 'Stratégie économique du Jura bernois' (*CEP*), le développement de nouveaux modèles d'affaires et la mobilisation de « ressources externes », ... Localement, elle s'engage pour l'artisanat et les commerces de proximité et leur localisation au centre du Village.
- La Conseil communal mène une politique de maintien des 'anciens' au Village (*cf. diverses mesures au RCC*) et plus globalement une politique du 3^{ème} âge proactive avec la promotion de la construction d'appartements pour seniors.
- Les Autorités communales sont présentes et s'impliquent dans les discussions sur le réseau de transports publics et son évolution au niveau régional.
- La mobilité douce est prise en compte dans le développement de projets urbains et sera améliorée, surtout pour les liaisons entre les différents quartiers et les infrastructures de la Commune (*cf. PTN 2050 n° 4121-040 et 041 et PDCM n° 4121-012*).
- Nods, par son appartenance au Parc Naturel Régional Chasseral, s'engage pour la gestion du patrimoine naturel et paysager de manière à en garantir les fonctions sociales et naturelles. La gestion et la valorisation des zones de protections communales sont une priorité dans ce domaine.

II - PROCESSUS ET PROCÉDURES D'URBIN

II.1 PROJET DE TERRITOIRE

Au regard, entre autres, de deux prescriptions cantonales :

- art. 68 al. 1 LC : « Toutes les données essentielles pour décrire la situation réelle et l'organisation future du territoire communal doivent être réunies dans une étude de base élaborée en vue de l'aménagement local. L'article 6 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est applicable par analogie. »
- fiche A_o7 PDC 2o3o : « 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... » ; « ... chaque commune dispose d'une vue d'ensemble de son potentiel d'Urbln ... »

les communes ont à concevoir un "**Projet de Territoire**" mené avec une vision globale et circonscrit dans le cadre strict d'un calendrier d'élaboration et de mise en œuvre maîtrisé.

L'ensemble des obligations faites en termes d'aménagement du territoire concourent évidemment à déployer un 'fil rouge' avec, à chaque étape, une analyse de l'ensemble des éléments qui convergent à la constance d'une impartiale pesée des intérêts aux incidences variées en termes d'urbanisme, de besoins identifiés ou à programmer, d'affectations appréciées au regard des usages actuels ou à venir (*à maintenir, à modifier, à supprimer*), d'aménagements de quartier à initier, ...

Il s'agit bien de réaliser une réflexion de fond, urbaine et sociale, démographique et technique, financière et prospectivement appréciée dans une vision contemporaine et réaliste de l'évolution de la Commune pour ces 15 à 25 prochaines années. Outil d'aménagement exprimant les lignes directrices du développement communal, la définition du "Projet de Territoire Nods 2o5o" (*PTN 2o5o*) a ainsi essentiellement pour objectifs de :

- répondre aux obligations nées du droit supérieur (*LAT, PDC 2o3o, LC, ...*) dans une démarche constante de constitution, confortement et d'amélioration des cadres de vie des habitants ;
- définir les visions prospectives de développement du territoire communal, base de travail et d'échanges pour la CRTU et la prochaine modification fondamentale du PAL ;
- préparer sereinement la mise en œuvre d'une Politique communale d'Urbln (*PolUrbln*) ;
- assurer un développement coordonné dans le temps et dans l'espace pour l'habitat comme les activités ;
- anticiper les besoins d'équipement de la zone à bâtir (*dimensionnement des réseaux, calendrier des dépenses, ...*) ;
- orienter la politique foncière municipale au regard de potentiels et d'objectifs de développement particuliers.

Fort de constats, analyses, synthèses, l'objectif est ainsi de permettre à l'Exécutif communal d'engager une politique de développement et d'aménagement qui soit pertinente à court terme, inscrite dans un long terme et partagée avec 'complicité' par la population.

La base politique et stratégique du Plan d'Aménagement Local réside ainsi dans le Projet de Territoire de la Commune soit, un portrait général, tracé à grands traits, de l'évolution souhaitée par les Autorités pour les quinze à vingt-cinq ans à venir. A ce niveau, besoins immédiats, avérés ou pour un plus long terme se conjuguent à des projections, anticipations, ambitions, ... et dessinent les contours d'un développement souhaité, souhaitable, quantifiable et réaliste au regard de primautés d'actions et des moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Bien qu'elles ne soient qu'une des composantes 'secondaires' du Projet de Territoire, dans le sens où par principe l'aménagement du territoire 'méconnaît la propriété', pourtant d'emblée, les questions de propriété du sol, de la maîtrise foncière, de la nécessité d'une politique foncière communale s'immiscent dans ce projet stratégique. C'est qu'un Projet de Territoire (*sous forme de Plan Directeur*) peut être un des moyens de renforcer les leviers de l'action foncière de la Commune et il convient, de fait, dès ce niveau de planification, de prendre en compte les questions de propriété du sol.

Par la suite, la révision du PAL en particulier, totale ou partielle, est une circonstance majeure pour fixer des conditions de mise en œuvre foncière protégeant les intérêts de la Commune et orientant l'évolution du territoire communal selon la ligne et le rythme esquissés par le PTN 2o5o.

Le 'PTN 2o5o' est ainsi un document qui accompagne le PAL avec deux documents spécifiques :

- **Projet de Territoire - Rapport Explicatif** documents n° 4121 - o4o
- **Projet de Territoire - Carte** document n° 4121 - o41

II.2 STRATÉGIE GÉNÉRALE

L'aménagement du territoire définit les utilisations de l'espace, appréciées dans le contexte régional, à l'échelle de l'ensemble de la Commune et coordonne entre elles les différentes fonctions du sol. Pour ce faire, il tient compte de l'ensemble des activités qui ont une incidence sur le territoire (*art. 53 LC*) et, en cela, il contribue au Développement Durable (*DD*), aussi bien communal, régional que cantonal, dans le respect des principes d'une occupation rationnelle du territoire et d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol (*art. 54 LC*).

Par le biais d'un projet formalisé par son Exécutif, la Commune à la compétence d'aménager son territoire (*art. 55 LC*) et cette responsabilité constitue un enjeu majeur pour celle-ci. En effet, le développement de notre territoire s'inscrit dans des choix d'aménagement de l'espace qui impliquent :

- un territoire, soit un paysage, un environnement et un site bâti inséré et imbriqué dans les limites politiques de la Commune dont il importe en premier lieu d'en connaître l'évolution historique, sa structure, ses développements successifs, la typologie de ses formes urbaines ;
- un projet, défini et porté par une vision stratégique sur un long terme afin de préserver et valoriser un environnement (*naturel et urbain*) de qualité pour nos générations futures ;
- un développement, compromis qui répond à des besoins divers tout en conciliant des intérêts parfois divergents ;
- une acceptation, par l'échange et le dialogue avec la population pour, de façon itérative, façonner un projet commun et emporter l'adhésion du plus grand nombre aux orientations projetées afin de pouvoir mettre en œuvre la politique d'une vision partagée.

Cf. **annexe 5** (*ci-après*) 'Stratégie générale succincte de l'aménagement du territoire communal de Nods résumé en étapes, thématiques et synergies.

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 une Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur (*PolUrbIn*) qui décline globalement quatre processus concomitants et complémentaires de développement :

- Le **renouvellement urbain**, soit l'encouragement à des rénovations, réhabilitations, requalifications, transformations (*changement d'affectation*), agrandissements en surface / en volume, des opérations qui permettent de réutiliser et/ou de compléter le cadre bâti existant ; elles participent à la diversification de l'offre de logements ou en locaux commerciaux dans le bâti existant par la remise sur le marché d'un bâti vacant et/ou désaffecté (*bâtiments agricoles, utilitaires, industriels ayant perdu leurs vocations d'origine*) ou de surfaces / volumes inexploités jusqu'alors.
- Le **confortement urbain**, soit l'adaptation des mesures de police des constructions (*réglementation fondamentale, ZPO ou règlement de quartier*) qui vont valoriser la constructibilité de tous les biens-fonds affectés à la zone à bâtir ; coup de pouce pour les nouvelles constructions mais aussi et surtout de nouvelles opportunités constructives dans le bâti existant :
 - en élevant le taux d'utilisation des différentes affectations (*ordre des constructions presque contigu / contigu, IBUS*), en supprimant les notions de longueur maximale des constructions, en réduisant les distances aux limites, ... soit, des mesures permettant essentiellement des extensions en surface du bâti existant par agrandissement de celui-ci ou la construction d'annexes (*densification en emprise*) ou,
 - en augmentant les hauteurs du bâti admises permettant des extensions en surélévations (*densification volumétrique*).
- L'**intensification urbaine**, par la construction et l'utilisation judicieuse des 'dents creuses', la densification des Zones à bâtir Non Construites (*ZNC*), soit la construction dans les 'vides' des parcelles non bâties ou insuffisamment densifiées, jardins, prairies, cours, ...
- L'**Urbanisation vers l'Intérieur** (*UrbIn*), par la densification du tissu existant, un travail de détail dans les interstices des conformations bâties en place.

- La **déconstruction / démolition et remplacement** d'un (de) bâtiment(s), d'entrepôts ou de bâtiments d'activités en déprise économique par de nouvelles constructions.

A Nods, les processus de densification ont l'avantage de pouvoir s'appuyer sur un patrimoine existant de valeur, atout essentiel de la valorisation de la Commune et surtout, occasion d'une synergie d'objectifs 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, et chap. 4 et 5 RCC**).

II.4 MESURES EN VUE D'EXPLOITER LES RÉSERVES ET MOBILISER LE POTENTIEL D'URBIN

Nods recèle de nombreuses parcelles, affectées pour le logement, pas ou peu bâties dans son tissu urbanisé (*'réserves', également qualifiées de Zones à bâtir Non Construites -ZNC-*) 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 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 2030 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. 1.2 et PDC 2030, plus particulièrement Mesure A_o7 in annexe 3 ci-après**), il appartient aux communes de préciser les mesures prévues pour exploiter leurs réserves et potentiels de densification.

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

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, en appui de l'art. 2o LAT, 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 Foncières (*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. 10 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 communal (*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. 10 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 communal 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*) :

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.

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.

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 JCE. 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 règle l'obligation de construire imposée par voie de décision. 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 indemnités 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 PolUrbln :

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 6 ci-après*), 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.

Une restriction de propriété constitue uniquement une expropriation matérielle soumise à indemnité lorsqu'il existe une atteinte grave des droits à la propriété. Ceci est le cas lorsqu'un usage actuel ou un usage futur prévisible de la chose sont interdits ou restreints d'une manière particulièrement grave. Le Tribunal fédéral détermine si le degré de gravité atteint l'intensité d'une expropriation matérielle en procédant à une appréciation globale des conditions propres à chaque cas de figure et, en particulier, en comparant les possibilités d'utilisation s'offrant à la personne concernée avant et après la restriction de propriété⁵⁶. En ce sens, le Tribunal fédéral considère qu'il n'existe pas d'obligation d'indemnisation lorsque les possibilités de construire sont réduites au tiers (ATF 97 I 632), aux trois quarts (ZBL 86/1985, p. 211) ou lorsque le coefficient d'occupation du sol est ramené de 0,8 à 0,6 (ATF 114 Ib 112 E. 6b, p.121). Le Tribunal fédéral parvient à la même conclusion lorsque l'utilisation d'un terrain est restreinte de près d'un tiers suite à la définition de nouveaux alignements (ZBL 98/1997 p. 368).

Une expropriation matérielle est subordonnée à l'existence d'une « probabilité de réalisation » de l'utilisation, telle que définie dans les règlements communaux sur les constructions et les zones (restriction de la constructibilité). Il est donc nécessaire qu'une opportunité de construction – ayant en tout cas de « fortes chances de se réaliser dans un proche avenir » – soit supprimée. Aucun obstacle légal ou matériel ne doit donc s'opposer à l'utilisation prévue à la date retenue (entrée en vigueur du plan d'affectation modifié).

iii. II.1 : in 'Un agenda du sol pour l'aménagement du territoire, Synthèse thématique ST3 du PNR « utilisation durable de la ressource sol » (PNR 68), FNS 2018

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 Nods 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 7 ci-après*) :

- 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 7 ci-après*) :

■ utilisation mesurée du territoire :

Exiger d'équiper (*complètement*) un terrain c'est garantir sa disponibilité (*et de la sorte éviter sa théaurisation 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 incommodantes :

Exiger d'équiper (*complètement*) un terrain en même temps que la réalisation de tvx 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. 1o8 al.1 LC), et par ailleurs,
- garantir le bon usage des deniers publics (art. 7o LCo, RSB 17o.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. 1o8 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 ici posée, à 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.5 POLITIQUE COMMUNALE D'URBANISATION VERS L'INTÉRIEUR (*PolUrbIn*)

Ainsi, au-delà du contenu du PAL 2o2o et parmi plusieurs pistes de réflexion prospectées, l'Exécutif communal définit ci-après les principes de base inhérents à l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie communale de résorption des dents creuses et de densification du tissu urbanisé de Nods soit, la Politique communale d'Urbanisation vers l'Intérieur (*PolUrbIn*) au regard des attendus de la Mesure A_o7 PDC 2o3o (cf. **annexe 3** ci-après)

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

II.6 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 (cf. **chap. V PTN 2o5o n° 4121-o4o A**). 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 Nods. 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 2o15, 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 2o15, 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. **chap. VI PTN 2o5o n° 4121-o4o A**).

La sauvegarde des sites construits exige ainsi que le développement urbain tienne compte de la substance ancienne. Les Autorités communales 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 (cf. **III. VIII.5 in PTN 2o5o n° 4121-o4o A**). 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 particulièrement attentive 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 !

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. II.2 : Patrimoine Suisse – Prise de position du 26 novembre 2011

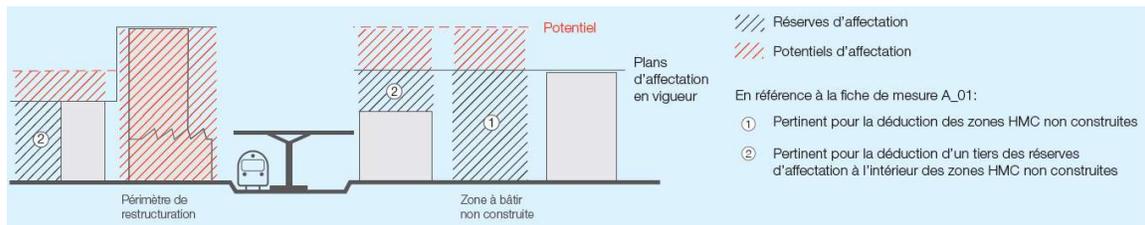
III - VUE D'ENSEMBLE DU POTENTIEL D'URBIN

■ 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 2016*) :

- Les "réserves d'affectation" peuvent être exploitées en application des plans d'affectation en vigueur. Il en existe deux catégories :
 - 1- Zones à bâtir Non Construites (ZNC, c.-à-d. 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.
 - 2- 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.

Les perspectives offertes en termes de "potentiel d'affectation" au regard d'une pesée des intérêts ont ainsi été appréciés dans le cadre de la modification du PAL avec, pour résultat le plus tangible, l'édiction d'une ZPO dans le secteur de 'Plein Vent'.



iii. III.1 : Réserves et potentiels d'affectation (*in Guide sur l'urbanisation interne, OACOT, avril 2016*)

■ Réserves d'affectation

En automne 2015, le Canton et l'ensemble des communes ont procédé au recensement des Zones à bâtir Non Construites (ZNC, *aperçu consultable sur le Géoportail cantonal*) et depuis lors, le Canton met régulièrement à jour ces données. Ces actualisations permettent de déterminer les besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (*fiche de mesure A_o1 PDC 2030*) avec une représentation qui distingue les parcelles complètes non construites et les parties de parcelles non construites.

Au titre de l'art. 47 al.2 OAT (*cf. supra iii. I.2*), il convient d'exposer quelles réserves d'affectation subsistent dans le cadre des Plans d'affectation. Il s'agit par conséquent, pour tous classements changements d'affectation et déclassements de ZNC (*à l'exception des modifications mineures au sens de l'art. 122 OC*), de présenter les preuves attestant la quantification des ZNC sur l'ensemble du territoire communal et, pour tous les types de zones.

Pour ce faire, depuis le 1^{er} mars 2018, le Canton met à disposition des communes une application SIG en ligne qui facilite le recensement prescrit et la coordination avec l'OACOT et, exige (*art. 15 LAT*) que toutes les zones concernées par une demande d'ExP au sens de l'art. 59 LC doivent avoir été préalablement traitées dans cette nouvelle application (*cf. item V.4 RCo 1/2 n° 4121-o5o A*).

Les données établies via l'application SIG du Géoportail ne sont cependant pas directement consultables par tout un chacun ; les ZNC ainsi recensées et portées au géoportail cantonal (*parcelles libres de construction comme parcelles insuffisamment densifiées*) sont à représenter sur un plan indicatif accompagnant le Rapport de Conformité (RCo, *avec rapport généré automatiquement à partir du Géoportail*) relatif à la procédure menée par la Commune (*cf. ZNC 2020, plan n° 4121-o53*).

IV - MESURES DE MOBILISATION DES ZNC ET DU POTENTIEL D'URBIN - Volants d'actions

IV.1 RENOUELEMENT URBAIN (*réhabilitations et requalifications*)

Reconstruction

La reconstruction correspond à un renouvellement d'immobilier obsolète. Elle s'inscrit dans des cycles de renouvellement du bâti (*démolition / déconstruction - reconstruction*) qui sont différents selon qu'il s'agit de logements ou de l'immobilier d'entreprise.



iii. IV.1 : L'opération historique probablement la plus audacieuse dans l'AaJb à la Grand'Rue de Tavannes, ici, deux prises de vue du même endroit en 1905 et en 2008 (*source : www.tavannes.ch*)



iii. IV.2 et IV.3 : L'opération peut-être la plus emblématique de ces dernières années dans l'AaJb avec la déconstruction du site Schäublin (*iii. IV.2*) et la reconstruction de l'opération 'Espace Birse' (*iii. IV.3*)

Changements d'usage : requalifications

Bâtiment généralement vide (*inoccupé*) par la perte de son usage initial (*ou précédent*) mais dont l'état global permet la conservation et la transformation via une nouvelle affectation. Les exemples ne manquent pas dans l'AaJb avec nombre de fermes et d'usines requalifiées en logements (*et le Battoir en équipement communal à Nods*).

Une mutation qui reste active en cela que les avancées technologiques réduisent le besoin de surface de certains équipements (*p. ex. centrale téléphonique transformée en 'EJC' à Corgémont*) et que la Région conserve encore du potentiel qui, par exemple, avec l'abandon des pratiques religieuses traditionnelles et/ou un athéisme galopant, n'a peut-être pas fini de nous surprendre ?



iii. IV.4 à IV.7 : Ecole devenue logements à Reconvilier (*iii. IV.4*) et usines devenues Hôtel de Ville (*iii. IV.5*) ou bureau d'ingénieurs à Tramelan (*iii. IV.6*) et logements à Cortébert (*iii. IV.7*)



iii. IV.8 à IV.1o : Abbaye reconvertie en Hôpital à Bellelay (iii. IV.8) et églises requalifiées en librairie à Amsterdam (iii. IV.9) et en logements à Montréal (iii. IV.1o)

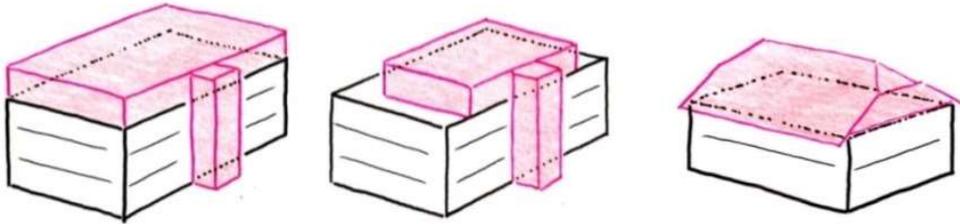
Assainissements - transformations– densifications des volumes existants

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 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



iii. IV.11 à IV.13 : Principes de surélévations de bâtiments existants (*étage(s) supplémentaire(s), attique, toiture avec combles aménageables*)



iii. IV.14 : Exemple à Tavannes avec 'Les 2 Clefs' (18o6), bâtiment surélevé en 19oo (*le principe n'est donc pas nouveau !*)

iii. IV.15 et IV.16 : Exemples de surélévation de bâtiments de logements

À savoir que le RCC contient quelques prescriptions en lien direct avec cette thématique qui précisent, entre autres, 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 :



III. IV.17 à IV.25 : Exemples de densification des volumes existants par aménagement et exploitation des combles

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*) :
 - 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 municipal et y exposer :
 - la politique d'Urbln 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'Urbln de la Commune
- Exposer à chaque Assemblée communale, à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, la problématique de l'Urbln à Nods

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'

IV.2 DENSIFICATIONS URBAINES

Nods 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 (*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 l'édition de la ZPO 'Plein Vent' et 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. item IV.3 infra*) pourra également offrir l'éventualité d'une marge d'action pour le redécoupage et des échanges de parcelles.

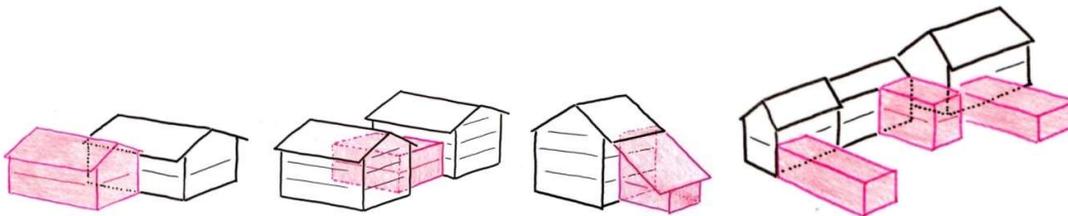
Par ailleurs, Nods s'engage pour l'avenir dans une logique d'urbanisme de projet (*à contrario de l'urbanisme 'à la parcelle' pratiqué jusqu'ici*) et, pour se faire, remaniements parcellaires et classements en zone à bâtir y seront coordonnés ; c'est-à-dire qu'un terrain n'est attribué à la zone à bâtir 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 !*).

Potentiel d'Urbln

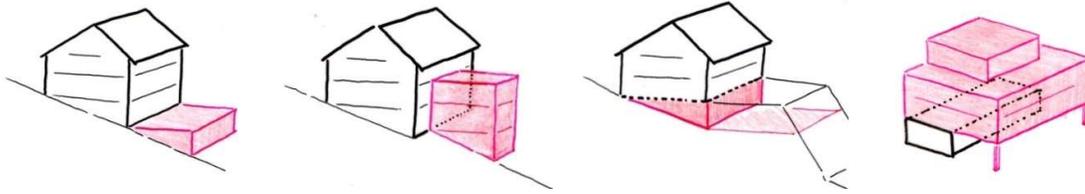
Le potentiel d'Urbanisation Interne relève logiquement d'une densification douce des tissus urbains (*secteurs aux densités variées, y compris zones pavillonnaires*) Cette 'densification douce' consiste ainsi à compléter le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à 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.

Le recensement du potentiel d'Urbln a été effectué par la Commune (*cf. fiches détaillées présentée dans le dossier d'IPP d'août 2017 et inventaire des ZNC sur le plan ZNC 2020 n° 4121-053*) par un travail de terrain (*appréciation des faisabilités au cas par cas*) et par le croisement des données relatives aux servitudes et inventaires, aux zonages (*affectations*) et à leurs prescriptions (RCC), aux enjeux de protection (PPS et ISOS), dangers naturels, ...



iii. IV.26 à IV.29 : Principes d'extensions volumétriques



iii. IV.30 à IV.32 : Construire avec la pente /

iii. IV.33 : Construction au-dessus d'un 'bloc' de garages



iii. IV.34 à IV.39 : Exemples d'usages des principes d'Urbln

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. A savoir qu'avec des modes de vies changeant, l'appréciation portée à notre environnement est également en mutation aussi, le tissu constitué existant est à reconsidérer de façon détaillée à chaque nouvelle modification du PAL et, de cette approche, plusieurs mesures sauront au besoin être intégrées au PAL (*PZA plus précisément*) pour différents secteurs au regard de leur situation (*mobilité et aménités urbaines*) et des préceptes propices à la densification et à l'activation des réserves intérieures (ZPO entre autres).

A plus long terme aussi très certainement à devoir imaginer intensifier la politique d'Urbln 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 ?

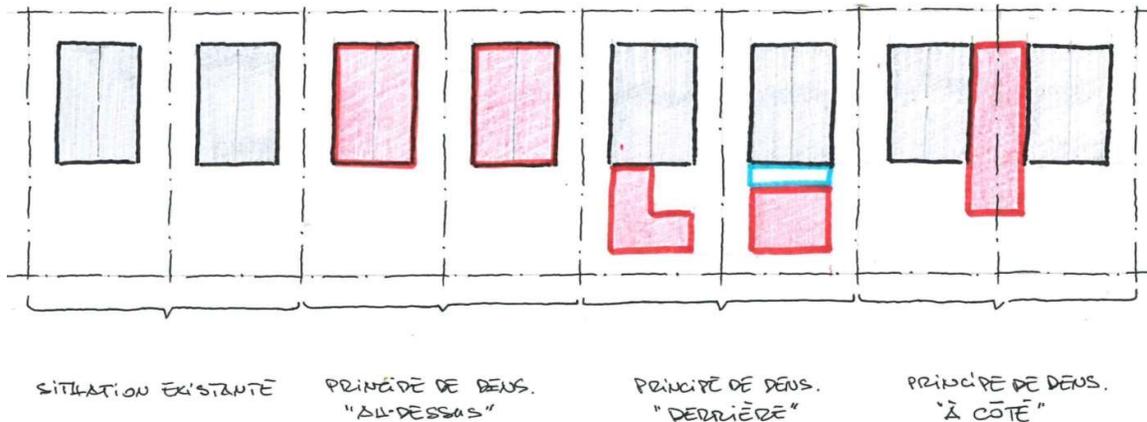


iii. IV-4o : Densification en zone H2 !?

La zone H (H 1 et H 2, *quartiers pavillonnaires d'habitat essentiellement individuel - quartiers de 'villas' -*), qui représente plus de 60 % de l'ensemble des zones HMC pour n'accueillir qu'environ 40 % de la population, 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 IBUS ds 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'Urbln 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 PolUrbln ;
- 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. IV.41 : Principes de densification des secteurs pavillonnaires

Densifications urbaines : Actions

Recensement et monitoring :

- Recensement (*listings et cartographie, le plan de recensement des ZNC-PZA 2020 n° 4121-053 sert de base à l'action*) et mise en place d'un suivi des ZNC et du potentiel d'Urbln 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 édicitions de 'Zones réservées', ...*)

Informers :

- 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 Assemblée communale, 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 :

- Les remembrements parcellaires identifiés
- Toute nouvelle mise en zone doit se faire au regard d’un projet avec, selon nécessité, remaniement parcellaire préalable

IV.3 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 (*Projet de Territoire en autres*).

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’opportuniste, 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 (*Projet de Territoire*) 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 Nods 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, Nods 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 (*Projet de Territoire*), 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.

IV.4 FISCALITÉ

Actions :

- Édition d'un Règlement communal sur la perception de l'Impôt sur les Résidences Secondaires (*RIRS, éventuellement étendu aux logements vacants de longue durée ?*)
- Édition 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 (?)

IV.5 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 CCo sur la politique / développement du territoire, ...*) ;

- développer une nouvelle forme de participation de la population aux affaires municipales (*ateliers citoyens ?*) ;
- interpellation des citoyens en marge des Assemblées communales ou lors des grands événements dans la localité.



iii. IV.42 : Interpeller de façon plus dynamique les ayants-droit par des ateliers citoyens ?

Habiter Nods

Avec l'appui du PNR Chasseral, l'Exécutif communal aura anticipé ses actions d'information et de participation de la population dans la mise en œuvre de sa politique d'Urbln par une réflexion sur l'usage des bâtiments vides du Village ancien qui, dans son développement, se sera élargi à une réflexion globale sur la valorisation du bâti mais également des ambiances du Village ancien.

Avec sa démarche "Habiter Nods", la Commune porte ainsi une action de 'patrimonialisation' jusqu'ici unique dans l'AaJb avec, entre autres, l'établissement de fiches descriptives mené avec le concours d'un architecte (*démarche volontaire de la part des propriétaires d'immeuble*) et l'organisation et l'animation de 'marches-débats'.

A défaut d'attirer un public nombreux, ces marches-débats auront été suivies par des personnes attentives à leurs cadres de vie et de référence, à leur Village, à son devenir et aux problèmes / solutions récurrents qui interpellent toutes actions dans un tissu et un bâti anciens (*aménagement des places du Village, problématique du stationnement, chemin des écoliers, ... respectivement modifications de façades, usages des combles et ouvertures en toitures, panneaux solaires, ...*).

Après des communiqués de presse, une présentation publique 'officielle' puis une présence lors de la fête du Village, stratégiquement l'opération "Habiter Nods" permet par le dialogue dans un premier temps, de dérouler et développer la PolUrbln de Nods vers des actions concrètes et progressives qui, de fil en aiguille, s'enrichissent mutuellement et ouvrent le champ à de nouveaux scénarii de projets.



iii. IV.43 : 'Carton d'invitation' aux marches-débats de juillet 2019.

Nods

Trois marches-débats ouvertes aux habitants de Nods

Consciente de la valeur du patrimoine dans le cœur de son village, la commune de Nods souhaite associer ses habitants à une réflexion sur l'avenir de la localité et en particulier sur celui des bâtiments vides ou partiellement vides



Le projet, développé avec l'appui du Parc régional Chasseral, inclut entre autres une large consultation qui se traduira les 5 et 6 juillet prochains par trois marches-débats menées par l'architecte-géographe Pascal Amphoux et ouvertes à tous les habitants de la commune.

La commune de Nods se préoccupe de son patrimoine et souhaite agir pour que les bâtiments du cœur de son village conservent

leurs qualités architecturales tout en répondant aux besoins d'habiter actuels. En janvier dernier, la commune a lancé avec le Parc Chasseral le projet "Habiter Nods" avec une séance d'information publique pour présenter la démarche. Depuis, plusieurs habitants du village ont accueilli un architecte conseil chez eux afin d'établir un diagnostic pour leur bâtiment et déterminer les actions prioritaires

à entreprendre pour conserver la valeur patrimoniale de ces derniers.

D'ici la fin de l'année 2019, les informations réunies par cette démarche permettront d'établir une liste d'actions de revalorisation à mener à Nods. La commune souhaite aussi en parallèle recueillir l'avis de ses concitoyens afin de formuler une vision commune pour l'avenir du village : la restauration de bâtiments ne peut être pensée isolément mais doit s'intégrer dans un programme global pour le village.

Dans cette optique, deux journées de consultation avec trois marches-débats conduites par Pascal Amphoux, architecte-géographe, sont organisées afin de recueillir des témoignages sur les usages et les attentes des habitants de Nods. Chacune et chacun est invité à contribuer à cette démarche, sur une durée de deux heures environ, en participant à l'un de ces événements.

Marche - débat 1

Vendredi 5 juillet de 14h à 16h

Marche - débat 2

Vendredi 5 juillet de 17h à 19h

Marche - débat 3

Samedi 6 juillet de 10h à 12h

Lieu de rendez-vous

Bâtiment communal, Place du Village 5

Inscriptions : afin de faciliter l'organisation, merci d'annoncer votre présence auprès de geraldine.guesdon-annan@parcchasseral.ch ou de l'Administration communale de Nods, Place du Village 5 - tél : +41 (0)32 751 24 29

iii. IV.44 : in 'Le courrier', 2019.07.05



iii. IV.45 : in 'Actualités' sur le site internet du PNR Chasseral (sept. 2019)

DES ETUDIANTS IMAGINENT LE FUTUR DE NODS

Des étudiants en architecture vont investir le village de Nods dès septembre pour en dessiner l'avenir.

De septembre 2019 à janvier 2020, des étudiants en master d'architecture de la Haute école spécialisée bernoise vont investir le Village de Nods et travailler sur les sujets de densification et du mobilier urbain. Les résultats seront présentés en janvier lors d'un événement public.

Cette étude de cas pratique et concrète pour les étudiants constitue une nouvelle étape du projet "Habiter Nods", lancé par la commune au début 2019, avec le soutien du Parc Chasseral. Ce projet a pour objectif de revaloriser les bâtiments vides au cœur du village. Les propriétaires de bâtiments inoccupés peuvent demander une visite-conseil menée par un architecte, afin d'établir un premier diagnostic de leur bâtiment et déterminer les priorités pour le revaloriser.

Assemblées d'information et de participation

La modification du PAL, l'édiction d'un Plan de Quartier, mais plus encore la politique d'Urbln, 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'Urbln*) 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. IV.46 : Interpeller de façon plus dynamique les ayants-droit par des appels à la participation citoyenne

Cérémonie d'accueil des nouveaux habitants

La politique d'Urbln, 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 Nods 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*)

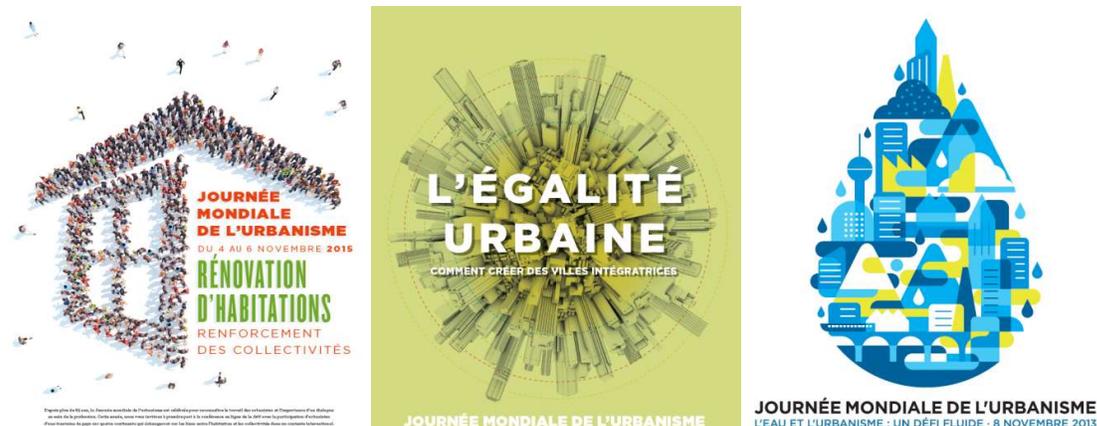


iii. IV.47 : Exposition permanente 'histoire, urbanisme et patrimoine' dans le hall de l'école / du battoir

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

Encore une bonne occasion de plus pour présenter l'évolution à venir de Nods aux habitants mais également d'échanger sur les expériences faites dans d'autres communes de l'Arrondissement, voire d'ailleurs !



iii. IV.48 à IV.50 : 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 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 (*Berne, Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud*) unissent leurs forces pour promouvoir et offrir un programme étoffé, présenté dans une brochure commune.

Nods 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, les JEP seraient une bonne occasion de plus pour présenter l'évolution à venir de Nods.



iii. IV.51 à IV.54 : Relater histoire et patrimoine sur les bâtiments inscrits au RA / iii. IV.51 : Affiche suisse 2017 des JEP

Informer - Communiquer : Actions

- Donner mandat à la CUC (*en coordination avec la Direction des écoles et les éventuels soutiens du CJB, de Jb.B, du SMH, ...*) le soin d'organiser l'information relative aux actualités 'urbanisme' et les évènements 'urbanisme et patrimoine' (*écoles, JEP, JMU, ... 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 Assemblée communale, à chaque votation / élection et lors de manifestations au Village, les éléments de la politique de Nods en matière d'Urbln
- Réalisation de panneaux didactiques 'histoire, urbanisme et patrimoine' (*hall école et salle communale lors des Assemblées communales*)
- Réalisation et installation sur les bâtiments inscrits au RA de pancartes didactiques

V - MESURES DE MOBILISATION DES ZNC ET DU POTENTIEL D'URBIN - Primautés d'actions

Il y a péril en la demeure mais les mesures d'urgence sont prises (*LAT, OAT, PDC 2o3o et modification du PAL pour Nods*) 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 Nods. 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.

Densifier les zones à bâtir constitue un objectif ambitieux et respectivement contraignant, complexe et surtout conflictuel. Il impose une nouvelle culture de l'aménagement. Le temps de 'roder' le nouveau PAL et de poursuivre l'action 'Habiter Nods', le Conseil communal va ainsi inscrire à chaque 'programme de législature', dès 2o22 (*période 2o22-2o25*), la définition (*contenu et actions*) et la mise en œuvre (*méthodologie, moyens et calendrier*) de la PolUrbln de Nods en considérant les premiers objectifs calendaires suivants :

2o22 - 2o25 – Législature 'Préparatifs et prémices de mise en œuvre'

Conseil communal - PolUrbln :

- programme de législature 2o22 – 2o25 : feuille de route et stratégie de la PolUrbln
- engagement de la procédure d'édiction du PTN 2o5o

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 2o3o
- 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 édiction de la ZPO 'Plein Vent' qui a pour objectif la densification du territoire bâti

Fiscalité :

- identifier les 'réelles marges de manœuvre' de la Commune

Informier - communiquer :

- donner mandat à la CUC (?) le soin d'organiser l'information relative aux actualités 'urbanisme' et de poursuivre les événements 'urbanisme et patrimoine' (*'Habiter Nods'*)
- 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'

2o25 - Conseil communal :

- bilan de la PolUrbln de la législature 2o22 - 2o25

2o26 - 2o29 – Législature particulièrement axée sur la 'Densification urbaine'

Conseil communal - PolUrbln :

- programme de législature 2o26 – 2o29 : 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 remaniement parcellaire pour garantir une utilisation idoine des sols et engagement des procédures (*remaniements, éventuelles édicitions 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

Stratégie et politiques foncières :

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

Informier - communiquer :

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

2029 - Conseil communal :

- bilan de la PolUrbln de la législature 2026 - 2029

2030 - 2033 – Législature particulièrement axée sur le 'Renouvellement urbain'

Conseil communal - PolUrbln :

- programme de législature 2030 – 2033 : feuille de route et stratégie et PolUrbln
- mise au point, programmation et engagement des objectifs de développement (*cf. chap. VI 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 Nods

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 édicitions 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 :

- remembrements parcellaires identifiés avec, dans l'ordre des priorités, zones C puis H

Fiscalité :

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

Informier - communiquer :

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

2o33 - Conseil communal :

- bilan de la PolUrbIn de la législature 2o3o - 2o33

2o34 - ... Législatures de continuité de la PolUrbIn

- poursuite des engagements de PolUrbIn et de développement (cf. *chap. VI infra*)

VI - OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

VI.1 '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 PolUrbln ne sauraient en effet porter toute la politique communale aussi, d'autres actions dans le programme de législature de l'Exécutif communal sont ainsi à définir pour accompagner la densification de qualité de nos quartiers (cf. **PTN 2050 n° 4121-040 et 041**) :

- 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*), Nods devra poursuivre sa politique en faveur du 3^{ème} âge afin d'intégrer au mieux ses anciens dans le Village, entre autres par la promotion de construction de logements adaptés.
- affermir une offre 'santé' complète et concentrée avec les communes voisines (*Plateau de Diesse et La Neuveville*) ?
- conforter l'attractivité pour les jeunes ménages (*aide au logement, diversification de l'offre des logements proposée*) ?
- 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 le développement du pôle hôtelier aux Ravières c'est assurer des emplois et probablement aussi la création d'entreprises induites par l'activité / attractivité touristique
- 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' (?), Nods n'a pas trop à rougir de la 'pression fiscale' opérée sur les ménages (une des quotité les plus faible de l'AaJb) par contre, la taxe immobilière y est une des plus élevée de l'Arrondissement.



III. VI.1 à VI.4 : Nods, Cité des enfants !?



III. VI.5 à VI.8 : Nods, Cité des aînés !?

DÉCENNIE DES EXTRÊMES

Les prix de la propriété ont continué de battre des records au dernier trimestre de 2018. Sur le trimestre précédent, les prix des propriétés par étage ont progressé de 0,8%, les prix des maisons individuelles même de 1,7%. Depuis une décennie, implacablement, les prix de la propriété ne connaissent qu'une seule direction: à la hausse. Avec d'autres signes annonciateurs, les taux font de même. Fin 2018, les hypothèques fixes sur 5 ans se situaient à un nouveau plus-bas historique de tout juste 1%. Malgré la cotation maximale, cette interaction de valeurs extrêmes historiques maintient le marché de la propriété en vie, car les prix de plus en plus astronomiques peuvent continuer à être financés grâce aux intérêts astronomiquement bas. Et il semble bien que 2019 n'y changera pas grand-chose. En effet, les perspectives conjoncturelles en Europe se sont assombries à un point tel que le relèvement des taux a de nouveau été reporté. Il est donc fort probable qu'en 2019, la Banque centrale européenne (BCE) n'effectuera pas de tour de vis, de peur d'étrangler la conjoncture. Comme la Banque nationale suisse (BNS) ne fait aucun effort pour sortir de l'ombre de la BCE, la Suisse devrait conserver ses taux négatifs. Cela est certes positif pour le marché immobilier, mais entraîne des effets secondaires indésirables dont souffre de plus en plus toute l'économie.

Mégatendance: le logement pour seniors?

Lorsqu'il est question de mégatendances du secteur immobilier, la thématique «Logement pour seniors» qui suscite un engouement véritable de la part des professionnels ne saurait être ignorée. Et pourtant, malgré le potentiel évident en termes de chiffres, découlant tout naturellement du vieillissement de notre société, la demande est réfractaire au changement. Car nos concitoyennes et concitoyens seniors sont plus conservateurs qu'il n'y paraît et ne déménagent que sous des contraintes liées à la santé. Ceux qui ont trouvé leur bonheur dans une commune donnée ne renoncent pas facilement à leurs habitudes. Et s'ils décident de sauter le pas, ils optent pour une recette éprouvée et choisissent avant

tout une commune comparable

III. VI.9 : Extrait de 'Immobilier Suisse – 1T19 – Prix de la propriété, de records en records', Raiffeisen Economic Research, février 2019

VI.2 PROJET DE TERRITOIRE 'NODS 2050'

Les principaux objectifs de développement identifiés pour l'avenir de Nods, à l'appui d'une analyse spatiale des surfaces affectées à l'urbanisation, sont exprimés en détail dans le "Projet de Territoire Nods 2050" (cf. **PTN 2050 n° 4121-040 et 041**).

Outil d'aménagement exprimant les lignes directrices de la modification du PAL 2020 (*sans autre portée contraignante ni pour les Autorités, ni pour les propriétaires*), la définition du "Projet de Territoire Nods 2050" 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 'Nods' et, par-là, des cadres de vie des habitants
- assurer potentiel et disponibilités de développement du secteur 'touristique' porté au PZA depuis presque 30 ans avec un meilleur positionnement spatial
- définir les visions prospectives de développement du territoire communal, base de travail et d'échanges pour la CRTU (*2020, 2024, ...*) et la prochaine modification fondamentale du PAL (*d'ici 10 à 15 ans*)
- assurer un développement coordonné dans le temps et dans l'espace pour l'habitat comme pour les activités
- préparer sereinement la mise en œuvre de la PolUrbln
- 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'Urbln recouvre différentes démarches (*PolUrbln de renouvellement urbain, densifications urbaines, ...*) que le PTN 2050 complète encore avec quelques objectifs tels que des confortements / valorisations d'espaces publics.

VI.3 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, créé de l'animation urbaine et participe de son identité. Réciproquement, les projets d'Urbln 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, l'établissement de la PolUrbln sera l'occasion de parfaitement appréhender cette thématique (cf. **PTN 2050 n° 4121-040 et 041**) :

- requalifier le cœur de la Localité pour augmenter son attractivité résidentielle et comme première étape à la contribution de l'amélioration de la qualité de vie, de l'habitat et de la sécurité dans l'espace public
- valoriser la qualité et l'efficience des équipements (*stationnements et accessibilités*) pour les résidents (*cœur du Village et école*) comme pour les touristes (*stationnements saisonniers pour randonneurs, le téléski et le départ des pistes de ski de fond / randonnées*)
- assurer le cachet et l'image d'une cité dynamique et accueillante grâce à un patrimoine entretenu (*soutenir une large campagne de ravalements dans la zone Centre ? ... ?*)
- conforter l'accès au cimetière (*PMR-PBS*) et valoriser son image (*parvis, stationnement, arborisation, ...*)
- 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- ?*)



iii. VI.10 à VI.12 : 'cœur du Village' : deux secteurs mais une centralité à se réappropriier par un aménagement circonstancié



iii. VI.13 et VI.14 : stationnement 'touristes' et secteur téléski à valoriser



iii. VI.15 et VI.16 : convivialité des stationnements saisonniers 'touristes' à aménager



iii. VI.17 : accueil et convivialité des stationnements, à l'image de Nods



iii. VI.18 à VI.22 : contribuer à dynamiser l'image touristique de la Commune



iii. VI.23 à VI.26 : le paysage urbain c'est aussi (*entre autres*) :
retrouver quelques alignements arborés de rues, stationnements
animer la nuit avec un indispensable travail de la lumière et des ambiances nocturnes

Charte du Mobilier Urbain (CMU)

L'esthétique contemporaine des formes, des couleurs et des matériaux de la rue est un vecteur majeur de renouvellement du cadre de vie. Cultiver la diversité du patrimoine, 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'utilisateur entretient avec certains éléments lui permet de définir cadre de vie, repères et cheminements et, cette relation visuelle développe chez l'utilisateur 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. 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 PolUrbln à Nods, 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 8** ci-après).



Communiqué de presse – 02.12.2019

Un pavillon éphémère sur les hauts de Nods

Les habitants de Nods et de l'ensemble de la région sont invités vendredi 13 décembre à inaugurer un nouveau pavillon sur le parking des Prés-Vaillons. Imaginée par les étudiants de l'école d'architecture de Berthoud, cette construction temporaire et multifonctionnelle en bois de la région servira durant six mois aux usages que les passants voudront lui donner. Le pavillon a été désigné par la population de Nods parmi plusieurs projets le 9 novembre dernier.

Avis aux curieux : un pavillon temporaire sera monté les mardi 10 et mercredi 11 décembre prochains sur les hauts de Nods par les étudiants de la BFH, encadrés par leurs professeurs et des artisans de la commune. Il sera inauguré dans le cadre de la fête « La Magie de Noël », le vendredi 13 décembre à 17h30 à son emplacement sur le parking de la Route du Chasseral.

Le pavillon sera entièrement construit avec du bois local, en partenariat avec la scierie Rossel de Lamboing. Deux artisans de Nods se sont associés à la construction, le charpentier Jörg Bühler, de l'entreprise Botteron Menuiserie et Bühler Charpente, et le maçon Philippe Stauffer. Cette construction émane de l'atelier « Bois / Holz », du Master en architecture de la HES de Berne. Les étudiants de ce cours semestriel ont planché sur différents modules multifonctionnels de mobilier urbain, dont trois d'entre eux ont été présentés le 9 novembre dernier aux habitants de Nods.

Les quelque 50 Niolas présents ont finalement élu à une grande majorité ce pavillon polyvalent parmi trois projets. Celui-ci offre aux amateurs de sports d'hiver et d'été un lieu de départ, d'arrivée ou de repos. L'espace intérieur peut servir de support d'information, d'abri à pique-nique ou encore de point de rencontre, tant pour les habitants que pour les excursionnistes.

Cette construction éphémère restera en place jusqu'au 30 juin, le temps pour la commune et ses habitants de se positionner sur l'intérêt de ce type d'installation sur son territoire. Elle a aussi pour vocation d'interroger de manière plus large les habitants du Parc régional et ses visiteurs sur les contours d'un mobilier urbain (ou rural) à imaginer pour l'avenir de l'ensemble de la région. Un tel pavillon pourrait effectivement, à moyen terme, devenir un élément identificateur de notre paysage dans et aux abords des localités composant le territoire du parc régional.

Encadré : Ce projet de construction temporaire a été développé en partenariat avec la HES bernoise dans le cadre du projet de revalorisation du patrimoine bâti à Nods. Démarré en février 2019 avec la commune et le Parc Chasseral, « Habiter Nods » aborde plusieurs thématiques, dont celles de la valorisation des bâtiments vides dans le cœur du village, les enjeux liés à la densification dans un village ISOS – inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse – ou encore la mobilité douce et la transition énergétique en zone rurale.

Infos générales et contact :

Géraldine Guesdon-Annan

geraldine.guesdon-annan@parcchasseral.ch

+41 (0)32 942 39 52 - +41 (0)79 194 89 88



Le Parc naturel régional Chasseral fait partie des territoires d'excellence que forment les Parcs en Suisse. Il est reconnu par la Confédération depuis 2012. Son but est de préserver et mettre en valeur son patrimoine et de contribuer ainsi au développement durable de la région. Le Parc s'étend sur 38'000 ha et rassemble 21 communes (18 BE et 3 NE) engagées pour une première période de dix ans.



iii. VI.27 : pavillon installé en décembre 2019.

VII - ANNEXES

Annexe 1	Abréviations, acronymes et apocopes	p. 52
Annexe 2	Mesure A_o1 PDC 2o3o	p. 55
Annexe 3	Mesure A_o7 PDC 2o3o	p. 59
Annexe 4	Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (<i>OACOT, mai 2o18</i>)	p. 6o
Annexe 5	'Stratégie générale succincte de l'aménagement du territoire communal de Nods résumé en étapes, thématiques et synergies	p. 61
Annexe 6	Droit d'Acquisition Conditionnelle (<i>DAC</i>)	p. 62
Annexe 7	Extraits législatifs en lien avec l'obligation de viabiliser	p. 64
Annexe 8	Note succincte et suggestive relative à l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain	p. 67

ANNEXE 1 - Abréviations, acronymes et apocopes

A	zone d' A ctivités
AaJb	A rrondissement administratif du J ura b ernois
ACo	A ssemblée C ommunale (<i>Législatif municipal</i>)
ACE	A rrêté du C onseil- E xécutif
al.	a linéa(s)
AOPC	A utorité d' O ctroi du P ermis de C onstruire (<i>Autorités Communale/ Municipale, Préfectorale ou Cantonale</i>)
ARE	Office fédéral du développement territorial
ARJB	A ssociation R égionale J ura B ienne
art.	a rticle(s)
ATF	recueil officiel des A rrêts du T ribunal F édéral suisse
bf	b ien(s)- f onds
C	zone C entre
CC	C ode C ivil suisse du 1o décembre 19o7 (<i>CC, RS 21o</i>)
CCo	C onseil C ommunal
Ce	C onseil e xécutif (<i>Exécutif cantonal</i>)
CEP	C hambre d' E conomie P ublique du J ura b ernois
cf.	c onfer
ch.	c hiffre(s)
CHF	franc(s) suisse(s)
CJB	C onseil du J ura b ernois
CMU	C harte du M obilier U rbain
CO	C ode des O bligations du 3o mars 1911 (<i>RS 22o</i>)
CRDPPF	C adastre des R estrictions de D roit P ublic à la P ropriété F oncière
CSP	C adastre des S ites P ollués (<i>cf. géoportail du Canton de Berne</i>)
CUC	C ommission d' U rbanisme, aménagement du territoire et police des C onstructions
DAC	D roit d' A cquisition C onditionnelle
DD	D éveloppement D urable
DETEC	D épartement fédéral de l' E nvironnement, des T ransports, de l' E nergie et de la C ommunication
DFI	D épartement F édéral de l' I ntérieur
DPC	D écret cantonal du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du P ermis de C onstruire (<i>RSB 725.1</i>)
EnR	E nergie(s) R enouvelable(s)
ERE	E space R éservé aux E aux
Exp	procédure d' E xamen P réalable (<i>art. 59 LC</i>)
FNS	F onds N ational S uisse de la recherche scientifique
H	zone d' H abitation
H2 / H3 / H4	zone d' H abitation de type 2 étages / de type 3 étages / de type 4 étages
HDI	H abitat D ense I ndividualisé
HMC	zones H abitat - M ixte - C entre
IBUS	I ndice B rut d' U tilisation du S ol (<i>art 28 ONMC</i>)
IBUS ds	I ndice B rut d' U tilisation du S ol (<i>art 28 ONMC</i>) au-dessus du sol
ill.	i llustration(s)
in	d ans (<i>tiré / repris / cité 'dans' tel ouvrage, publication ou acte législatif</i>)
infra	c i-dessous
IoS	I ndice d' o ccupation du S ol
ISOS	I nventaire fédéral des S ites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
ITC	I nventaire cantonal des T erres C ultivables
IVS	I nventaire fédéral des V oies de communication historiques de la S uisse
Jb.B	A ssociation régionale des C ommunes (<i>art. 6o ss CC</i>) du J ura b ernois et de B ienne
JEP	J ournée E uropéenne du P atrimoine
JMU	J ournée M ondiale de l' U rbanisme
LAT	L oi fédérale du 22 juin 1979 sur l' A ménagement du T erritoire (<i>RS 7oo</i>), entrée en vigueur le 01.01.198o

LC	Loi cantonale du 9 juin 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.o</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
LCAP	Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la Construction et l' Accession à la Propriété de logements (<i>RS 843</i>), entrée en vigueur le 01.01.1975
LCEn	Loi Cantonale du 15 mai 2011 sur l' Energie (<i>RSB 741.1</i>)
LCEX	Loi Cantonale du 3 octobre 1965 sur l' Expropriation (<i>RSB 711.o</i>), entrée en vigueur le 01.01.1966
LDFR	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le Droit Foncier Rural (<i>RS 211.412.11</i>), entrée en vigueur le 01.01.1994
let.	lettre(s)
LEX	Loi fédérale du 20 juin 1930 sur l' Expropriation (<i>RS 711</i>), entrée en vigueur le 01.01.1932
LPat	Loi du 8 septembre 1999 sur la protection du Patrimoine (<i>RSB 426.41</i>)
LPJA	Loi cantonale du 23 mai 1989 sur la Procédure et la Juridiction Administratives (<i>RSB 155.21</i>), entrée en vigueur le 01.01.1990
LRS	Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les Résidences Secondaires (<i>RS 702</i>), entrée en vigueur le 01.01.2016
M	zone Mixte
M2 / M3 / M4	zone Mixte de type 2 étages / de type 3 étages / de type 4 étages
N.D.A.	Note De l'Auteur
n°	numéro(s) de paragraphe
OAT	Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l' Aménagement du Territoire (<i>RS 700.1</i>), entrée en vigueur le 01.09.2000
OC	Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.1</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
OCo	Ordonnance cantonale du 16 décembre 1998 sur les Communes (<i>RSB 170.111</i>), entrée en vigueur le 01.01.1999
ORSec	Ordonnance fédérale du 4 décembre 2015 sur les Résidences Secondaires (<i>RS 702.1</i>), entrée en vigueur le 01.01.2016
PAL	Plan d'Aménagement Local
PBS / PMR	Personne à Besoin Spécifique / Personne à Mobilité Réduite
PC	Permis de Construire
PDC 2030	Plan Directeur Cantonal 2030 (<i>ACE 1032/2015, ACE 702/2017, ACE 1246/2019</i>)
PDCM	Plan Directeur Communal des Mobilités
PDEP	Plan Directeur de l' Eclairage Public
PEq	Programme d'Equipe
PolPA	Politique de plantation et de gestion du Patrimoine Arboré
PolUrbIn	Politique communale d' Urbanisation vers l' Intérieur
PPS	Périmètre de Protection des Sites
PQ	Plan de Quartier
PtS	Projet de territoire Suisse (<i>20 déc. 2012, remanié en 2018</i>)
PTN 2050	Projet de Territoire Nods 2050
PZA	Plan de Zones d'Affectation
PZDN	Plan de Zones des Dangers Naturels
RA	Recensement Architectural
RAL	Rapport sur l' Aménagement Local
RCC	Règlement Communal de Construction
RCo	Rapport de Conformité au titre des art. 47 OAT et 118 OC
réf.	référence(s)
RF	Registre Foncier
RIRS	Règlement communal sur la perception de l' Impôt sur les Résidences Secondaires
RO	Règlement d' Organisation de la Commune mixte de Nods
RS	Recueil Systématique du droit fédéral suisse
RSB	Recueil Systématique des lois Bernoises
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

RTPV	R èglement communal sur la T axe sur la Plus-Value
SIG	S ystème d' I nformation G éographique
SMH	S ervice cantonal des M onuments H istoriques
ss	(<i>et</i>) suivants
supra	ci-dessus
TP	T ransports P ublics
UT	U tilisateurs du T erritoire (<i>UT = résidents + emplois</i>)
UST	U tilisateurs S upplémentaires du T erritoire
VrDUT	V aleur de R éférence de D ensité des U tilisateurs du T erritoire
ZNC	Z one à bâtir N on C onstruite
ZPO	Z one à P lanification O bligatoire
ZPS	Z one à P lanification S péciale (<i>Plans Directeurs Locaux, PQ, ZPO</i>)
ZR	Z one R éservée (<i>art. 62 ss LC</i>)

ANNEXE 2 - Mesure A_o1 PDC 2o3o

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 2020
 A moyen terme entre 2021 et 2024
 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'assolement (mesure A_06)
- Promouvoir l'urbanisation interne (mesure A_07)
- Promouvoir les pôles d'urbanisation d'importance cantonale consacrés au logement (mesure A_08)
- Classification des communes selon les types d'espace décrits dans le projet de territoire du canton de Berne (mesure C_02)

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
- Articles 15-LAT, 8a, 8b, 74 et 126a à 126d LC et 11a à 11g OC

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 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 HMC 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. StatBL, STATENT, 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 (Borne, 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 (Borne, 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'OADOT.

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

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).

En cas de classement de terres cultivables en zone à bâtir ou de changement d'affectation qui concerne des terres cultivables au sens de la législation sur les constructions, les conditions formulées aux articles 8a et 8b LC ainsi que 11a ss OC doivent être respectées. En cas de classement ou de changement d'affectation concernant des terrains qui ne font pas partie des terres cultivables, il convient de tenir compte de ce qui suit.

Pour ce qui est des classements en zone à bâtir et des changements d'affectation qui ne concernent pas des terres cultivables et auxquels il est procédé compte tenu des besoins en terrains à bâtir déterminés pour les 15 prochaines années, 80 pour cent doivent être desservis par les transports publics. A cet égard, les conditions suivantes doivent être remplies (selon le niveau de qualité de la desserte NQTP, cf. mesure B_10):

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - exigence minimale: | NQTP F |
| - terrains de 0,5 à 1 ha | NQTP E au moins |
| - terrains de plus d'un ha | NQTP D au moins |

En l'absence d'une desserte suffisante par les transports publics, il est admis de classer ou de changer d'affectation 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, pour autant que des terres cultivables ne soient pas concernées. 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 bénéficient 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 (qui ne concernent pas des terres cultivables) en dérogeant aux conditions posées en matière de desserte par les transports publics.

Dans la perspective d'un classement en zone à bâtir ou d'un changement d'affectation, il convient en outre d'apporter dans tous les cas 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.
- En cas de classement de terres cultivables en zone à bâtir ou de changement d'affectation concernant des terres cultivables au sens de la législation sur les constructions, il convient de respecter, en fonction du type d'espace, les indices bruts d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) minimaux définis dans l'ordonnance sur les constructions.
- En cas de classement en zone à bâtir ou de changement d'affectation qui ne concerne pas de terres cultivables, l'IBUSds minimal dépend du type d'espace:
 - Centres des 1^{er} et 2^e niveaux (Berne, Bienne et Thoune): 1,10
Centres urbains: 0,80
 - Centres des 3^e et 4^e 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 réglementation fondamentale doit imposer un IBUSds minimal ou un degré d'affectation s'appliquant en moyenne à tous les classements en zone à bâtir et changements d'affectation qui ne concernent pas de terres cultivables.

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 ne concernant pas de terres cultivables et relevant de l'urbanisation interne au sens de la mesure A_07, lorsque d'autres motifs d'aménagement importants le justifient.

ANNEXE 3 - Mesure A_o7 PDC 2o3o

Plan directeur du canton de Berne

Mesure A_o7

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

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

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 4 - Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir pour le logement (OACOT, septembre 2015)

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)		Nods 724
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 (StatBL2013 [GAPTO])	736
	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 (StatBL2013 [GAPTO]) et de la statistique des zones à bâtir 2014 (OACOT)	617
	A4 Habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A4=A2-A3	119
	A5 Part des habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en %) A5=A4/A2*100	0
	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 2012 de l'OFS (prov. STATENT [EMPTOT]) et de la statistique des zones à bâtir 2014 (OACOT)	106
	A7 Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A7=A3+A6	723
	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 2014 (OACOT)	26.3
	A9 Densité des utilisateurs du territoire de la commune (par ha) A9=A7/A8	27
	A10 Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en ha) Zones à bâtir UZP / statistique des zones à bâtir 2014 (OACOT)	30.3
Données provenant du plan directeur cantonal	K1 Niveau du réseau de centres selon la fiche de mesure C_01 Selon la fiche de mesure C_01, on distingue entre les niveaux suivants: CT=centres des 1 ^{er} et 2 ^e niveaux; C34= centres des 3 ^e et 4 ^e niveaux; C34T= centres touristiques régionaux; aucun= pas de statut de centre	aucun
	K2 Type d'espace selon la fiche de mesure C_02 CU=centres urbains des agglomérations; CA=ceinture des agglomérations et des axes de développement; ER=espaces ruraux à proximité d'un centre urbain; CM=régions de collines et de montagne	CM
	K3 Type d'espace 2 selon la fiche de mesure C_02 22 communes relèvent de deux types d'espace, et c'est du moins élevé qu'il s'agit ici (communes de type CU et CA désignées par un astérisque dans la fiche de mesure C_02)	-
	K4 Evolution démographique déterminante Selon niveau du réseau de centres / type d'espace: CT=12%, autres CU=11%, C34=10%, C34T=8%, CA=8%, ER=4%, CM=2%. Deux taux sont appliqués aux communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3); calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	2%
	K5 Nombre d'utilisateurs du territoire supplémentaires K5=(A7+A4)*K4; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K5=(A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) pour autant qu'A4 soit pris en compte de manière proportionnelle; calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	17
	K6 Valeur de référence pour la densité des utilisateurs du territoire Valeur médiane des densités des utilisateurs du territoire dans les zones HMC construites selon type d'espace / niveau du réseau de centres: CT=158, CU=85, C34=57, C34T=53, CA=53, ER=39, CM=34	34
	K7 Besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement (en ha) K7=K5/K6; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K7=(K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2); calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB"	0.5
	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 2015)	-5.3
	G2 Besoins théoriques en terrains à bâtir, déduction faite des zones HMC non construites (en ha) G2= K7-G1	-4.8
	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 URBI, OACOT 2016)	-2.0
	Besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (en ha)	0.0
Compensation HMC	Si les besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement = 0, il n'y a pas de besoin net de classement en zone HMC. Afin que les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre, elles peuvent, à certaines conditions, procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains équivalents ou deux fois plus grands au moins (cf. mémento de l'OACOT relatif à la fiche de mesure A_01 du 1er septembre 2016). Il convient de distinguer entre les cas de figure suivants:	
	Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains de taille équivalente A10 < 10 ha ou G1/K7x100 < 200 %	non
	Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains deux fois plus grands au moins G1/K7x100 > 200 %	non
	Commune disposant de réserves de zones à bâtir nettement trop grandes A10 >= 10 ha et G1/A10x100 >= 15 % et G1/K7x100 > 200 %; (cf. courrier adressé par l'OACOT aux communes concernées le 31 août 2016)	oui

Datenstand: 2. September 2015

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

ANNEXE 5 - 'Stratégie générale succincte de l'aménagement du territoire communal de Nods résumé en étapes, thématiques et synergies

Etat des lieux	Etat de droit / Affectations / PTN 2050	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 moyen terme	Nécessités et faisabilités des extensions urbaines à développer	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, ITC, ERE, ...

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

ANNEXE 6 - Droit d'Acquisition Conditionnelle (DAC)

Spécificités	Droit d'emption (pacte d'emption)	Droit de réméré	Droit de préemption (pacte de préemption)
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 7 - 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 incommodantes, 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 au plus tard lors de l'achèvement des bâtiments ou installations, si nécessaire lors du commencement des travaux,

ANNEXE 8 – Note succincte et suggestive relative à l'établissement d'une Charte du Mobilier Urbain (CMU)

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 très succinct, rappel de quelques faits qui militent à l'engagement d'une CMU à Nods :

- décliner une identité visuelle cohérente à l'ensemble de la Commune pour le résident et le visiteur et, apporter plus de convivialité et de confort à l'espace public
- assurer et améliorer la continuité des mesures de modération du trafic et contribuer à un parfait ancrage de celles-ci dans le paysage essentiellement viaire de Nods
- 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*)

A souligner également que l'introduction et la mise en œuvre d'une Charte du Mobilier Urbain (CMU) n'est 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.

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 Nods. Sans commentaire car les images parlent d'elles-mêmes, le regard est critique mais, Nods n'a pas à rougir de cette situation, la Commune n'étant pas plus mal lotie que bien d'autres communes de la région ! Le constat est succinct (*cf. ill. 1 – 9 ci-dessous*), en rien exhaustif par rapport à la multiplicité des formes, des matières, des matériaux, couleurs, ...



■ 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 Nods 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.

Banalisation

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

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.



III. 10 - 13 : 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 ?

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.

■ Signalétique et signalisation

Compte tenu du caractère touristique de Nods, il est d'évidence d'aborder le propos d'une CMU par les éléments de signalisation et de signalétique.

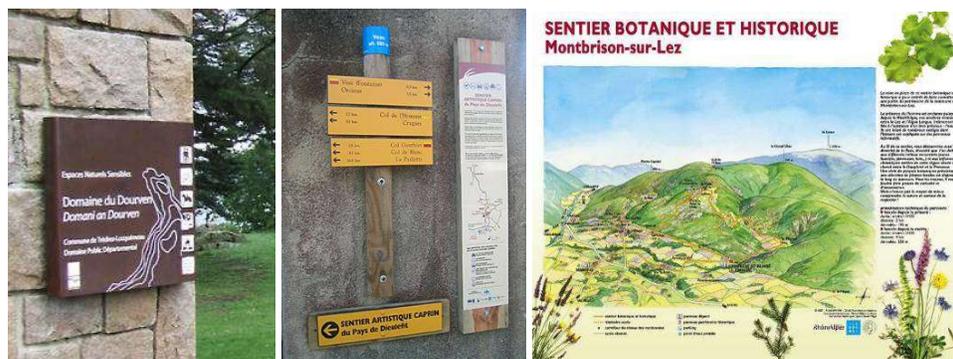
Eléments importants dans la 'communication' faite à l'ensemble des usagers de l'espace public, la signalisation comme la signalétique peuvent aussi véhiculer une image plus innovante et dynamique de la Commune que de simple 'plaques indicatrices' !

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 Commune, de pédagogies botaniques, ...



III. 14 – 18 : 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, balisage de sentiers de randonnées, pédagogie environnementale, ...*).



III. 19 – 21 : propriétés publiques, sentiers pédestres, sentes botaniques



III. 22 – 25 : pédagogie et didactique Nature et Urbaine



iii. 26 – 30 : 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. 31 : 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. 32 – 39 : à 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 !!



ill. 40 – 43 : Ainsi un socle-siège, un potelet d'attache pour vélo, une jardinière, un support de signalisation, d'éclairage, ... remplissent parfaitement cette tâche



ill. 44 – 47 : inciter les privés à se référer à la CMU pour clôturer, sur l'espace rue, cours et jardins, c'est assurer une logique 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 (cf. ill. 48 – 54 ci-dessous).



■ Mobilier de propreté

Le choix du modèle n'est jamais simple ! Tri sélectif, couvercle contre les pies et les corbeaux ou encore les guêpes, ... (cf. *ill. 55 – 63 ci-dessous*).



■ 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 (cf. *ill. 64 – 70 ci-dessous*).



■ Eclairage

La lumière a longtemps été traitée exclusivement 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 principales, 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 modification 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. 71 – 78 : places, squares, bâtiments publics, quartiers résidentiels, ... plusieurs typologies de besoins mais, une ligne commune

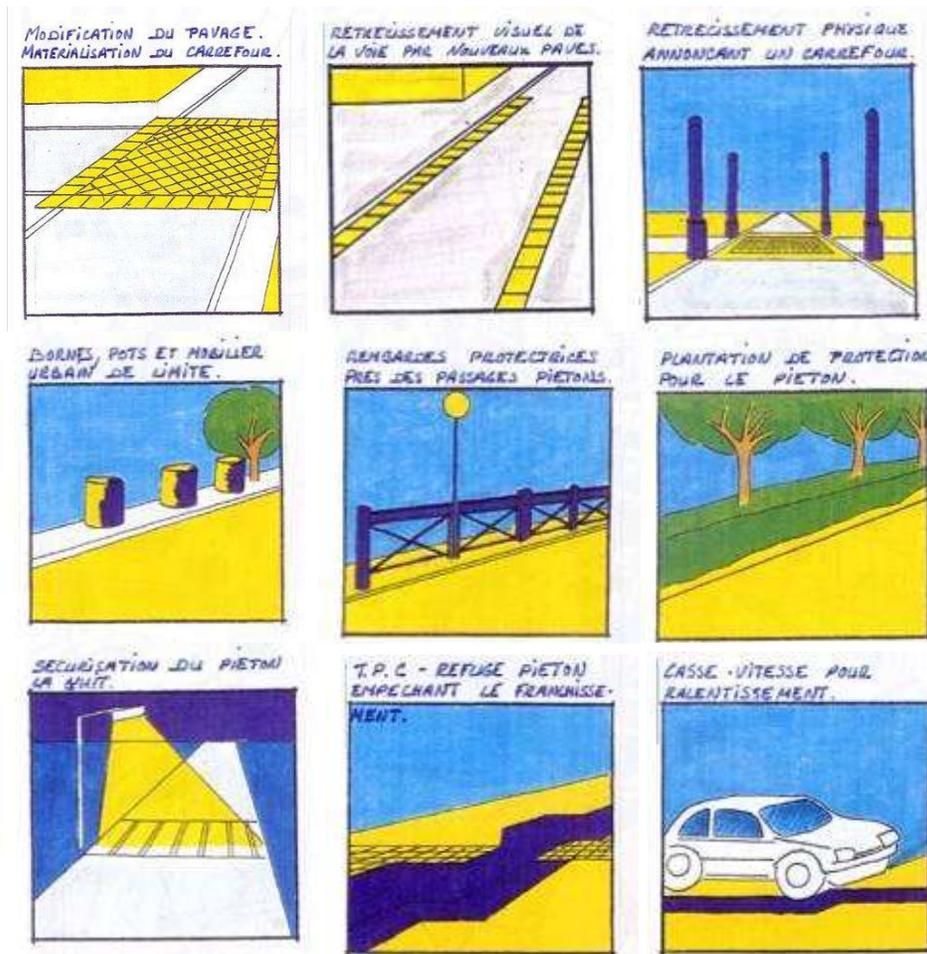


iii. 79 – 81 : un indispensable travail sur la lumière, non pas de l'éclairage mais une mise en lumière du patrimoine historique du village et de ses particularités architectoniques. C'est aussi créer l'évènement !

■ CMU 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. 82 – 90 : 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 porté 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 de l'école, en indiquant le nom des arbres, ... (cf. *ill. 91 – 93 ci-dessous*) :



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 ! (cf. *ill. 94 – 96 ci-dessous*).



3. Ce sont des promenades autant que des terrains de découverte de notre environnement, pédagogie active, pour les classes comme pour les familles (cf. *ill. 97 – 103 ci-dessous*) :



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. 104 – 107 : plaques de rues, pavoiements, 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 (cf. ill. 108 – 111 ci-dessous)



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 de l'école, le cimetière, les stationnements, ... un programme de plantations et d'entretien de celles-ci n'est-il pas à mettre en œuvre ?



ill. 112 – 114 : '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 !*).



ill. 115 – 119 : 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