



Guide Remaniement parcellaire de terrains à bâtir

Procédure visant la mobilisation de
terrains à bâtir qui se prêtent à une
urbanisation interne

Impressum

Edition

Canton de Berne
Office de l'information géographique
Reiterstrasse 11
3011 Berne

et

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Nydegasse 11/13
3011 Berne

Mandataire

ecoptima ag (responsabilité)
Spitalgasse 34, case postale
3001 Berne

office-g gmbh
3302 Moosseedorf

Equipe de projet

Astrid Oechslin (co-responsable), OIG
Numa Camponovo (co-responsable), OACOT, Service de l'aménagement cantonal
Philippe Weber, OACOT, Service de l'aménagement local et régional
Martina Waber, OACOT, Domaine juridique

Equipe de rédaction

Arthur Stierli, géographe, ecoptima ag
Francesca Foletti, géographe, urbaniste MAS EPFZ, ecoptima ag
Jakob Gillmann, ingénieur en géomatique HES, office-g gmbh

Date

Avril 2018

Table des matières

Avant-propos	2
1 Introduction	3
1.1 Rappel	3
1.2 Destinataires et objectifs du présent guide	4
1.3 Terminologie	5
2 Utilité et obstacles	7
2.1 Utilité	7
2.2 Obstacles	7
2.3 Limites	8
3 Cas de figure et procédure appropriée	9
3.1 Contexte	9
3.2 Aperçu des cas de figure et procédure appropriée	9
3.3 Cas de figure – Exemples	10
4 Rectification des limites	17
4.1 Contexte et objectif de la rectification des limites	17
4.2 Procédure	17
4.3 Remarques pour la mise en pratique	19
5 Remaniement parcellaire de terrains à bâtir	20
5.1 Contexte et objectif du remaniement parcellaire de terrains à bâtir	20
5.2 Aperçu des types de remaniement :	20
5.3 Procédure	21
5.3.1 Aperçu du déroulement du remaniement parcellaire de terrains à bâtir	21
5.3.2 Etapes principales du remaniement parcellaire et coordination avec le plan de quartier	23
5.4 Remarques pour la mise en pratique	24
6 Libération ou transfert de servitudes	26
6.1 Contexte et objectifs de la libération ou du transfert de servitudes	26
6.2 Procédure	26
6.3 Remarques pour la mise en pratique	27
7 Procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers	28
7.1 Contexte et objectif de la procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers	28
7.2 Procédure	28
7.3 Remarques pour la mise en pratique	30
8 Annexe	31
8.1 Abréviations	31
8.2 FAQ	31
8.3 Comparaison des types de remaniement parcellaire	33
8.4 Liens utiles	34
8.5 Contacts	34
8.6 Bases légales	34
8.7 Références	34

Avant-propos

Les communes se voient souvent confrontées au fait qu'elles disposent certes de zones à bâtir non construites, mais que les terrains ne sont pas constructibles tels quels compte tenu de la structure. Plusieurs raisons peuvent en être la cause : forme défavorable de la parcelle, rapports de propriété complexes, divergences sur les buts poursuivis en matière d'affectation ou droit de passage sur le bien-fonds. Ce sont toutes des situations qui découragent les autorités souvent dès les premiers entretiens de clarification. Ils tournent alors le dos à l'aménagement du site, croyant insurmontables les obstacles liés aux circonstances et aux structures. Mais il n'en est pas ainsi ! Il existe bel et bien des outils pour faire avancer et mettre en œuvre un projet même lorsque la situation est loin d'être simple. Mais ces outils sont jusqu'à présent trop peu connus.

L'urbanisation interne est une urgente nécessité. La délimitation de nouvelles zones à bâtir n'est possible aujourd'hui que dans des cas exceptionnels. Lors de la révision partielle de la loi sur les constructions en 2016, il a été rappelé explicitement à l'article 126a que le remaniement parcellaire était l'une des possibilités de promouvoir la disponibilité de terrains à bâtir. L'Office de l'information géographique et l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire saisissent l'occasion pour remettre en mémoire ou faire connaître les procédures et fournir des informations utiles dans la pratique.

Ce guide aborde successivement les procédures légales pour la nouvelle répartition de la propriété foncière. Que des méthodes puissent être appliquées même contre la volonté de certaines personnes impliquées est souvent la condition pour mettre en œuvre des planifications appropriées, également dans des périmètres problématiques et dans des contextes difficiles.

Ce document a pour objectif premier de motiver les autorités politiques communales ainsi que les spécialistes tels que les administrateurs et administratrices des constructions, les aménagistes, les géomètres, les notaires, mais encore les propriétaires de terrains concernés à faire usage de ces procédures.

Nos remerciements vont à l'ensemble des personnes qui se sont fortement investies et ont associé leurs compétences pour établir ce guide. Nous espérons que ce document incitera à utiliser les outils d'aménagement du territoire disponibles. Les questions qui se poseront éventuellement à la lecture trouveront certainement réponse. N'hésitez pas à les soulever ! Pour savoir à qui les adresser, veuillez consulter la dernière page.

Thomas Hardmeier
Chef d'office
Office de l'information géographique

Daniel Wachter
Chef d'office
Office des affaires communales et de
l'organisation du territoire

1 Introduction

1.1 Rappel

Avec la révision partielle de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT ; RS 700) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, l'utilisation réfléchie et mesurée du sol a encore gagné en importance. D'une part, les cantons et les communes ont été chargés de promouvoir de manière ciblée l'urbanisation interne. D'autre part, les nouvelles dispositions offrent aux cantons et aux communes les bases requises pour assurer, dans les zones à bâtir, une meilleure utilisation des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat.

Se fondant sur les bases légales fédérales (loi et ordonnance sur l'aménagement du territoire) et sur le plan directeur cantonal, les communes du canton de Berne sont tenues d'établir une vue d'ensemble de leurs potentiels d'urbanisation interne et d'exposer les mesures qu'elles prévoient pour les mobiliser tout en préservant la qualité du milieu bâti et de l'habitat.

Concernant l'urbanisation interne, il arrive souvent que la structure des parcelles ou de la propriété foncière freine, voire empêche une utilisation optimale des zones délimitées. Les potentiels d'urbanisation interne ne peuvent donc pas être mobilisés dans la forme ou dans l'ampleur souhaitée. Par ailleurs, il est souvent nécessaire de délimiter le domaine public pour les équipements techniques.

Le canton de Berne dispose depuis des décennies, avec la loi du 9 juin 1995 sur les constructions [LC ; RSB 721.0 (art. 119 à 126)] et le décret du 12 février 1985 concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes (décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, DRTB ; RSB 728.1)¹, de mesures au sens de l'article 15a, alinéa 1 LAT² ou de normes pour mettre en œuvre des opérations foncières dans le cadre de la mobilisation des terrains à bâtir. En fonction du cas de figure, une des procédures suivantes peut s'appliquer :

- Rectification des limites
- Remaniement parcellaire de terrains à bâtir (le cas échéant, associé à une épuration de servitudes)
- Libération ou transfert de servitudes

Avec l'entrée en vigueur, au 1^{er} avril 2017, de la version révisée de la loi sur les constructions dans le canton de Berne, la promotion et la garantie de la disponibilité de terrains à bâtir revêtent une importance accrue. Le nouvel article 126a LC réitère l'obligation de prendre des mesures visant à la mobilisation des terrains à bâtir, énoncée par le droit fédéral. Cet article est complété par un certain nombre de mesures appropriées.

¹ A l'instar du DRTB, le présent guide traite des trois procédures, à savoir « Rectification des limites », « Remaniement parcellaire » et « Libération ou transfert de servitudes ».

² Art. 15a LAT, RS 700 : ¹ Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20).

LC**Art. 126a**

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.

² Sont notamment considérés comme mesures au sens de l'alinéa 1

- a le remaniement parcellaire (art. 119 ss),
- b l'obligation contractuelle de construire (art. 126b),
- c le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c),
- d la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d),
- e la compensation d'avantages dus à l'aménagement (art. 142 ss).

En fonction de la situation, ce ne sont pas des remaniements parcellaires selon la LC qui mènent au but visé mais d'autres mesures comme l'obligation contractuelle de construire (art. 126b) ou l'obligation de construire imposée par voie de décision assortie d'une taxe d'incitation progressive (art. 126d). Ces mesures ne font pas l'objet du présent guide.

1.2 Destinataires et objectifs du présent guide

Destinataires

Le présent guide s'adresse en premier lieu

- aux communes, qui sont entre autres chargées de mobiliser leurs potentiels d'urbanisation interne,
- aux bureaux d'aménagistes et de géomètres, qui font office d'intermédiaires, d'ambassadeurs et de « persuadeurs » en matière de procédure de remaniement parcellaire de terrains à bâtir ou de rectification des limites,
- aux préfets et aux préfètes, qui, selon le DRTB, sont responsables de l'exécution de la procédure de rectification des limites et
- aux notaires, qui apportent une contribution notable dans le cadre des procédures et que l'on consulte pour traiter des aliénations de terrains lorsque les règles de droit privé et les questions d'équipements techniques sont complexes.

Objectifs du guide pour l'aménagement local (GAL)

Ce guide a pour objectif

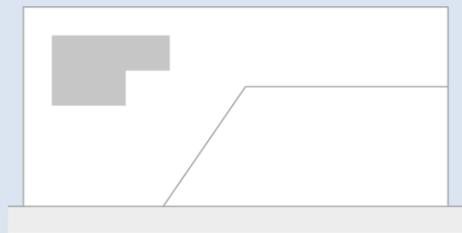
- de montrer l'utilité et les avantages d'une rectification des limites, d'un remaniement parcellaire de terrains à bâtir ou encore d'une libération ou d'un transfert de servitudes, de faire connaître ces outils et d'éliminer les obstacles,
- de présenter des procédures applicables et utiles à l'exploitation des potentiels d'urbanisation interne,
- d'exposer les interdépendances avec le plan de quartier et
- de promouvoir en outre une procédure si possible de gré à gré avec les propriétaires fonciers pour le développement global de zones déjà densément construites.

1.3 Terminologie

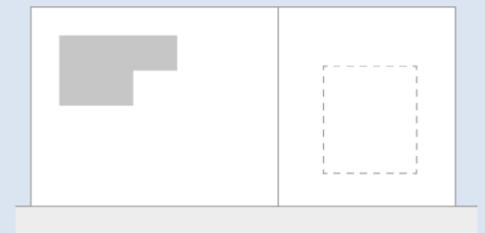
Rectification des limites

La rectification des limites a pour but de redéfinir les limites séparant deux ou plusieurs biens-fonds afin de permettre l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir. Les équipements techniques ne subissent **aucun changement**.

Contexte



Solution envisageable



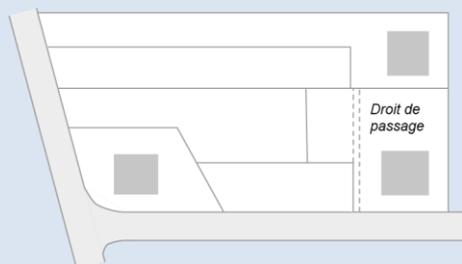
- Si les propriétaires fonciers concernés s'accordent sur une redistribution des biens-fonds, une mutation de limite peut être réalisée.
- Si les propriétaires fonciers concernés ne parviennent pas à se mettre d'accord, l'un d'entre eux peut demander une **rectification de la limite** auprès de l'autorité communale compétente. Le conseil communal peut aussi engager une procédure d'office.

⇒ Voir aussi chap. 3 (Exemples) et chap. 4 (Commentaires)

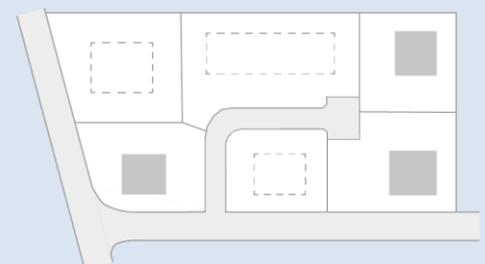
Remaniement parcellaire de terrains à bâtir

Il est question de remaniement parcellaire lorsque la forme des biens-fonds est défavorable à l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir et que la question des équipements techniques du secteur doit être nouvellement **réglée**. Il est possible dans le même temps de procéder à l'épuration des servitudes.

Contexte



Solution envisageable



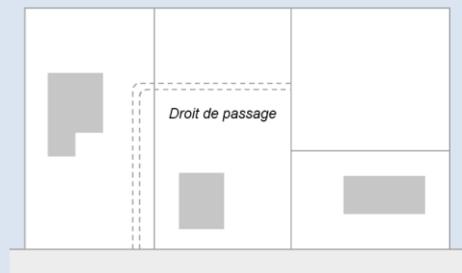
- Si tous les propriétaires fonciers concernés s'accordent sans réserve sur une redistribution des biens-fonds, le **remaniement parcellaire de terrains à bâtir peut être réalisé de gré à gré**.
- Si certains propriétaires fonciers ne sont pas disposés à coopérer, la majorité d'entre eux peut réaliser un **remaniement parcellaire de terrains à bâtir par création d'un syndicat de remaniement**.
- Si la création d'un syndicat de remaniement n'a pas lieu en présence d'un intérêt public prépondérant, il est possible d'ordonner un **remaniement d'office**.

⇒ Voir aussi chap. 3 (Exemples) et chap. 5 (Commentaires)

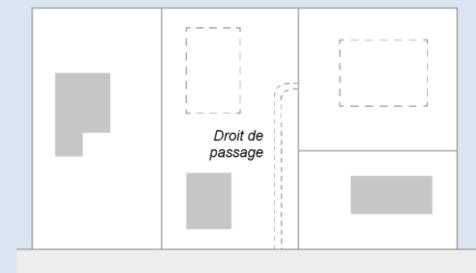
Libération ou transfert de servitudes

Les libérations ou transferts de servitudes sont envisageables lorsque la forme d'un bien-fonds permet certes la construction de bâtiments, mais que les servitudes – telles qu'un droit de conduite ou de passage sur le terrain – compliquent, voire rendent impossible l'utilisation rationnelle de terrains à bâtir.

Contexte



Solution envisageable



- Si tous les propriétaires fonciers concernés sont d'accord, les actes peuvent être authentifiés.
- Si les propriétaires fonciers concernés ne parviennent pas à se mettre d'accord, l'un d'eux peut demander auprès du conseil communal la **libération ou le transfert de servitudes**. Le conseil communal peut aussi introduire la procédure d'office.

⇒ Voir aussi chap. 3 (Exemples) et chap. 6 (Commentaires)

2 Utilité et obstacles

2.1 Utilité

Procédure selon le DRTB en général

- La procédure selon les dispositions du DRTB permet de réaliser des lotissements judiciaires tout en assurant une utilisation mesurée du sol.
- Grâce au redécoupage de parcelles et/ou à la libération ou au transfert de servitudes, des surfaces qui ne se prêtaient pas à des mesures de construction peuvent être bâties dans de brefs délais.
- La transparence de la procédure est assurée grâce au dépôt public des plans qui garantit le droit d'être entendu et la protection juridique des participants.
- Les frais de procédure sont relativement faibles pour les particuliers.
- Les propriétaires fonciers qui font opposition peuvent certes retarder les mesures de construction mais ne peuvent pas les empêcher.
- La procédure mène au but, même si certaines des personnes impliquées ne sont pas d'accord ou se désistent. Même des changements imprévisibles des rapports de propriété (dus à un décès p. ex.) n'interrompent pas la procédure.

Particularités du remaniement parcellaire de terrains à bâtir

- Parallèlement au remaniement parcellaire, il est possible de procéder à l'épuration de servitudes.
- Les propriétaires fonciers fournissent à part égale et de manière solidaire le terrain nécessaire aux infrastructures publiques (p. ex. les routes). Il n'y a pas d'expropriation.

2.2 Obstacles

- Les citoyens et les citoyennes, les autorités, les aménagistes et les notaires ont des préjugés contre ces procédures de droit public ou manquent de connaissances en la matière.
 - ⇒ Le présent guide doit permettre de faire connaître ces procédures à plus grande échelle ainsi que leurs avantages sur les plans technique et juridique.
- Les spécialistes (géomètres, aménagistes) bénéficient d'une expérience plus ou moins longue en la matière.
 - ⇒ Le présent guide fournit de bons exemples et permet de tirer d'utiles enseignements de la pratique.
- La procédure de remaniement parcellaire en particulier exige un engagement considérable de la part des pouvoirs publics.
 - ⇒ De manière générale, l'urbanisation interne requiert une forte implication.

Vous trouverez au point 8.2 « FAQ » en annexe d'autres réserves, ou plutôt les questions les plus fréquemment posées dans la pratique.

2.3 Limites

- Les procédures selon le DRTB arrivent à leurs limites dans les périmètres de densification et de restructuration déjà construits (garantie de la propriété entre autres), par exemple des sites où sont implantés d'anciens bâtiments qui nécessiteraient une démolition.

⇒ C'est la raison pour laquelle le présent guide fait état également de la possibilité d'une procédure de gré à gré.

3 Cas de figure et procédure appropriée

3.1 Contexte

Défi posé par
l'urbanisation interne

L'encouragement de l'urbanisation interne représente un défi de taille pour le développement spatial des communes. Il s'agit d'identifier et de mobiliser les potentiels d'urbanisation interne. Les communes exposent par exemple le développement visé dans une chartre spatiale, un programme de développement ou un programme d'urbanisation interne. Elles examinent et définissent entre autres les périmètres se prêtant à l'urbanisation interne (voir aussi [Guide URBi](#)).

En se basant sur une telle analyse systématique des potentiels, il convient de définir la marche à suivre et la procédure de mise en œuvre ou les outils pour mobiliser les périmètres. Dans les zones dont la structure des parcelles ou de la propriété foncière ou dont les servitudes freinent, voire empêchent la concrétisation des intentions de développement ou l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir, les procédures selon le DRTB offrent aux communes la possibilité de faire avancer activement la mobilisation des terrains à bâtir.

Rôle actif de la commune

Il est essentiel que la commune assume un rôle actif en la matière. Elle peut par exemple lancer des procédures, mener des entretiens avec les propriétaires fonciers et informer le public. Pour ce faire, il peut être judicieux de nommer une personne responsable dans la commune (personne de référence).

Lors d'une révision de l'aménagement local, la commune peut définir les périmètres régis par des réglementations spéciales en matière de construction (plan de quartier ou zone à planification obligatoire) avec la mention de la rectification des limites ou du remaniement parcellaire, et créer ainsi les conditions générales au stade de l'aménagement déjà.

Lorsqu'un projet de construction constitue un frein ou est contraire aux objectifs d'aménagement de la commune, cette dernière a en outre la possibilité d'édicter une zone réservée. La commune se ménage ainsi du temps par exemple pour effectuer une planification à plus grande échelle et créer de nouvelles et meilleures conditions en matière de constructibilité et d'équipements techniques du périmètre.

3.2 Aperçu des cas de figure et procédure appropriée

Le tableau ci-après fournit un aperçu des cas de figure/contextes, des procédures appropriées, et renvoie au chapitre du guide URBi dédié à ces procédures.

Contexte	Procédure		
	<i>Tous les propriétaires fonciers sont d'accord avec la redistribution</i>	<i>Certains propriétaires fonciers ne sont pas d'accord avec la redistribution</i>	
Périmètre non construit/ partiellement construit	<p>A) – La forme défavorable des parcelles empêche l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir. La question des équipements techniques du périmètre est résolue. → voir chap. 3.3, ex. A1 et A2</p>	<p>Mutation de limite (par la géomètre conservatrice ou le géomètre conservateur et par la ou le notaire)</p>	<p>Rectification des limites → voir chap. 4</p>
	<p>B) – La forme défavorable des parcelles empêche l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir. La question des équipements techniques du périmètre n'est pas résolue. → voir chap. 3.3, ex. B1</p> <p>– Le lotissement prévu d'une parcelle crée de mauvaises conditions pour l'utilisation du périmètre non construit. La question des équipements techniques du périmètre n'est pas résolue. → voir chap. 3.3, ex. B2</p>	<p>Remaniement parcellaire de terrains à bâtir de gré à gré → voir chap. 5</p>	<p>Remaniement parcellaire de terrains à bâtir – par création d'un syndicat – d'office → voir chap. 5</p>
Périmètre densément construit	<p>C) – La forme des parcelles n'est certes pas défavorable, mais des servitudes (p. ex. droits de passage) empêchent l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir. → voir chap. 3.3, ex. C1</p>	<p>Actes authentifiés (par la ou le notaire)</p>	<p>Libération ou transfert de servitudes → voir chap. 6</p>
	<p>D) – Développement global de parcelles de plusieurs propriétaires fonciers → voir chap. 3.3, ex. D1</p>	<p>Procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers → voir chap. 7</p>	

 Ces procédures sont régies par le DRTB.

3.3 Cas de figure – Exemples

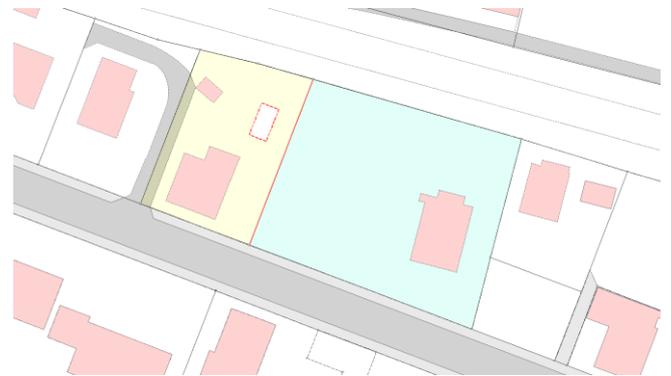
Des exemples, avec indications sur la procédure appropriée (rectification des limites, remaniement parcellaire, libération ou transfert de servitudes, procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers) et le renvoi au chapitre qui contient les commentaires figurent ci-après. Ces exemples font office de modèles.

A) Formes défavorables des parcelles – La question des équipements techniques est résolue ⇒ cf. chapitre 4 « Rectification des limites »**A1) Formes défavorables des parcelles – Question des équipements techniques résolue**

Contexte/problème : la limite en biais entre deux parcelles voisines empêche l'utilisation d'un îlot non bâti entre les deux bâtiments principaux. Les deux propriétaires fonciers ne parviennent pas à se mettre d'accord sur une redistribution (exemple fictif).

Solution : il est procédé à une rectification de la limite. Etant donné qu'une rectification du même ordre de grandeur ne permettrait d'améliorer les conditions de construction sur aucune des deux parcelles, un transfert d'une surface d'une parcelle sur l'autre est effectué dans le même temps. Cela permet de dégager un terrain constructible. Une indemnité entière doit être versée pour la partie du terrain reportée sur l'autre parcelle.

Important : la surface à bâtir pouvant changer de propriétaire dans le cadre d'une telle cession de terrain ne peut excéder 300 m² (voir aussi chap. 4.1, p. 17), et il s'agit uniquement de cas exceptionnels. Il sera décidé au cas par cas, au besoin par un tribunal, si la cession est acceptable.

Contexte**Solution envisageable**

A2) Formes défavorables des parcelles – Question des équipements techniques résolue

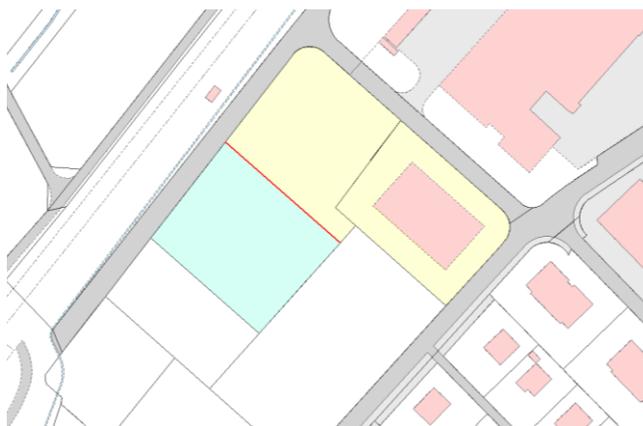
Contexte/problème : sur trois parcelles attenantes, les deux extérieures (en jaune) appartiennent au même propriétaire foncier (la parcelle à l'est sur laquelle est implantée une entreprise artisanale également) et celle du milieu (en vert) appartient donc à une autre personne. Aussi la constructibilité des deux fonds extérieurs est-elle très restreinte. Le propriétaire de la parcelle du milieu n'est pas d'accord avec une correction des limites qui permettrait de remédier à cette restriction (exemple de la commune d'Arch).

Solution : la procédure de rectification des limites permet de procéder à une adaptation, même contre la volonté d'un des propriétaires fonciers. Dans le cas présent, il s'agit de déplacer vers le sud la parcelle du milieu ou plus précisément une superficie identique à celle-ci. Cette opération permet de faire des deux parcelles appartenant au même propriétaire un terrain d'un seul tenant, et en outre contigu à la parcelle sur laquelle est implantée son entreprise artisanale.

Contexte



Solution envisageable



B) Formes défavorables des parcelles

⇒ cf. chapitre 5 « Remaniement parcellaire »

Le lotissement crée de mauvaises conditions pour l'utilisation du périmètre non bâti
Question des équipements techniques non résolue

B1) Formes et disposition défavorables des parcelles – Question des équipements techniques non résolue

Contexte/problème : une surface entourée de terrains pour la plupart déjà construits se caractérise par un grand nombre de petites parcelles qui ne sont pas constructibles telles quelles. Des parcelles voisines, qui certes seraient constructibles vu leur taille et leur forme, ne disposent en partie pas d'équipements techniques (exemple de la commune d'Anet).

Solution : les parcelles sont redécoupées et redistribuées. Une soustraction de terrain pour la nouvelle parcelle de route permet d'assurer les équipements techniques de tous les nouveaux lots. Tous les propriétaires fonciers se voient attribuer une parcelle constructible, qui est fixée proportionnellement aux surfaces ou aux valeurs déterminantes de la propriété précédente. Il peut y avoir des attributions légèrement majorées ou minorées, qui doivent faire l'objet d'une indemnité.

Contexte**Solution envisageable**

B2) La construction prévue crée de mauvaises conditions pour l'utilisation du périmètre non bâti – Question des équipements techniques non résolue

Contexte/problème : une demande de permis de construire est déposée pour une parcelle dont la forme permettrait une construction et dont les équipements techniques sont assurés via une servitude. Si ce projet était réalisé tel quel, l'utilisation du terrain rendrait plus difficile, voire impossible toute mesure de construction sur d'autres parcelles du voisinage et créerait des îlots qui ne seraient guère constructibles ultérieurement (exemple fictif).

Solution : la commune édicte tout d'abord une zone réservée dont le périmètre va au-delà de la parcelle dont il est question. Cette démarche permet de placer plus judicieusement dans l'espace le bâtiment prévu, de disposer d'équipements techniques pour tout le périmètre et d'éviter les îlots non bâtis.

Contexte**Solution envisageable**

C) Les servitudes empêchent l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir.

⇒ cf. chapitre 6 « Libération ou transfert de servitudes »

C1) Un droit de passage empêche l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir.

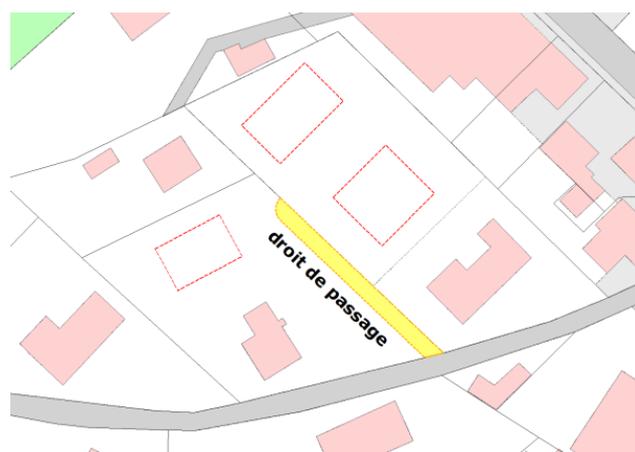
Contexte/problème : le tracé d'un droit de passage, qui remonte probablement à une ancienne affectation agricole, passe en travers d'une parcelle de telle manière qu'il gêne, voire rend impossible toute mesure de construction (exemple fictif).

Solution : si la situation ne peut pas être réglée entre les voisins dans le cadre d'une procédure à l'amiable, il est possible d'avoir recours à la libération ou au transfert de la servitude selon les dispositions du DRTB. Si la servitude est toujours nécessaire, elle est déplacée. Si elle n'a plus de raison d'être, elle fait l'objet d'une libération.

Contexte



Solution envisageable



D) Développement global de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires fonciers

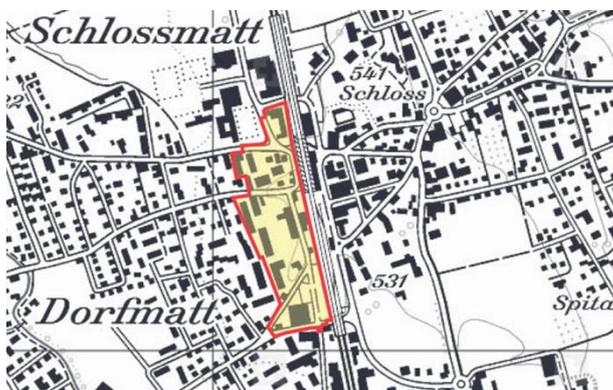
⇒ cf. chapitre 7 « Procédure de gré à gré avec des propriétaires fonciers »

D1) Développement global de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires fonciers

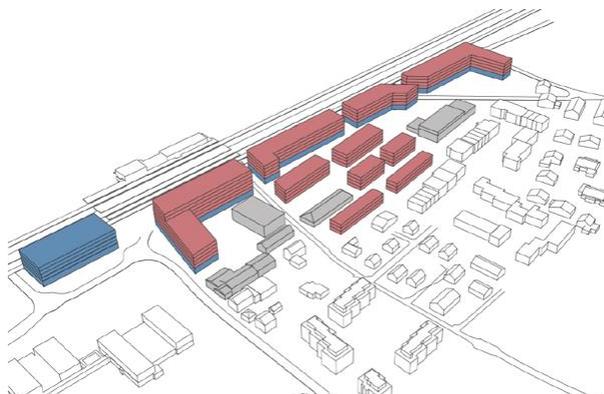
Contexte/problème : le périmètre déjà construit situé à proximité d'une gare doit faire l'objet d'une densification et d'une restructuration (habitat/zones mixtes) dans le cadre d'un projet de construction global sur plusieurs parcelles (exemple de la commune de Münsingen).

Solution : pour une partie du périmètre, la commune a signé une convention (contrat de planification) avec un investisseur. Celui-ci a pour sa part conclu des conventions et des contrats de vente préliminaires avec les propriétaires fonciers concernés. Ces conventions et la procédure d'assurance qualité qui a été menée ont permis de créer la base d'un plan directeur de développement de l'ensemble du périmètre. Celui-ci sert à son tour de base à la concrétisation progressive d'autres parties du périmètre avec la participation des propriétaires fonciers et aux modifications ultérieures de la réglementation fondamentale en matière de construction.

Contexte



Solution envisageable



4 Rectification des limites

4.1 Contexte et objectif de la rectification des limites

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).

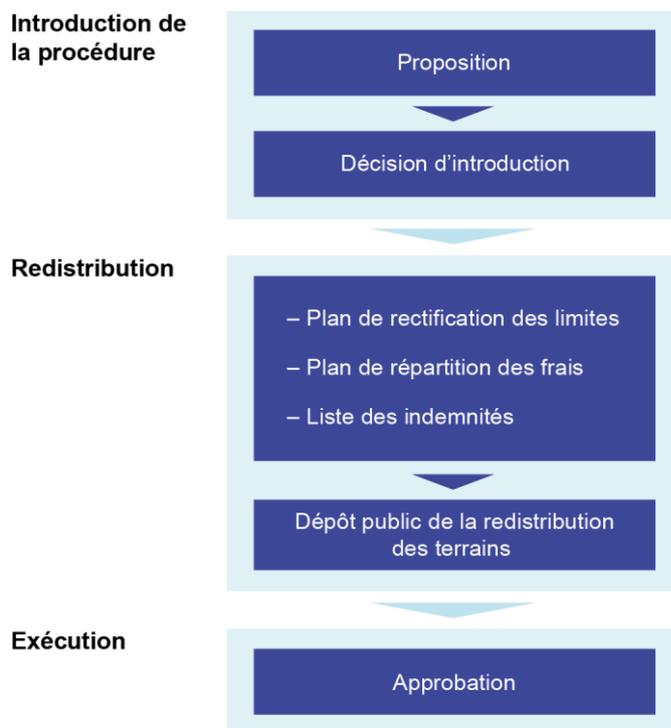
Si tous les propriétaires fonciers sont d'accord avec le nouveau découpage de leurs parcelles, une **mutation de limite** peut être réalisée avec le concours du géomètre conservateur ou de la géomètre conservatrice et du ou de la notaire. Si ce n'est pas le cas, il est possible de procéder à une **rectification des limites** conformément aux dispositions du DRTB.

La rectification de limites 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, conformément à l'article 10 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), d'exiger l'attribution de trois ares de terrain au plus (300 m²) à un autre bien-fonds (voir ex. A1), 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.

4.2 Procédure

La procédure est menée formellement par le préfet ou la préfète conformément aux dispositions du DRTB. La procédure de rectification des limites est nettement plus simple que celle du remaniement parcellaire (voir chap. 5). Le droit d'être entendu est accordé à tous les propriétaires concernés (art. 68, al. 1 DRTB).



D'autres informations figurent dans le [schéma de déroulement](#) de la procédure.

Introduction de la procédure

Chaque propriétaire foncier peut requérir auprès de l'autorité communale compétente la réalisation d'une rectification de limites (art. 67 DRTB). Le conseil communal peut aussi proposer d'office une rectification de limites. L'autorité communale transmet la requête au préfet compétent ou à la préfète compétente. Ce dernier ou cette dernière, après avoir entendu les propriétaires fonciers concernés, arrête une décision d'introduction qui fixe les principes applicables à la réalisation et définit à qui incombent les frais. Cette décision peut être attaquée par voie de recours auprès de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (TTE) du canton de Berne (art. 68 DRTB).

Redistribution

Sitôt la décision d'introduction devenue exécutoire, le préfet, avec la participation du géomètre d'arrondissement compétent et du bureau du registre foncier, établit le plan de rectification des limites et fixe les indemnités ainsi que la répartition des frais (art. 72 DRTB). Le plan de rectification des limites, le plan de répartition des frais et la liste des indemnités, déposés pendant 30 jours auprès de l'autorité communale compétente à l'adresse des participants, peuvent faire l'objet d'une opposition. Le préfet mène les pourparlers de conciliation (art. 73 DRTB).

Exécution

Le préfet arrête ensuite la décision d'approbation. Les participants peuvent attaquer cette dernière en déposant un recours auprès de la TTE. L'inscription au registre foncier intervient après l'entrée en force de la décision d'approbation (art. 74 DRTB).

4.3 Remarques pour la mise en pratique

La rectification des limites est en quelque sorte une mutation « forcée » de limite, qui n'est pas réalisée de gré à gré. Elle permet de remanier simplement la propriété foncière, de façon à optimiser l'exploitation des friches urbaines.

La procédure de rectification des limites ne convient **pas** à la délimitation de surfaces communes (p. ex. parcelle de route). Dans ce cas, il convient de procéder à un remaniement parcellaire de terrains à bâtir (voir chap. 5).

5 Remaniement parcellaire de terrains à bâtir

5.1 Contexte et objectif du remaniement parcellaire de terrains à bâtir

Les communes définissent, sur la base d'une stratégie globale, des intentions de développement notamment pour les périmètres d'importance stratégique (voir pt 3.1 « Contexte »). Il peut être nécessaire d'adapter la structure des parcelles pour mettre en œuvre ces intentions ou de manière générale pour mobiliser le potentiel d'urbanisation interne. Lorsque la forme défavorable des parcelles empêche l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir et – contrairement à la rectification des limites – que la question des équipements techniques du secteur doit être nouvellement réglée, il faut envisager un remaniement parcellaire.

Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir vise notamment à éliminer des obstacles de droit privé qui compromettent la réalisation d'une affectation.

5.2 Aperçu des types de remaniement :

Il existe trois types de remaniement parcellaire de terrains à bâtir :

- de gré à gré (art. 121 LC et art. 17 et 18 DRTB)
- par création d'un syndicat de remaniement (art. 122 LC et art. 19 à 36 DRTB)
- d'office (art. 123 LC et art. 37 à 39 DRTB)

Remaniement parcellaire de gré à gré

Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir de gré à gré peut être réalisé lorsque tous les propriétaires fonciers parviennent à s'accorder sans réserve sur une redistribution dans un périmètre déterminé. Le plan de redistribution doit impérativement être signé par l'ensemble des propriétaires fonciers concernés. Si une seule des signatures nécessaires venait à manquer, la procédure n'aboutirait pas. C'est pourquoi le remaniement de gré à gré convient en général seulement à de petits arrondissements de remaniement, qui impliquent peu de personnes.

Remaniement parcellaire par création d'un syndicat de remaniement

Ce type de remaniement parcellaire entre en ligne de compte lorsque les propriétaires fonciers concernés ne parviennent pas à un accord, nécessaire dans le cadre d'une procédure de gré à gré. Il est particulièrement conseillé de recourir d'emblée à cette procédure pour les grands arrondissements de remaniement impliquant de nombreux propriétaires ou lorsque la situation est complexe avec des risques prévisibles de conflits.

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.

Remaniement parcellaire d'office

Le remaniement parcellaire d'office est 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 d'une commune).

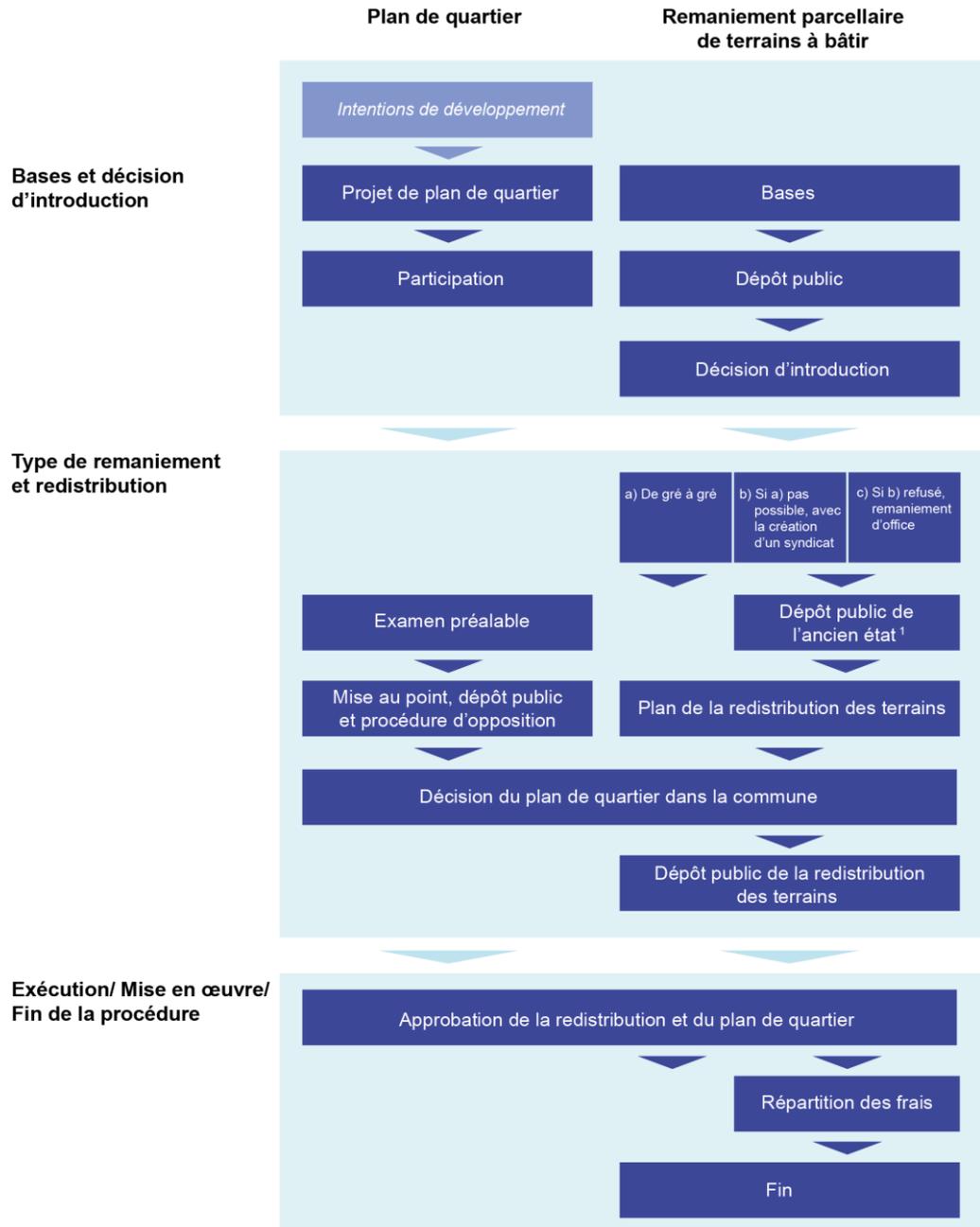
Le tableau comparatif en annexe (point 8.3) offre une vue d'ensemble des trois types de remaniement parcellaire.

5.3 Procédure

5.3.1 Aperçu du déroulement du remaniement parcellaire de terrains à bâtir

La procédure de remaniement parcellaire est représentée schématiquement ci-après, parallèlement à la procédure d'édiction du plan de quartier ³ :

³ Définition du plan de quartier : plan dans lequel le canton ou les communes règlent plus en détail la construction, l'organisation, la préservation et la protection de certaines parties du territoire communal définies. Le plan de quartier est élaboré sous forme d'un plan d'urbanisation accompagné de prescriptions régissant l'urbanisation (art. 89, al. 1 de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions [LC ; RSB 721.0]).



¹ A souvent lieu en même temps que le dépôt public de la redistribution.

Des informations supplémentaires figurent dans le [schéma de déroulement](#) détaillé.

5.3.2 Etapes principales du remaniement parcellaire et coordination avec le plan de quartier

Le plan de quartier est un outil qui permet aux communes d'influencer de manière ciblée l'aménagement de zones particulièrement importantes pour le développement local. Dans l'optique d'une urbanisation interne optimale tant sur le plan quantitatif que qualitatif, il est judicieux de vérifier, lors de l'utilisation de cet outil, si le remaniement parcellaire peut servir à atteindre le développement visé.

Selon l'article 119, alinéa 4 LC, parallèlement au remaniement parcellaire, un plan de quartier réglant au moins les équipements techniques et l'essentiel des constructions doit être adopté pour la zone remaniée. A l'inverse, un plan de quartier peut également nécessiter un remaniement parcellaire (art. 91a LC). Le remaniement parcellaire et le plan de quartier doivent être coordonnés. La procédure relative au plan des contributions selon le décret sur les contributions des propriétaires fonciers (DCPF) du canton de Berne peut se dérouler parallèlement à la procédure de remaniement parcellaire de terrains à bâtir et la procédure du plan de quartier.

Aucun plan de quartier spécifique n'est requis lorsqu'il existe déjà un plan de quartier 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.

Les principales étapes du remaniement parcellaire et les informations relatives à la coordination avec le plan de quartier sont décrites ci-après. Les trois types de remaniement parcellaire de terrains à bâtir sont exposés en détail dans le schéma de déroulement correspondant avec renvoi aux bases légales du DRTB.

Bases et décision d'introduction

Quel que soit le type de remaniement parcellaire, la procédure commence avec l'obtention des documents de base pour la version formelle de la décision d'introduction (art. 12 à 13 DRTB). La procédure peut être introduite par décision de la majorité des propriétaires fonciers concernés, par décision du conseil communal ou par ordre du service compétent de la TTE.

Les documents de base nécessaires à la décision d'introduction sont le plan du périmètre et un rapport sur le projet, comprenant le but du remaniement, les modes d'évaluation prévus (surface, valeur) et l'estimation des frais. Si l'accord entre les propriétaires fonciers semble compromis ou a échoué et que, de ce fait, un remaniement avec création d'un syndicat pourrait entrer en ligne de compte, il est conseillé de fournir également un projet de statuts. Des modèles de statuts sont disponibles auprès de l'Office de l'information géographique (OIG).

Les documents de base sont déposés publiquement pendant 30 jours. Le dépôt public doit être approuvé au préalable par l'OIG.

Pour encourager le remaniement, la commune peut consentir des avances sur les frais d'obtention des documents de base ou prendre les coûts à sa charge, si le remaniement parcellaire est dans son intérêt.

Coordination avec le plan de quartier : le projet du plan de quartier est en principe établi en même temps que les documents de base du remaniement parcellaire. Le dépôt public de ces derniers peut avoir lieu parallèlement à la procédure de participation relative au plan de quartier.

Type de remaniement parcellaire et élaboration du remaniement

Les types de remaniement parcellaire sont les suivants : le remaniement est réalisé en premier lieu par création d'un syndicat de remaniement (art. 121 LC et art. 19 à 36 DRTB) ou – si tous les propriétaires fonciers ont donné leur accord – de gré à gré (art. 122 LC et art. 17 et 18 DRTB). Un remaniement d'office (art. 123 LC et art. 37 à 39 DRTB) a lieu uniquement si la création d'un syndicat de remaniement n'a pas abouti.

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.

Coordination avec le plan de quartier : le plan de quartier fait l'objet d'une décision rendue dans la commune avant le dépôt public du plan de redistribution des terrains.

Exécution/mise en œuvre/fin

Les organes compétents statuent sur les éventuelles oppositions contre le plan de redistribution des terrains. Lorsque toutes les oppositions ont été traitées, la nouvelle répartition des parcelles est approuvée par la TTE.

Le remaniement avec création d'un syndicat et le remaniement d'office s'achèvent par la répartition des frais (art. 59 DRTB).

Coordination avec le plan de quartier : le plan de quartier est en règle générale approuvé en même temps que le remaniement parcellaire. L'approbation du plan de quartier est du ressort de l'OACOT et celle du remaniement parcellaire relève de la TTE.

5.4 Remarques pour la mise en pratique

Dépôt de la demande de permis de construire – blocage d'autres parcelles

Lorsqu'une demande de permis de construire est déposée et que le projet correspondant bloque ou empêche la construction d'autres parcelles (voir aussi l'exemple B2 à la page 14), la commune peut édicter la création d'une zone réservée (art. 62 LC).

Opposants au remaniement parcellaire

Dans le cadre de projets de remaniement complexes, il est rare que les propriétaires concernés parviennent tous à approuver sans réserve la procédure. Il arrive souvent que les procédures de gré à gré soient bloquées ou qu'il faille fixer des conditions qui ne sont pas opportunes.

Le remaniement parcellaire par création d'un syndicat de remaniement ouvre dans ce cas la voie à des procédures d'aménagement réussies. En effet, les propriétaires fonciers peuvent certes faire valoir leurs droits dans le cadre de la procédure de participation ou d'opposition/de recours mais ne doivent à aucun moment donner activement leur consentement par leur signature, si bien que la procédure remplit malgré tout l'objectif visé.

Transferts de propriétés au cours de la procédure

Si un transfert de propriété (p. ex. vente, décès) a lieu au cours d'une procédure de gré à gré, il peut avoir de graves conséquences sur l'objectif visé, voire le faire échouer. La création d'un syndicat de remaniement permet d'exclure ce risque. Le remaniement parcellaire est mentionné au registre foncier sur le feuillet de tous les biens-fonds concernés, de sorte que tous les ayants cause reprennent automatiquement les droits et obligations de leurs prédécesseurs.

Communautés héréditaires

Le fait d'avoir plusieurs propriétaires pour un bien-fonds – par exemple des communautés héréditaires – constitue toujours un obstacle particulier à la réalisation d'un projet d'aménagement. Si les différents propriétaires ne parviennent pas à s'entendre, toute tentative de gré à gré est pratiquement impossible. Il suffit d'un refus ou de l'absence d'un des propriétaires pour bloquer tous les autres dans leur procédure d'aménagement de gré à gré et, partant, également les organes chargés de l'aménagement.

Dans le cas d'un remaniement parcellaire par création d'un syndicat de remaniement, le désaccord entre les différents propriétaires d'un bien-fonds n'entraîne ni une interruption ni un report de la mise en œuvre du projet d'aménagement. Le désaccord n'est en effet plus un problème de l'organe chargé de l'aménagement mais devient exclusivement le problème des propriétaires collectifs :

- Lors de l'assemblée constitutive, les propriétaires communs ou copropriétaires qui ne parviennent pas à s'entendre sont réputés avoir donné leur accord tacite (art. 30, al. 4 DRTB).
- Tant que les propriétaires communs ou copropriétaires d'un bien-fonds n'ont pas convenu lequel d'entre eux exercera le droit de vote, ce dernier ne peut pas être exercé dans le syndicat de remaniement (art. 19, al. 3 DRTB).
- Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre, il n'est pas possible de former une opposition contre des décisions et des documents mis à l'enquête (p. ex. redistribution), car une opposition recevable doit être signée par l'ensemble des propriétaires collectifs (ou par un-e représentant-e désigné-e par ces derniers).

6 Libération ou transfert de servitudes

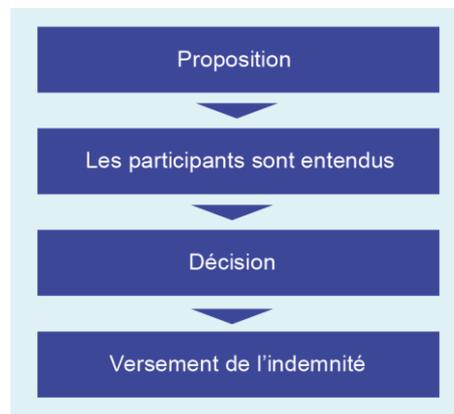
6.1 Contexte et objectifs de la libération ou du transfert de servitudes

Des servitudes peuvent exercer une grande influence sur l'utilisation d'un terrain comme surface à bâtir. 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.

La libération ou le transfert de ces servitudes peut dans ce cas se révéler utile. 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).

6.2 Procédure

Le schéma ci-après donne un aperçu de la procédure relative aux libérations ou transferts de servitudes.



La procédure est introduite par le conseil communal soit sur proposition d'un propriétaire foncier, soit d'office. Le conseil communal rend la décision de libération ou de transfert après avoir entendu les participants. La décision est susceptible de recours devant le préfet (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).

6.3 Remarques pour la mise en pratique

La libération ou le transfert de servitudes permettent par exemple d'utiliser les îlots subsistant dans les espaces construits et de mieux exploiter des surfaces.

7 Procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers

7.1 Contexte et objectif de la procédure de gré à gré avec les propriétaires fonciers

Dans les secteurs de densification et de restructuration qui sont déjà en grande partie construites, la procédure prévue par le DRTB atteint ses limites, notamment en raison de la garantie de propriété. Par exemple, une propriété individuelle ne peut être transformée en copropriété qu'avec l'accord des propriétaires fonciers, de même que la démolition d'une construction en faveur d'un grand ensemble n'est pas réalisable en se fondant uniquement sur le DRTB.

7.2 Procédure

Pour ces secteurs, il est préférable de mener des entretiens avec les propriétaires fonciers afin de trouver une solution consensuelle (p. ex. en concluant des conventions). Ces entretiens permettent notamment de clarifier les intentions de développement des propriétaires fonciers et les éventuelles dispositions à vendre ou à procéder à un remaniement parcellaire, ainsi que d'estimer le délai pour la suite du développement du secteur.

Les procédures d'assurance qualité comme les ateliers et ou les planifications-test permettent une implication adéquate des propriétaires fonciers.

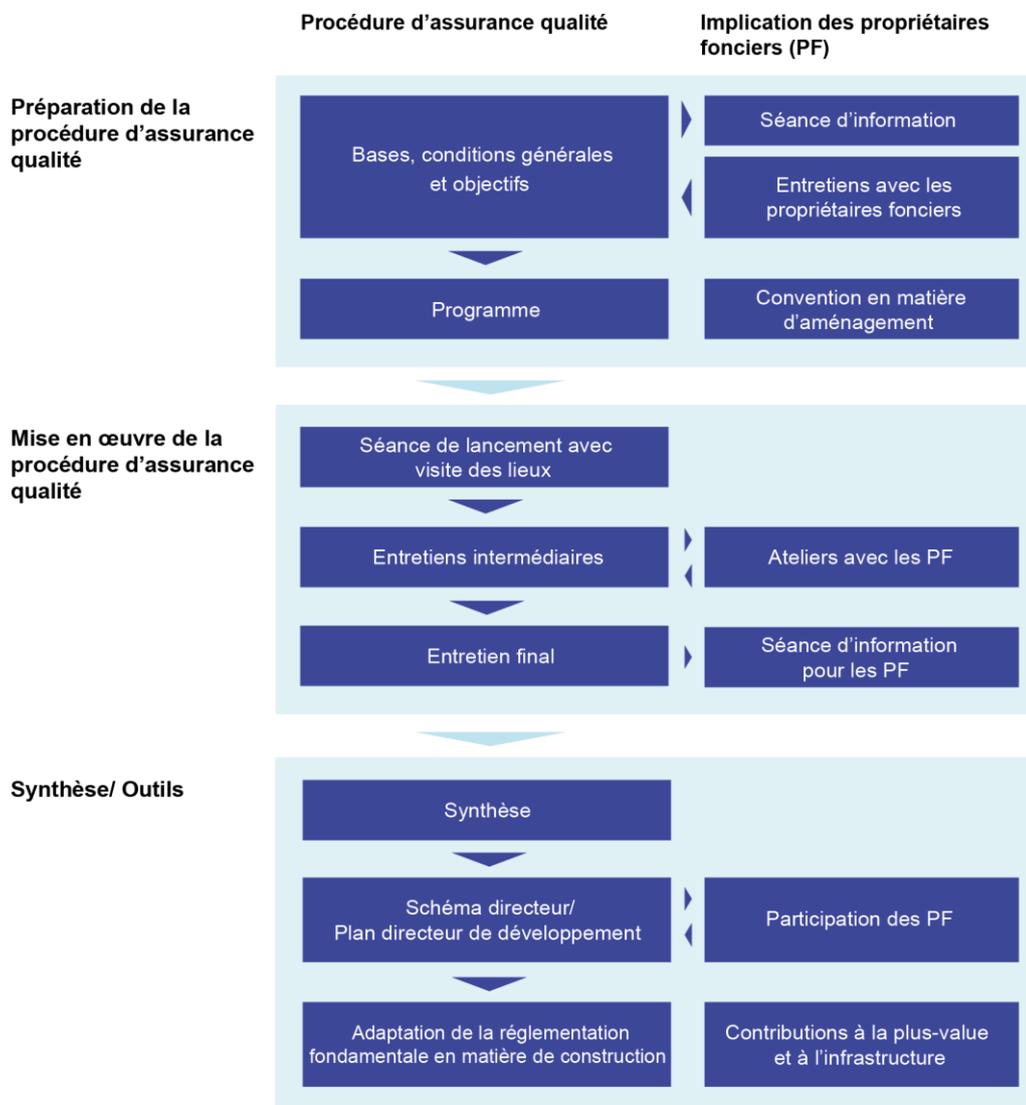
Procédure d'assurance qualité

En particulier lorsqu'il s'agit de tâches complexes pour lesquelles des conditions générales doivent encore être clarifiées (p. ex. transformation d'un site d'importance stratégique), le seul moyen de parvenir à des solutions appropriées consiste à élaborer des variantes pour les différentes possibilités, stratégies et mesures. Cela peut se faire au moyen d'une procédure d'assurance qualité sur le modèle des procédures SIA éprouvées (p. ex. ateliers, planifications-test, etc.).

Les principales caractéristiques de ces procédures sont les suivantes :

- La procédure se fonde sur un programme mentionnant notamment le déroulement, les conditions générales, les tâches et les documents à transmettre.
- La procédure est encadrée par un organe de suivi, au sein duquel sont représentés les pouvoirs publics et, en général, également des particuliers (p. ex. des propriétaires [importants]).
- Les participants forment une ou plusieurs équipes interdisciplinaires.
- Les équipes présentent à l'organe de suivi leurs résultats lors des entretiens intermédiaires et de l'entretien final. L'organe de suivi évalue les résultats intermédiaires et formule des recommandations pour la suite de la procédure.

La procédure peut se présenter comme suit :



Préparation de la procédure d'assurance qualité

Au cours de cette étape, les bases, les conditions générales et les objectifs sont réunis et les exigences clarifiées. Le programme de la procédure mentionnant notamment le contexte, les objectifs, les tâches et les conditions générales est ensuite établi.

Implication des propriétaires fonciers : parallèlement à ces travaux préparatoires, les propriétaires fonciers peuvent par exemple être invités à une séance au cours de laquelle ils obtiennent des informations sur le contexte, le projet et la procédure. Ils peuvent ensuite exprimer leur avis et leurs intentions concernant leurs biens-fonds lors d'entretiens individuels. Leur disposition à modifier la structure des parcelles peut également être abordée à cette occasion. Les informations principales ainsi obtenues sont prises en compte dans le programme de la procédure. Au début de la procédure, il peut être judicieux de conclure une convention en matière d'aménagement avec les propriétaires fonciers.

Réalisation
de la procédure
d'assurance qualité

Au cours de cette étape, une ou plusieurs équipes interdisciplinaires présentent des variantes pour le développement ultérieur du secteur.

Implication des propriétaires fonciers : les propriétaires fonciers peuvent participer à la réalisation de la procédure d'assurance qualité, par exemple dans le cadre d'ateliers – au cours desquels les résultats intermédiaires sont discutés.

La synthèse de la procédure d'assurance qualité est réalisée au cours de cette étape. Un schéma directeur ou un plan directeur de développement relatif au secteur peuvent ensuite être établis. Ce type d'outil sert de base à la modification de la réglementation fondamentale en matière de construction (p. ex. ZPO, plan de quartier).

Synthèse/
outils

Implication des propriétaires fonciers : ils peuvent par exemple exprimer leur avis dans le cadre de la procédure de participation publique relative à un plan directeur de développement ou à la modification de la réglementation fondamentale en matière de construction.

7.3 Remarques pour la mise en pratique

Dans le cadre d'une procédure d'assurance qualité, il est primordial d'impliquer les propriétaires fonciers suffisamment tôt. Il est également important que la population soit informée de manière appropriée des principales étapes de la procédure (p. ex. lancement, résultats de la procédure, etc.).

Il faut compter dix à douze mois pour la préparation et la réalisation d'un atelier/d'une planification-test puis de la synthèse (sans les outils).

Afin de leur conférer le caractère contraignant nécessaire, les résultats issus d'une procédure de ce type doivent être consignés dans un outil de droit public (p. ex. plan de zones et règlement de construction, plan de quartier).

8 Annexe

8.1 Abréviations

DCPF	Décret sur les contributions des propriétaires fonciers
DRTB	Décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir
FAQ	Questions les plus fréquemment posées
GAL	Guide pour l'aménagement local
JCE	Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LC	Loi sur les constructions du canton de Berne
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
OACOT	Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
OIG	Office de l'information géographique
TTE	Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

8.2 FAQ

Généralités

Existe-t-il une vue d'ensemble des zones à bâtir non construites ?

Le canton gère une offre complète de géodonnées et de cartes sur le [Géoportail du canton de Berne](#). L'OACOT a procédé au relevé, en collaboration avec les communes, des zones à bâtir non construites et met les informations à jour chaque année. Ces données sont publiées sur une [carte relative à l'urbanisation interne](#) du géoportail, qui comprend également les zones à bâtir non construites. D'autres cartes sont disponibles sur les géoportails régionaux (<http://www.be-geo.ch/?L=3>).

Rectification des limites

Les communes peuvent-elles permettre la réalisation de leurs propres projets de construction par une rectification de limites ?

Tout propriétaire foncier peut requérir cette procédure, dans la mesure où elle permet l'utilisation judicieuse de terrains à bâtir. Les communes ne doivent pas nécessairement construire de logements ; elles peuvent aussi recourir à une rectification de limites pour procéder par exemple à l'extension d'une école.

Les « rectifications volontaires de limites » sont-elles possibles, à l'instar des remaniements parcellaires de gré à gré ?

Si toutes les parties prenantes souhaitent participer activement à la recherche d'une solution commune, il est recommandé d'avoir recours à une mutation de droit privé. Il peut être judicieux de se faire conseiller au préalable par un ou une notaire ou par le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice.

Remaniement parcellaire de terrains à bâtir

Quels sont les frais d'un remaniement parcellaire et comment sont-ils répartis ?

Les frais d'un remaniement parcellaire sont nettement inférieurs à la plus-value apportée au terrain par le remaniement. Les propriétaires fonciers concernés par le remaniement doivent assumer ces frais, qui sont généralement répartis en fonction des surfaces de biens-fonds attribuées. Il est naturellement tenu compte des différents avantages résultant du remaniement.

Afin de faciliter le lancement d'un remaniement, la commune peut fournir des avances pour les frais engendrés par les travaux préparatoires.

Peut-on passer d'une procédure de remaniement parcellaire à une autre ?

C'est en principe possible. Si, par exemple, un accord est trouvé au cours d'une procédure de remaniement parcellaire de terrains à bâtir par création d'un syndicat de remaniement, les propriétaires fonciers peuvent poursuivre et terminer le remaniement selon une procédure de gré à gré, ce qui accélère naturellement le déroulement.

Il est également possible de passer d'une procédure de gré à gré à une procédure avec création d'un syndicat si les propriétaires fonciers n'arrivent plus à se mettre d'accord. Cette démarche nécessite toutefois la création préalable d'un syndicat de remaniement.

Le remaniement parcellaire n'est-il pas d'une telle complexité qu'il ne peut être achevé dans un délai raisonnable ?

Le remaniement parcellaire est l'outil qui a pour objectif la redistribution nécessaire de la propriété foncière. Les différentes étapes sont définies précisément dans le décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir. La procédure est régie par un cadre juridique clair qui implique une réglementation avec force obligatoire pour les propriétaires fonciers.

Il va de soi que les propriétaires fonciers peuvent à tout moment faire valoir leur droit d'être entendu. La durée de la procédure varie selon que les voies de droit sont épuisées jusqu'à la dernière instance judiciaire ou non. Il convient toutefois de préciser que l'alternative à une éventuelle prolongation de la procédure se traduirait par l'échec du projet d'aménagement.

Quelle est la durée d'une procédure de remaniement parcellaire ?

Comme mentionné ci-dessus, cela dépend en premier lieu du nombre d'oppositions dont la procédure fait l'objet et de l'utilisation ou non des voies de droit encore disponibles.

Etant donné que, de par sa nature, un remaniement parcellaire de gré à gré n'a pas d'opposants, le remaniement peut être réalisé rapidement (dans les quatre à six semaines).

Dans le cas d'un remaniement parcellaire avec création d'un syndicat de remaniement, il y a généralement des propriétaires fonciers qui ne sont pas d'accord avec le projet. Il faut donc s'attendre à des oppositions et des recours, qui devront être traités. Cela prend du temps et peut retarder sensiblement la procédure. Il est par conséquent important que les différents services chargés de la réalisation du remaniement (commission de remaniement, responsable technique, notaire) collaborent de façon appropriée. L'expérience a montré qu'un remaniement avec création d'un syndicat de remaniement permet d'aboutir à la redistribution visée en deux ans (de l'assemblée constitutive du syndicat à l'approbation de la redistribution).

8.3 Comparaison des types de remaniement parcellaire

	De gré à gré (art. 17 et 18 DRTB)	Par création d'un syndicat de remaniement. (art. 19 à 36 DRTB)	D'office (art. 37 à 39 DRTB)
Réalisation	– à l'unanimité	– à la majorité	– ordonnée
Personne ou organe en charge de la réalisation	– aménagiste – notaire – géomètre	– aména- giste/responsable technique – notaire – géomètre – commission de rema- niement	– commune – OIG – aména- giste/responsable technique – notaire – géomètre – commission de rema- niement
Forme juridique	– société simple	– syndicat de droit pu- blic doté des organes nécessaires	
Dépôt public avant la dé- cision procédurale (art. 13 DRTB)	– périmètre – rapport technique – éven. statuts	– périmètre – statuts – rapport technique	
Objets du dépôt public	– en général, aucun	– décision de l'assemblée constitu- tive – ancien état avec esti- mation – mise à l'enquête pu- blique participative du plan de répartition – plan de redistribution – plan de répartition des frais	– ancien état avec esti- mation – mise à l'enquête pu- blique participative du plan de répartition – plan de redistribution – plan de répartition des frais
Décisions susceptibles de recours	– en général, aucune	– décision de création (art. 31 DRTB) – valeur de l'ancien état de propriété et estima- tion (art. 55 DRTB) – plan de redistribution (art. 55 DRTB) – plan de répartition des frais (art. 58 DRTB)	– valeur de l'ancien état de propriété et estima- tion (art. 55 DRTB) – plan de redistribution (art. 55 DRTB) – plan de répartition des frais (art. 58 DRTB)

8.4 Liens utiles

- Site Internet de la TTE : www.be.ch/rtb
- Site Internet de l'OACOT : www.be.ch/urbi

8.5 Contacts

OIG
 Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
 Office de l'information géographique
 Reiterstrasse 11
 3011 Berne
 031 633 33 11
landumlegung@bve.be.ch

OACOT
 Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques
 Unité francophone de l'OACOT
 Hauptstrasse 2
 Case postale
 2560 Nidau
 031 635 25 90
oacot@jgk.be.ch

8.6 Bases légales

- Au niveau fédéral
- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), articles 15a et 20
 - Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843), articles 7 à 11
 - Code civil suisse (CC ; RS 210), article 703
- Au niveau cantonal
- Loi sur les constructions (LC ; RSB 721.0), articles 119 à 126
 - Décret concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes (DRTB ; RSB 728.1)

8.7 Références

- Canton d'Argovie, « Landumlegung im Überblick, Ein Weg zur optimalen Landnutzung », mai 2000
- Canton de Berne, « Guide sur l'urbanisation interne », avril 2016
- Canton de Berne, « Urbanisation interne : des communes bernoises montrent l'exemple », décembre 2014
- Canton de Lucerne, « Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung », mars 2014
- Canton de Zurich, « Merkblatt Quartierplan », avril 2015
- [Pratique vaudoise](#)