



**Termes désignant des lieux de
vente et exigences posées par
l'aménagement du territoire**

Guide

Locaux destinés au commerce de détail

Impressum

Editeur: Office des affaires communales et de l'organisation du territoire

Chef de projet: Andreas Friedli

Traduction: Florence Clivaz

Berne, novembre 2018

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Contexte | 2 |
| 1.1 Définitions | 3 |
| 1.1.1 Commerce de gros et de détail | 3 |
| 1.1.2 Commerce de détail | 3 |
| 1.2 Rapport avec les projets générant une importante fréquentation | 4 |
| 2. Exigences posées par le droit de l'aménagement | 5 |
| 2.1 Généralités | 5 |
| 2.2 Bases légales pour la construction de locaux destinés au commerce de détail | 6 |
| 2.3 Compatibilité avec les principes applicables au milieu bâti selon l'article 25 OC | 7 |
| 2.4 Accessibilité en transports publics (art. 26 OC) | 7 |
| 2.5 Trafic des véhicules à moteur privés (art. 27 OC) | 7 |
| 2.6 Frais engendrés par l'équipement technique (art. 28 OC) | 7 |
| 2.7 Prescriptions concernant les bâtiments et installations de nature particulière (art. 19 OC) | 8 |
| 2.8 Evaluation globale de l'impact sur l'environnement (EIE) | 8 |
| 3. Conformité à l'affectation de la zone | 9 |
| 3.1 Locaux destinés au commerce de détail dans les quartiers commerçants | 9 |
| 3.2 Locaux destinés au commerce de détail hors des quartiers commerçants | 9 |
| 3.3 Locaux destinés au commerce de détail dans les zones d'activités | 10 |
| 4. Contact avec les autorités | 11 |

1. Contexte

Un local destiné au commerce de détail se définit comme un centre d'achat exploité par une ou plusieurs enseignes ayant d'habitude un lien géographique, juridique ou fonctionnel étroit; la taille (surface de vente ou de plancher) du magasin et le site ne jouent aucun rôle. Le concept se fonde sur la nomenclature générale des activités économiques (NOGA), utilisée en statistique, et la distinction qu'elle opère entre le commerce de gros et le commerce de détail (cf. ch. 1.1). Un local, lorsque sa surface de plancher excède 1'000 mètres carrés et qu'il est situé hors des quartiers commerçants, est considéré comme un bâtiment ou une installation de nature particulière au sens des articles 19 et 20 de la loi cantonale sur les constructions (LC) et des articles 19 et suivants de son ordonnance d'application (ordonnance sur les constructions, OC). Le cas échéant, il doit faire l'objet d'une planification dans la mesure où il n'est pas admis par la réglementation fondamentale (cf. ch. 2).

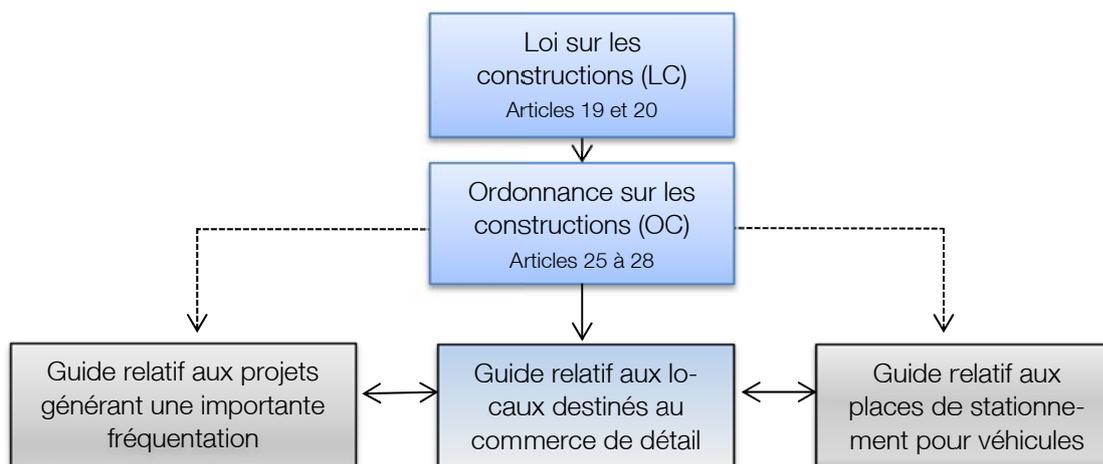
L'implantation des locaux destinés au commerce de détail appelle une réflexion sur la structure du tissu déjà bâti du point de vue de l'organisation du territoire. Cette réflexion vise à déterminer les quartiers commerçants ou les nouveaux sites compte tenu des exigences de la stratégie d'urbanisation et des autres prescriptions des plans directeurs, sectoriels et d'affectation des communes, des régions, du canton et de ses voisins ainsi que de la Confédération. L'idée est entre autres d'offrir à la population sédentaire la possibilité d'effectuer ses achats. Il faut prévoir et fixer autant que faire se peut les sites d'implantation des locaux destinés au commerce de détail dans les différents instruments d'aménagement dès leur élaboration.

Le présent guide s'adresse aux maîtres d'ouvrage des locaux destinés au commerce de détail ainsi qu'aux autorités d'aménagement et aux autorités d'octroi du permis de construire concernées.

- Aux maîtres d'ouvrage, il fournit des renseignements au sujet des dispositions de la législation bernoise sur les locaux destinés au commerce de détail (ch. 2) et des procédures en matière d'aménagement qu'il convient de suivre (ch. 3);
- Aux autorités d'aménagement, il fait connaître les conditions d'aménagement qui doivent être créées pour que les grands locaux destinés au commerce de détail puissent être réalisés sur des sites adéquats (ch. 3);
- Aux autorités d'octroi du permis de construire, il sert de base décisionnelle.

En plus des présentes explications et instructions, il faut aussi tenir compte des dispositions sur les projets générant une importante fréquentation (art. 91a à 91f OC) et de celles relatives aux places de stationnement pour véhicules (art. 49 ss OC). Ces deux derniers thèmes ont été explorés dans des guides édités par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT). Il convient en outre d'observer les dispositions concernant l'étude d'impact sur l'environnement (ch. 2.6).

Illustration 1: Contextualisation du présent guide



1.1 Définitions

Le concept de «local destiné au commerce de détail» a remplacé celui de «centre d'achat» le 1^{er} avril 2017, date de l'entrée en vigueur de la loi et de l'ordonnance sur les constructions révisées.

Ni la loi ni l'ordonnance n'explique davantage ce nouveau terme. Le concept se fonde sur la classification NOGA et garantit la prise en compte et le traitement égal de tous les commerçants de détail proposant les mêmes produits. Par commerce de détail, on entend la revente (vente sans transformation) aux ménages d'articles et de produits neufs ou d'occasion réservés à leur usage personnel (ch. 1.1.1). La NOGA différencie en outre les cas où le négoce a lieu dans un point de vente (p. ex. grands magasins) des autres (p. ex. comptoirs, maisons de vente par correspondance, col-porteurs et marchands ambulants; ch. 1.1.2).

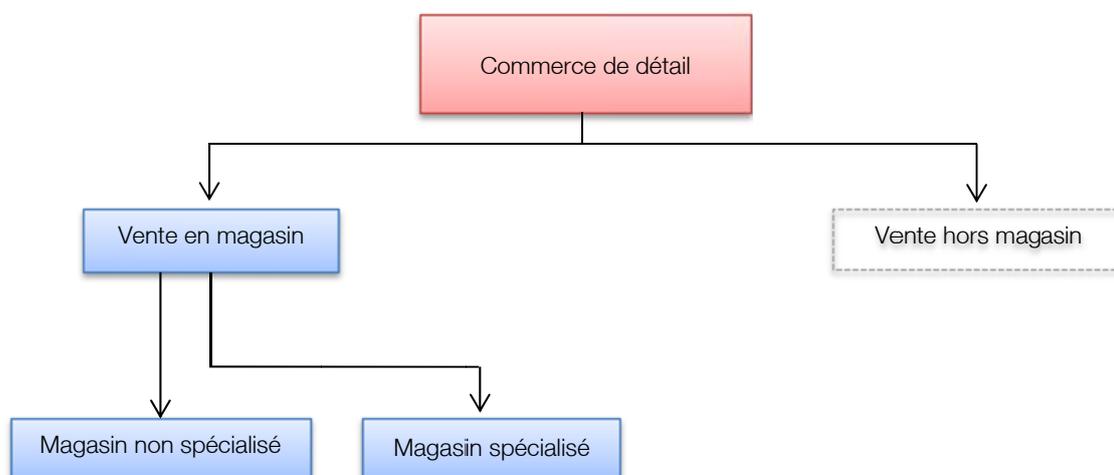
1.1.1 Commerce de gros et de détail

Le législateur a souhaité que la définition concorde avec le cadre fixé par l'Office fédéral de la statistique (OFS) dans la classification des activités économiques qu'il propose¹. L'OFS distingue le commerce de gros de celui de détail: le commerce de gros consiste en la revente (vente sans transformation) d'articles et de produits neufs ou d'occasion à des détaillants, d'entreprise à entreprise, comme à des usagers industriels et commerciaux, à des collectivités et à des utilisateurs professionnels, ou à d'autres grossistes, tandis que le commerce de détail correspond à la revente au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages. Les articles vendus au détail, ou dans un local destiné au commerce de détail, se limitent aux produits désignés en général par les termes de «biens de consommation».

1.1.2 Commerce de détail

Le commerce de détail s'organise d'abord selon la nature des points de vente, soit le commerce de détail en magasin ou hors magasin. Ce dernier comprend par exemple la vente au détail sur éventaires et marchés, par correspondance, par le biais de distributeurs automatiques, porte à porte. Le commerce de détail en magasin est encore divisé en deux catégories: le commerce de détail en magasin spécialisé (subdivisé en fonction de la gamme des produits vendus) et le commerce de détail en magasin non spécialisé. La notion de «local destiné au commerce de détail» englobe ainsi les unités de vente qui sont actives dans la distribution de biens de consommation aux ménages.

Illustration 2: Articulation des catégories du commerce de détail selon l'OFS



¹ Une partie des informations présentées sont directement reprises du document de l'OFS.

Il serait peu judicieux d'approfondir la question du commerce de détail hors magasin et du commerce de gros guère comparables, sous l'angle de l'aménagement du territoire et de la planification des transports, avec le commerce de détail en magasin. Le présent guide porte donc uniquement sur le commerce de détail en magasin (éléments colorés de l'illustration 2).

Comme dit auparavant, un local destiné au commerce de détail ne propose que des biens de consommation et les ménages en constituent la principale clientèle. Les articles qui n'entrent normalement pas dans le circuit du commerce de détail sont donc exclus (céréales, minerais, machines industrielles, etc.). La nature, la taille et la qualité de l'assortiment n'ont aucun impact sur la catégorisation des locaux destinés au commerce de détail pour l'interprétation des dispositions légales.

1.2 Rapport avec les projets générant une importante fréquentation

L'ordonnance cantonale sur les constructions (art. 91a ss OC) définit les projets générant une importante fréquentation (PIF) comme portant sur des bâtiments ou constructions qui occasionnent 2'000 trajets ou plus par jour en moyenne annuelle (trafic individuel motorisé [TIM]). Par trajet, on entend chaque aller et chaque retour effectué avec une voiture de tourisme, à l'exclusion des trajets générés par les livraisons et les habitations. Les bâtiments et constructions de cette nature ont bien souvent une très nette influence sur l'infrastructure routière, la qualité de vie dans les quartiers voisins ainsi que l'environnement (bruit, pollution de l'air). La législation fédérale sur l'aménagement du territoire oblige les cantons à inscrire ce type de projet dans leur plan directeur (art. 8, al. 2 LAT). Dans le canton de Berne, c'est la fiche de mesure B_01 qui montre comment les PIF s'articulent avec d'autres activités ayant des effets sur l'aménagement du territoire.

L'unique caractéristique des PIF est la charge de TIM qu'ils provoquent. Les projets sont en général des centres d'achat, des centres de loisirs ou des pôles d'emploi. Si certains (grands) locaux destinés au commerce de détail sont considérés comme étant des PIF, tous ne le sont pas forcément. Inversement, les PIF peuvent être des locaux destinés au commerce de détail, mais ils peuvent tout aussi bien avoir une autre vocation. En principe, le nombre de trajets qu'occasionne au quotidien un local destiné au commerce de détail reste inférieur à 2'000, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un PIF et que les dispositions y relatives (art. 91 ss OC) ne sont pas applicables dans un tel cas. En revanche, si un local destiné au commerce de détail génère 2'000 trajets par jour ou plus, remplissant ainsi les critères prévus à l'article 91a OC, les dispositions concernant les PIF doivent être respectées en plus des articles 19 et 20 LC et 19 ss OC.

Au vu de ce qui précède, il est indispensable de définir dès le lancement d'un projet de construction ou d'agrandissement si le local destiné au commerce de détail est ou non un PIF. C'est la seule façon de garantir d'emblée le respect des exigences légales et d'éviter tout retard dans la réalisation du projet, voire son annulation. A cette fin, le premier interlocuteur est la commune sur le territoire de laquelle le projet doit voir le jour (cf. ch. 2.7).

2. Exigences posées par le droit de l'aménagement

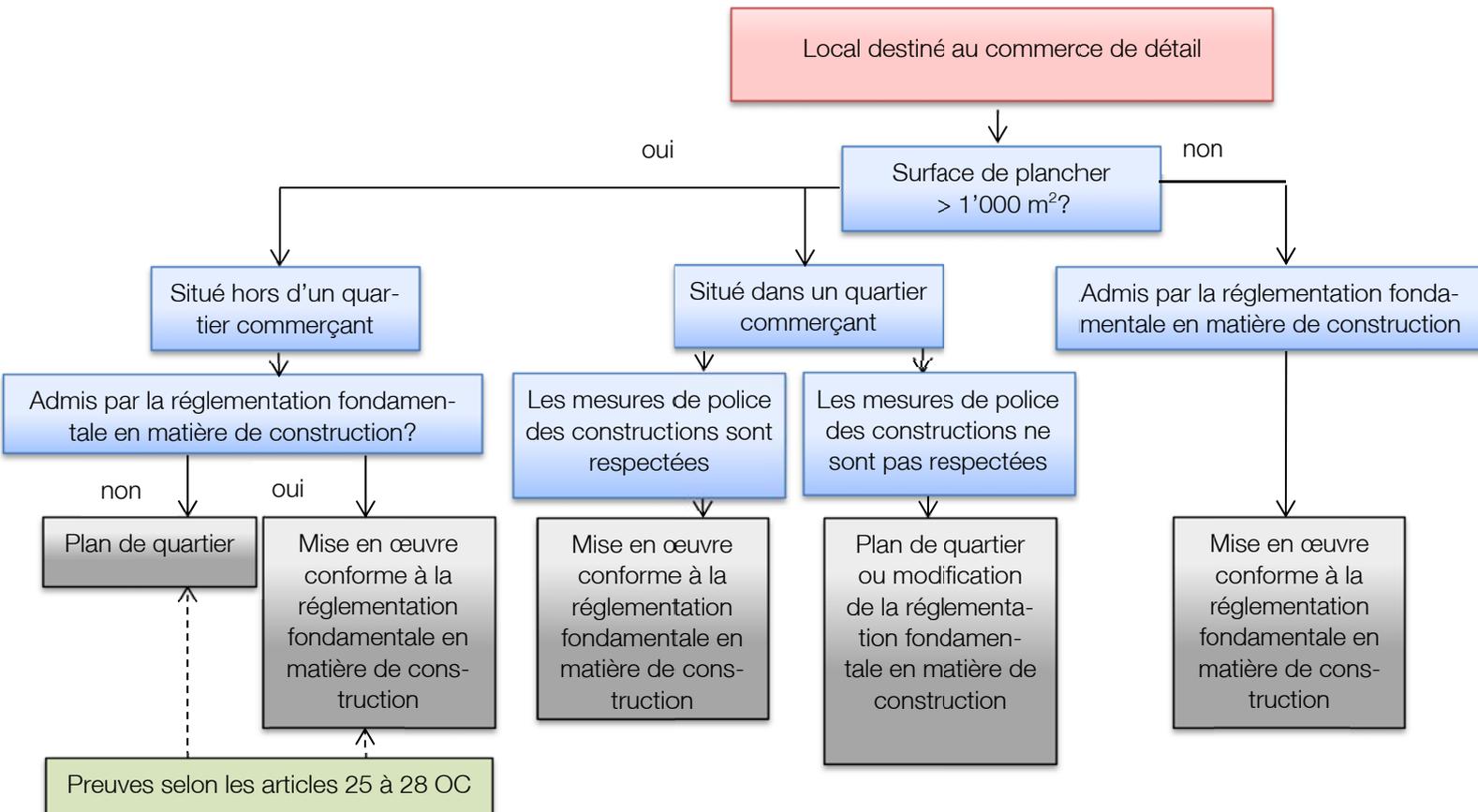
2.1 Généralités

L'influence des locaux destinés au commerce de détail peut être locale, supracommunale ou même régionale. Lorsque ces derniers ont une surface de plancher supérieure à 1'000 mètres carrés et qu'ils se situent hors des quartiers commerçants, ils appartiennent à la catégorie des bâtiments et installations de nature particulière (art. 19 et 20 LC). Dans ce cas, ils doivent répondre aux exigences de l'ordonnance sur les constructions (art. 25 à 28 OC) et, plus particulièrement, être conformes aux principes applicables au milieu bâti (stratégie d'urbanisation) qui sont fixés dans les plans directeurs et les plans d'affectation de la commune-siège, des communes voisines ainsi que des régions (art. 25 OC).

Les projets de locaux qualifiés de bâtiments de nature particulière ne sont autorisés qu'à condition d'être inscrits dans un plan de quartier (PQ) ou d'être admis par la réglementation fondamentale (art. 20, al. 4 LC). Un local destiné au commerce de détail de plus de 1'000 mètres carrés se trouvant dans un quartier commerçant n'est pas considéré comme un bâtiment de nature particulière; il ne requiert donc pas de plan de quartier, pour autant que les mesures de police des constructions de la zone soient respectées². Les quartiers commerçants sont définis à l'article 20, alinéa 3 LC comme les zones commerçantes et les centres délimités dans les plans d'affectation ainsi que les centres-villes et les centres de quartier existants, dans la mesure où les entreprises de service y sont déjà installées en grand nombre (salons de coiffure, agences de voyage, fiduciaires, cabinets, etc.). Lorsque le local destiné au commerce de détail se trouve dans un quartier commerçant, mais que les mesures de police des constructions ne sont pas respectées, l'autorisation n'est accordée qu'à partir du moment où un plan de quartier est établi ou que la réglementation fondamentale en matière de construction est modifiée. Enfin, aucun plan de quartier n'est nécessaire pour les projets conformes à l'affectation de la zone selon la réglementation fondamentale (art. 20, al. 4, lit. a LC).

² Il en va de même lorsque de tels projets sont admissibles conformément à la réglementation fondamentale en matière de construction (art. 20, al. 4, lit. a LC). Pour que cette condition soit remplie, le règlement de construction doit définir les projets spéciaux de construction autorisés et les plans de zones doivent désigner les lieux susceptibles de les accueillir (cf. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e édition, volume I, Berne, 2013, art.19/20, n. 3).

Illustration 3: Procédure d'autorisation pour les locaux destinés au commerce de détail (cf. aussi ch. 3.1 et 3.2)



Lorsque le local a une surface de plancher de 1'000 mètres carrés ou moins et qu'il est conforme à l'affectation de la zone selon la réglementation fondamentale en matière de construction, il n'entre pas dans la catégorie des bâtiments et installations de nature particulière et peut être réalisé sur la base des prescriptions de la réglementation fondamentale en matière de construction.

2.2 Bases légales pour la construction de locaux destinés au commerce de détail

Les locaux destinés au commerce de détail sont réputés de nature particulière aux termes de l'article 20, alinéa 3 LC et nécessitent un plan de quartier dans les cas suivants:

- La surface de plancher excède 1'000 mètres carrés et le projet se situe hors d'un quartier commerçant.
- La surface de plancher excède 1'000 mètres carrés et le projet, situé dans un quartier commerçant, ne respecte pas les mesures de police des constructions.

Dans le second cas, une modification de la réglementation fondamentale en matière de construction est envisageable.

Un plan de quartier n'est pas indispensable pour les projets dont la surface de plancher excède 1'000 mètres carrés mais

- qui se trouvent dans un quartier commerçant et respectent les mesures de police des constructions ou
- qui sont admis par la réglementation fondamentale.

Sont réputés «quartiers commerçants» les zones commerçantes et les centres délimités dans les plans d'affectation

ainsi que les centres-villes et les centres de quartier existants, dans la mesure où les entreprises de service y sont déjà installées en grand nombre.

2.3 Compatibilité avec les principes applicables au milieu bâti selon l'article 25 OC

Pour les locaux destinés au commerce de détail qui doivent être implantés hors des quartiers commerçants, il y a lieu de veiller à ce que leur emplacement soit conforme aux principes applicables au milieu bâti, qui sont fixés dans les plans directeurs et les plans d'affectation de la commune-siège, des communes voisines ainsi que de la région d'aménagement ou de la conférence régionale (art. 25, al. 1 OC). Il n'est pas nécessaire que l'emplacement soit directement inscrit dans la stratégie d'urbanisation, mais il ne doit en aucun cas aller à son encontre. Cela signifie notamment que le site choisi ne doit pas faire figure d'amorce d'urbanisation ni être assimilable à une zone à bâtir isolée, contraire au droit fédéral. En outre, l'accessibilité doit être garantie.

Il s'agit de définir les emplacements de telle sorte que les possibilités d'achat aux niveaux local et régional soient améliorées et que l'approvisionnement de la population à mobilité réduite soit garanti, sans oublier qu'un quartier d'habitation ne doit aucunement souffrir du trafic supplémentaire généré.

2.4 Accessibilité en transports publics (art. 26 OC)

Selon l'article 26 OC, les locaux destinés au commerce de détail doivent être accessibles par un moyen de transport public. Cette exigence est réputée satisfaite lorsqu'une halte d'un moyen de transport public, desservie à intervalles brefs, est située à une distance n'excédant pas 300 mètres (longueur du chemin) et que les piétons peuvent y accéder sans danger. La durée adéquate et admissible de l'intervalle est évaluée au cas par cas selon les spécificités du lieu.

Lorsque le projet implique l'élaboration d'un plan de quartier, car il se situe dans un quartier commerçant mais ne respecte pas les mesures de police des constructions, on peut s'attendre à ce que l'accessibilité en transports publics ait déjà été évaluée – et jugée suffisante – lors de la délimitation du quartier en question, une augmentation de la desserte n'étant ainsi pas nécessaire.

2.5 Trafic des véhicules à moteur privés (art. 27 OC)

Le trafic des véhicules à moteur provoqué par le local destiné au commerce de détail ne saurait surcharger le réseau des routes publiques. La fréquentation supplémentaire des infrastructures routières qui en découle ne doit donc pas dépasser le seuil imposé au niveau local ou supérieur. Il convient d'identifier au plus vite avec le concours des services cantonaux toute nécessité de développer le réseau routier. Le calcul du nombre de places de stationnement se fonde sur les dispositions des articles 53 ss OC (cf. guide de l'aménagement des places de stationnement pour véhicules, <https://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen.html>).

La capacité d'une route dépend de multiples facteurs, dont la largeur, la visibilité, le type, la forme et la fréquence des intersections, la pente, le nombre d'accès aux bâtiments et les arrêts de bus. L'intervention des propriétaires de la route (l'arrondissement d'ingénieurs en chef de l'Office des ponts et chaussées du canton de Berne ou la commune s'il s'agit d'une route communale) est donc requise. Si ces derniers estiment que la capacité pourrait ne plus être suffisante, les acteurs concernés (exploitants ou investisseurs) procèdent à une analyse détaillée, qui comprend éventuellement une simulation. Celle-ci peut aussi servir à l'examen des mesures potentielles et leurs effets sur la route (p. ex. agrandissement, signalisation, gestion active du trafic).

2.6 Frais engendrés par l'équipement technique (art. 28 OC)

Les frais engendrés par l'équipement nécessaire au local destiné au commerce de détail doivent être mis à la charge du maître d'ouvrage, dans la mesure où ils concernent un aménagement particulier du réseau de l'équipement de

base et des installations techniques de circulation.

Si les propriétaires fonciers réalisent une plus-value résultant de mesures d'aménagement, ils s'acquittent auprès de la commune d'une taxe sur la plus-value (art. 142 OC).

2.7 Prescriptions concernant les bâtiments et installations de nature particulière (art. 19 OC)

En vue d'une meilleure protection des terres cultivables, la loi sur les constructions et son ordonnance d'application prévoient des prescriptions complémentaires pour les constructions de nature particulière au sens de l'article 19 OC. Une telle précaution concerne notamment les places de stationnement. Pour les locaux destinés au commerce de détail, on retiendra notamment

- que les bâtiments et installations de nature particulière doivent être de plusieurs étages (art. 19, al. 4 LC) et
- que les places de stationnement doivent être intégrées à l'intérieur des bâtiments (art. 19, al. 5 LC).

2.8 Evaluation globale de l'impact sur l'environnement (EIE)

Les unités de vente doivent faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement lorsque leur surface de vente dépasse 7'500 mètres carrés (annexe 80.5 de l'ordonnance fédérale du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement [OEIE]). Cette mesure concerne aussi les parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 500 voitures (annexe 11.4 OEIE). Les agrandissements ou les modifications apportés aux installations existantes sont aussi soumis à cette évaluation si les valeurs limites sont dépassées ou si des conséquences non négligeables sur l'environnement sont attendues (cf. art. 2 OEIE).

3. Conformité à l'affectation de la zone

La réglementation fondamentale d'une commune en matière de construction est en général adaptée aux constructions et aux formes d'utilisation conventionnelles et à leurs exigences. Les projets de construction qui sortent de ce cadre doivent faire l'objet d'une coordination particulière au niveau de l'aménagement. La loi sur les constructions prévoit pour cette raison que les projets s'écartant notablement de la réglementation fondamentale de la commune en matière de construction ne peuvent être autorisés qu'en vertu d'un plan de quartier (art. 19, al. 1 LC). Elle groupe ces projets sous le concept de «bâtiments et installations de nature particulière». Pour le plan de quartier, l'organe communal compétent a toujours le dernier mot.

3.1 Locaux destinés au commerce de détail dans les quartiers commerçants

Les locaux destinés au commerce de détail situés dans les quartiers commerçants ne sont pas des bâtiments et installations de nature particulière au sens de l'article 20, alinéa 3 LC. Aucun plan de quartier n'est donc requis, pour autant que les mesures en matière de police des constructions soient respectées. Lorsqu'elle délimite un quartier commerçant, la commune a déjà procédé à une pesée des intérêts définitive en ce qui concerne la structure de l'approvisionnement ainsi que l'accessibilité du quartier. Lors de la désignation de quartiers commerçants, il convient de s'assurer que la desserte par les transports publics est adaptée à la situation; l'on pourra ainsi partir du principe que ces quartiers peuvent être atteints avec les transports publics conformément à l'usage local³.

Sont réputés quartiers commerçants au sens de l'article 20, alinéa 3 LC les zones prévues dans le plan d'affectation suivantes:

- les zones commerçantes situées en milieu urbain;
- les centres-villes ou zones centrales, qui ne peuvent toutefois être considérés comme des quartiers commerçants que s'ils comportent déjà plusieurs commerces de vente au détail. Cette condition exclut les centres de localités rurales, qui sont destinés à l'artisanat villageois usuel;
- les centres de localité et de quartier où les entreprises de services sont déjà installées, c'est-à-dire les périmètres destinés aux entreprises de services (magasins, banques, agences de voyage, restaurants, cinémas, bureaux de poste, etc.) ou déjà majoritairement occupés par de telles entreprises.

Les locaux destinés au commerce de détail sont réputés «bâtiments et installations de nature particulière» si, dans les quartiers commerçants, ils dérogent à la réglementation fondamentale et excèdent les mesures de police des constructions (dimension des bâtiments, utilisation, part affectée au commerce et à l'artisanat). Ils requièrent alors un plan de quartier au sens de l'article 88 LC⁴. Comme le projet se trouve au sein d'un quartier commerçant, il n'y a pas lieu de tenir compte des articles 25 à 28 de l'ordonnance sur les constructions.

3.2 Locaux destinés au commerce de détail hors des quartiers commerçants

En dehors des quartiers commerçants, les locaux destinés au commerce de détail dont la surface de plancher dépasse 1'000 mètres carrés nécessitent toujours un plan de quartier au sens de l'article 88 LC (hormis ceux que la réglementation fondamentale admet). Cette obligation ne peut être contournée même si les preuves sont apportées que le projet tient compte d'emblée de toutes les conditions qui pourraient être exigées dans un plan de quartier. Un plan de quartier doit toujours faire l'objet d'une votation communale et ne peut être édicté que si le site prévu respecte les principes applicables au milieu bâti (stratégie d'urbanisation) fixés dans les plans d'aménagement communaux ou régionaux (art. 25, al. 1 OC). Lors de l'élaboration du plan, les points mentionnés à l'article 25, alinéa 2, lettres a à c doivent être pris en considération:

- a. les possibilités d'achat aux niveaux local et régional sont améliorées;

³ La qualité de la desserte par les transports publics peut varier en fonction de la taille et de la situation du quartier.

⁴ Une autre solution est de modifier la réglementation fondamentale en matière de construction afin que les locaux répondent à ses exigences.

- b. l'approvisionnement de la population à mobilité réduite est garanti;
- c. aucun quartier d'habitation ne souffre du trafic supplémentaire généré.

Le plan doit en outre déterminer

- quels seraient les avantages de prévoir un nouveau site susceptible d'accueillir un local destiné au commerce de détail;
- quelles synergies avec d'autres projets de développement local pourront en résulter;
- comment l'exigence de la desserte par les transports publics peut être remplie;
- comment la compatibilité avec les infrastructures de transport est garantie et
- comment le financement des éventuels investissements supplémentaires dans la desserte est réglé.

Toutes les questions d'aménagement doivent être abordées dans le cadre de la procédure d'édiction des plans, par exemple dans le rapport explicatif au sens de l'article 47 OAT, et éventuellement résolues au moyen de prescriptions de zone spécifiques.

Lorsque le local a une surface de plancher de moins de 1'000 mètres carrés et se trouve hors d'un quartier commerçant, l'édiction d'un plan de quartier n'est pas requise puisqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment ou d'une installation de nature particulière au sens de l'article 20, alinéa 3 LC: le projet peut être autorisé à condition qu'il respecte les mesures en matière de police des constructions et qu'il soit conforme à l'affectation de la zone. Ce dernier point est jugé sur la base des prescriptions communales, qui permettent ou non l'implantation de magasins dans les zones concernées.

3.3 Locaux destinés au commerce de détail dans les zones d'activités

Les zones industrielles, les zones d'activités et les zones mixtes ne constituent pas des quartiers commerçants au sens de l'article 20, alinéa 3 LC. L'implantation de locaux destinés au commerce de détail n'y respecte l'affectation de la zone que lorsque ces derniers remplissent les exigences formulées aux articles 25 ss OC. La preuve doit en être apportée dans une stratégie d'urbanisation (cf. ch. 3.2) ou dans un instrument d'aménagement similaire. Les zones d'activités prévues pour cette affectation commerciale supplémentaire doivent y être explicitement définies. Une précision quant à la diversité des affectations est requise dans les prescriptions régissant la zone en question. La commune montre par là que cette zone d'activités est considérée comme un quartier commerçant ou comme un site complétant le quartier commerçant existant. Le respect des exigences légales est quant à lui vérifié dans le cadre de la procédure d'édiction des plans. Dans toutes les autres zones d'activités, seuls les locaux de vente des fabriques peuvent éventuellement être admis (p. ex. locaux d'exposition et de vente d'un cuisiniste, boulangerie industrielle avec local de vente).

4. Contact avec les autorités

Les plans directeurs du canton et de la région ainsi que les plans d'affectation de la commune servent de base pour le développement d'un projet concret de construction et l'octroi du permis de construire. Pour cette raison, il est recommandé aux concepteurs des projets de demander conseil aux autorités compétentes.

Les principales interlocutrices des maîtres d'ouvrage sont les communes. Les autorités communales peuvent quant à elles s'adresser à l'OACOT, responsable de l'aménagement local pour le canton de Berne. Au sein de l'administration cantonale, il existe plusieurs services compétents travaillant de concert. Les particuliers et les communes sont ainsi certains d'obtenir rapidement les renseignements dont ils ont besoin.

Pour toutes les questions qui ont trait aux locaux destinés au commerce de détail, la première personne à qui il convient de s'adresser est l'aménagiste de l'OACOT compétent pour la commune concernée. Le nom des collaborateurs est indiqué sur le site Internet de l'office à l'adresse:

www.jgk.be.ch -> Office des affaires communales et de l'organisation du territoire -> Qui sommes-nous?

-> Recherche d'un collaborateur ou d'une collaboratrice.