

Mémento

«Milieu bâti compact et surfaces d'assolement»

Mise en œuvre de l'article 11f, alinéa 1, lettre d OC: autres exigences s'appliquant au classement en zone à bâtir

Bases légales

Article 1, alinéa 2, lettre b LAT¹

Ils [la Confédération, les cantons et les communes] soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins de créer un milieu bâti compact.

Article 30, alinéa 1^{bis} OAT²

Des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que:

- a. lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement ; et*
- b. lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances.*

Article 8b, alinéa 2 LC³

Les surfaces d'assolement peuvent être classées en zone à bâtir aux conditions formulées dans le droit fédéral.

Article 11f, alinéa 1, lettre d OC⁴

Est notamment considéré comme un objectif que le canton également estime important au sens de l'article 30, alinéa 1^{bis}, lettre a OAT l'urbanisation interne répondant à des critères qualitatifs, en particulier la création d'un milieu bâti compact et la construction des îlots non bâtis, ainsi que l'agrandissement mesuré de zones locales d'activités pour les entreprises existantes.

Guide «Terres cultivables et aménagement du territoire» (GAL sur les terres cultivables)⁵

La surface affectée à l'urbanisation englobe, de manière générale, la zone à bâtir actuelle, y compris les périmètres rentrants et les terrains agricoles entièrement circonscrits par celle-ci (GAL sur les terres cultivables, p. 21).

Définition de la surface affectée à l'urbanisation

La surface affectée à l'urbanisation n'est pas strictement définie et est distincte de la zone à bâtir.

Le plan directeur cantonal (plan directeur 2030) fixe une limite quantitative à la surface affectée à l'urbanisation. Celle-ci a été estimée approximativement dans le système d'information géographique (SIG) par agrégation automatique floue des zones à bâtir (dans lesquelles sont compris les tampons créés à des fins de lissage/généralisation).

Afin d'atteindre l'objectif supérieur qu'est la «création d'un milieu bâti compact» (art. 1, al. 2 LAT), le canton doit faire usage du pouvoir de décision qui lui est accordé de manière à ce que la surface affectée à l'urbanisation ne s'étende pas, dans la mesure du possible, vers l'extérieur (principe de *limitation de l'extension*), que la desserte soit complétée de manière ciblée dans un but de limitation des trajets et d'efficacité des infrastructures (principe de *l'économie d'espace et d'effi-*

¹ Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700)

² Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1)

³ Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0)

⁴ Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1)

⁵ Cf. https://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/raumplanung/raumplanung/kantonale_raumplanung/landschaft_oeekologie/fff.html



cacité dans l'aménagement) et que les terres cultivables, et en particulier les surfaces d'assolement (SDA), ne soient pas morcelées.

Milieu bâti compact

Le milieu bâti compact comprend en principe

- toutes les zones à bâtir (y compris les surfaces libres et les espaces verts faisant partie de la zone à bâtir),
- les îlots d'une surface inférieure à 2 hectares entièrement circonscrits par la zone à bâtir (à l'exception des périmètres qui, en vertu des dispositions du droit supérieur, ne peuvent être intégrés à la zone à bâtir),
- les périmètres inférieurs à 2 hectares circonscrits par la zone à bâtir sur trois côtés et que celle-ci marque de son caractère.

Prescriptions de rang supérieur prévoyant la protection des terres cultivables

La protection des terres cultivables et, en particulier, des SDA, est un objectif important, également dans le cadre de l'urbanisation. L'urbanisation interne (URBi), la limitation de l'extension des constructions⁶ ainsi que la compensation, prévue par la loi, du classement de SDA par le déclassement de surfaces de valeur équivalente garantissent la protection et la conservation des terres cultivables.

Les conditions présidant au classement de SDA en zone à bâtir sont définies dans le droit fédéral (dans la LAT et l'OAT): les SDA ne peuvent être classées en zone à bâtir que lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux SDA et que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale (art. 30, al. 1^{bis} OAT).

Protection des terres cultivables inscrite dans la loi

Le droit bernois règle à l'article 8b LC et aux articles 11a ss OC la protection des SDA. L'article 11f OC définit concrètement quels projets et mesures s'inscrivent dans la réalisation d'un objectif que le canton estime important et justifient ainsi le classement de SDA en zone à bâtir. En vertu de l'article 11f, alinéa 1, lettre d'OC, en fait partie *l'urbanisation interne répondant à des critères qualitatifs, en particulier la création d'un milieu bâti compact et la construction des îlots non bâtis.*

Exemples

Peuvent être classées en zone à bâtir aux fins de créer «un milieu bâti compact» au sens de l'article 11f, alinéa 1, lettre d'OC les SDA suivantes:

- zones agricoles ou zones de fermes d'une surface inférieure à 2 hectares entièrement circonscrites par la zone à bâtir, formant un îlot de terrain;
- zones agricoles ou zones de fermes d'une surface inférieure à 2 hectares circonscrites par la zone à bâtir sur trois côtés.

⁶ Le principe selon lequel l'urbanisation interne est privilégiée par rapport à l'extension du milieu bâti est réalisé notamment par la mobilisation de réserves de terrain à bâtir, la définition de conditions strictes de classement en zone à bâtir dans le cadre du dimensionnement de cette dernière, l'utilisation mesurée du sol, la garantie d'une bonne desserte par les transports publics ainsi qu'une vision et une coordination supracommunales (p. ex. gestion des zones d'activités), etc.

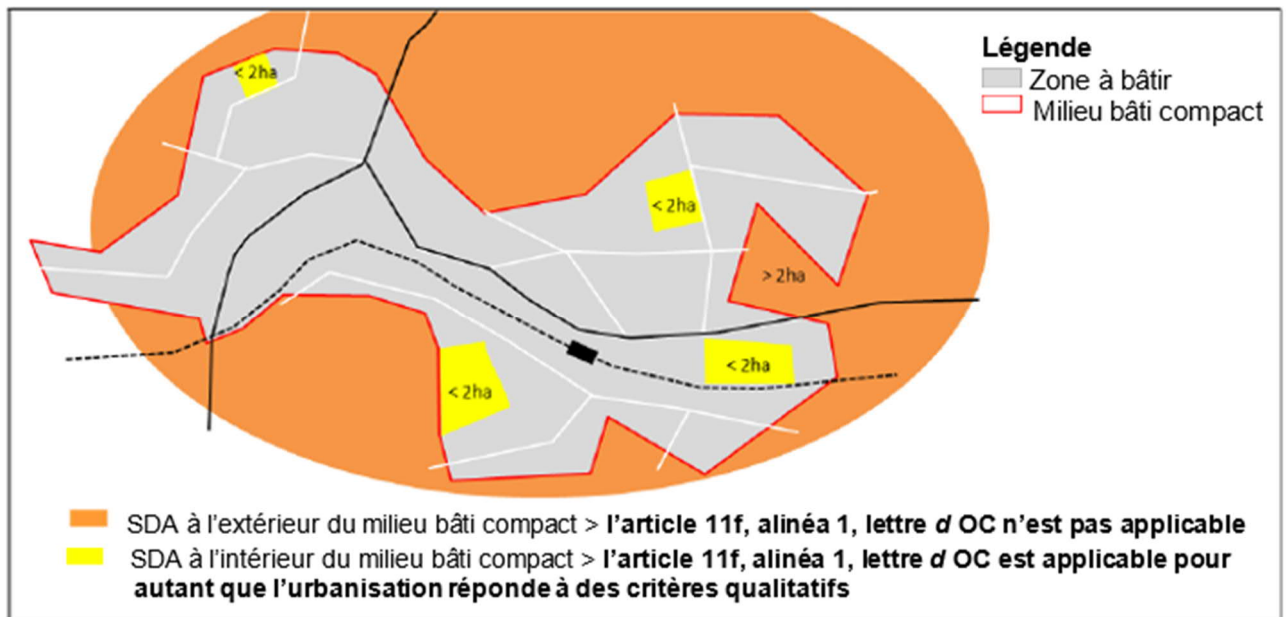


Illustration 1 Représentation schématique des SDA à l'extérieur et à l'intérieur du milieu bâti compact

Urbanisation interne répondant à des critères qualitatifs

La création d'un milieu bâti compact est certes un objectif important, mais toute mesure visant à densifier le tissu bâti n'est pas automatiquement considérée comme servant un objectif que le canton estime important au sens de l'article 30, alinéa 1^{bis} OAT et de l'article 11f OC.

Pour que des SDA puissent être classées en zone à bâtir, il convient de montrer *en outre* que le développement prévu répond à des critères qualitatifs dans le cadre d'une pesée des intérêts sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Les critères ci-dessous doivent être pris en considération lorsqu'il s'agit de déterminer si l'implantation est imposée par la destination ou de définir l'ordre de priorité des zones à classer. La liste n'est pas exhaustive. Il convient de définir au cas par cas quels aspects jouent un rôle important.

Bases d'aménagement communales et régionales

- Les bases d'aménagement communales (chartes, stratégies, plan directeur, plans d'affectation, etc.) comprennent-elles des indications concernant le développement envisagé du périmètre considéré?
- Les bases d'aménagement régionales (p. ex. CRTU) contiennent-elles des indications concernant le développement envisagé du périmètre considéré?
- Le périmètre considéré doit-il être maintenu libre de toute construction ou fait-il partie d'une zone à protéger (p. ex. ceinture verte, etc.)?

Urbanisation/protection des sites

- Quel est le rapport entre la taille du périmètre à classer et celle de la surface affectée à l'urbanisation de la localité?
- La forme du périmètre est-elle compatible avec une urbanisation dense, de qualité et mobilisant aussi peu de surface que possible?
- L'inscription du périmètre dans un inventaire (p. ex. inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse [ISOS], autres inventaires fédéraux, inventaires régionaux et locaux) s'oppose-t-elle à un classement en zone à bâtir?

Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le périmètre à classer est-il délimité par des éléments naturels (p. ex. ruisseau, ravin, secteur boisé, etc.)? ▪ Le périmètre à classer s'intégrerait-il bien à la surface affectée à l'urbanisation de par sa localisation et sa topographie? ▪ Le périmètre est-il proche du centre d'une localité?
Agriculture	La surface restante se prêterait-elle encore bien à l'exploitation agricole après le classement en zone à bâtir (taille, forme, accès, sens des cultures)?
Zones avoisinantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelle est l'affectation des zones avoisinantes (zone de maisons individuelles, zone de lotissement, zone artisanale, zone à maintenir libre, zone de verdure)? ▪ L'urbanisation de la zone à bâtir avoisinante peut-elle être optimisée ou gagner en qualité par le classement du périmètre considéré?
Desserte/situation des SDA considérées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le périmètre est-il accessible par la surface affectée à l'urbanisation? ▪ Est-il accessible par la zone agricole? ▪ Le périmètre est-il grevé de droits réels (protection de la vue, droit de passage, etc.)?
Autres enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le périmètre considéré présente-t-il une qualité écologique particulière (haie, terrain sec, etc.)? ▪ Le périmètre ou ses environs immédiats sont-ils inscrits dans un inventaire fédéral (IFP, IVS)? ▪ Le périmètre ou ses environs immédiats se trouvent-ils dans une autre zone à protéger?
Compensation du classement de SDA	Tout classement de SDA doit en principe faire l'objet d'une compensation par le déclassement de surfaces de taille et de qualité équivalentes (art. 8b, al. 4 LC) ⁷ . Il convient toutefois de garantir le caractère compact du milieu bâti, ce qui signifie concrètement qu'aucune surface circonscrite entièrement ou sur trois côtés par la zone à bâtir ne peut être déclassée à titre de compensation.

⁷ L'article 8b, alinéa 4 LC règle les dérogations à l'obligation de compenser. Le classement de SDA peu étendues, d'une surface de 300 m² au maximum, ne donne lieu à aucune compensation (art. 11b, al. 2 OC) ainsi que le classement de SDA pour une utilisation provisoire d'une durée maximale de cinq ans (art. 11e OC).