Office des affaires communales et de l’organisation du territoire (OACOT)

Service de l’aménagement local et régional (Service AL+R)

Organisation, instruments d’aménagement, procédure d’édiction des plans

Objectifs du webinaire

Cours d'introduction en matière d'aménagement destiné

- aux personnes engagées dans la politique communale,
- aux secrétaires communales et communaux et
- aux collaboratrices et collaborateurs des communes travaillant dans les domaines de l'aménagement et de la construction

Nous vous renvoyons également aux formations suivantes notamment:

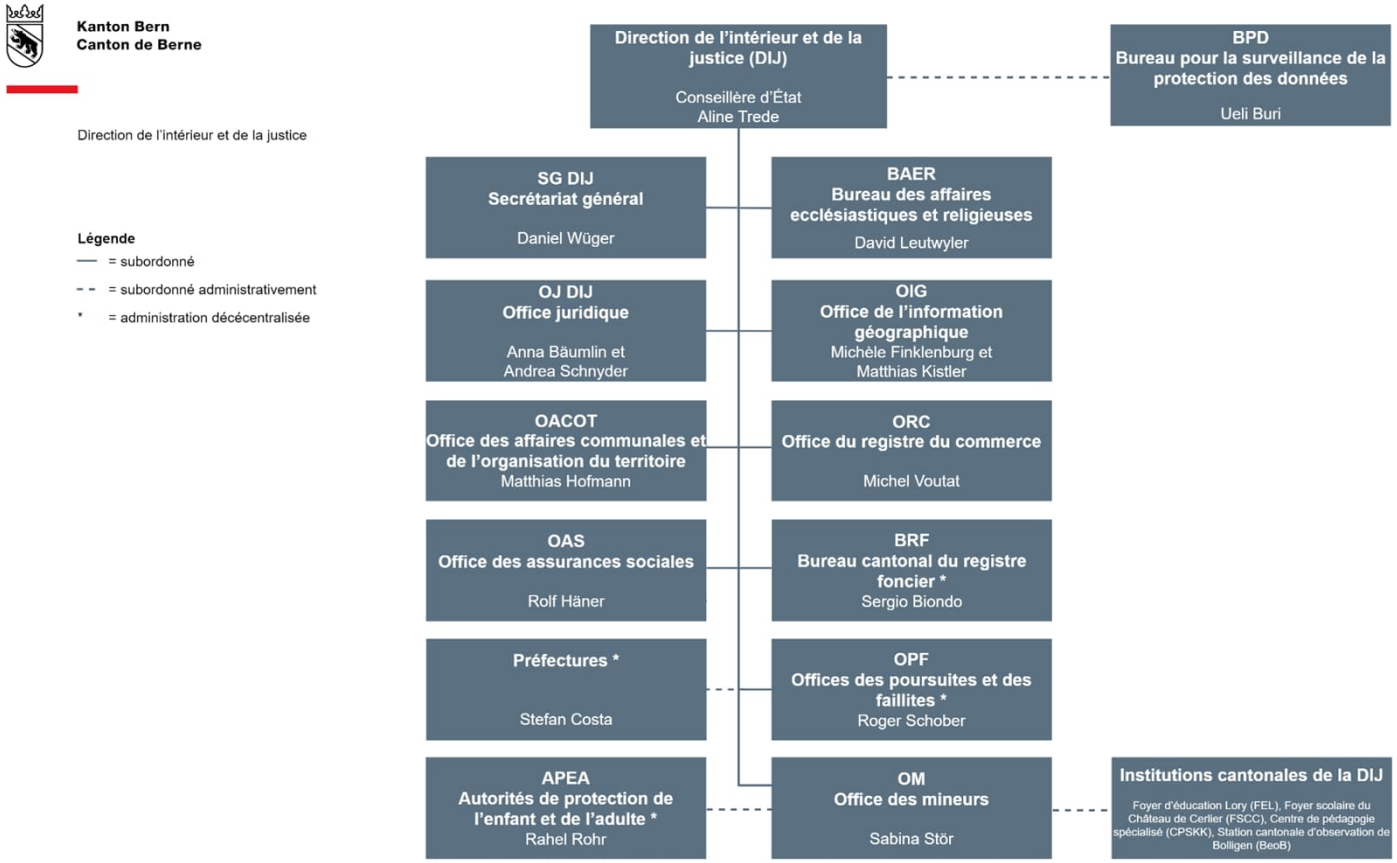
- Formation en aménagement du territoire | EspaceSuisse
- Fédération | FSU
- Métiers de l'aménagement
- CAS Raumplanung und Transformation | BFH

Programme

1. Organisation de l’OACOT: autorité d’approbation
2. Bases légales
3. Instruments d’aménagement
4. Procédure d’édiction des plans
5. Questions et discussion

1. Organisation de l’OACOT: autorité d’approbation

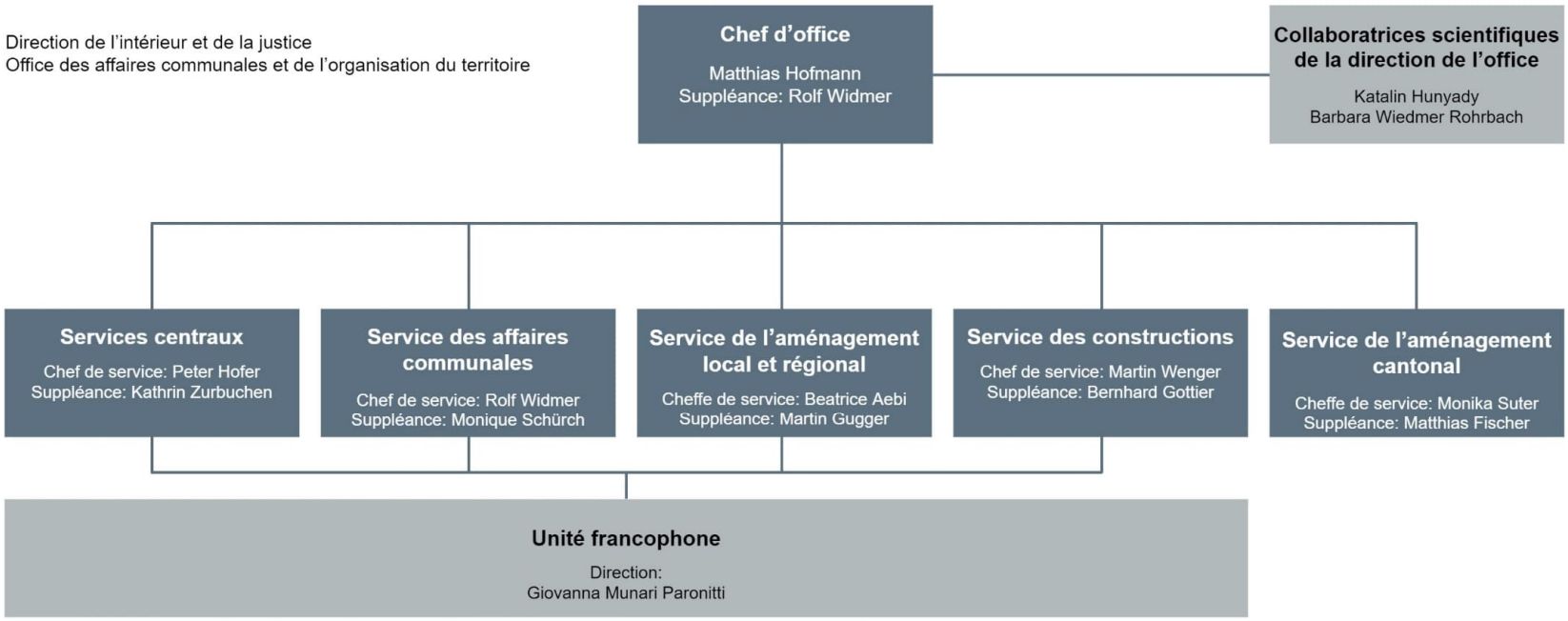
Organigramme de la Direction de l’intérieur et de la justice



Source: La DIJ en quelques mots

Organigramme de l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire

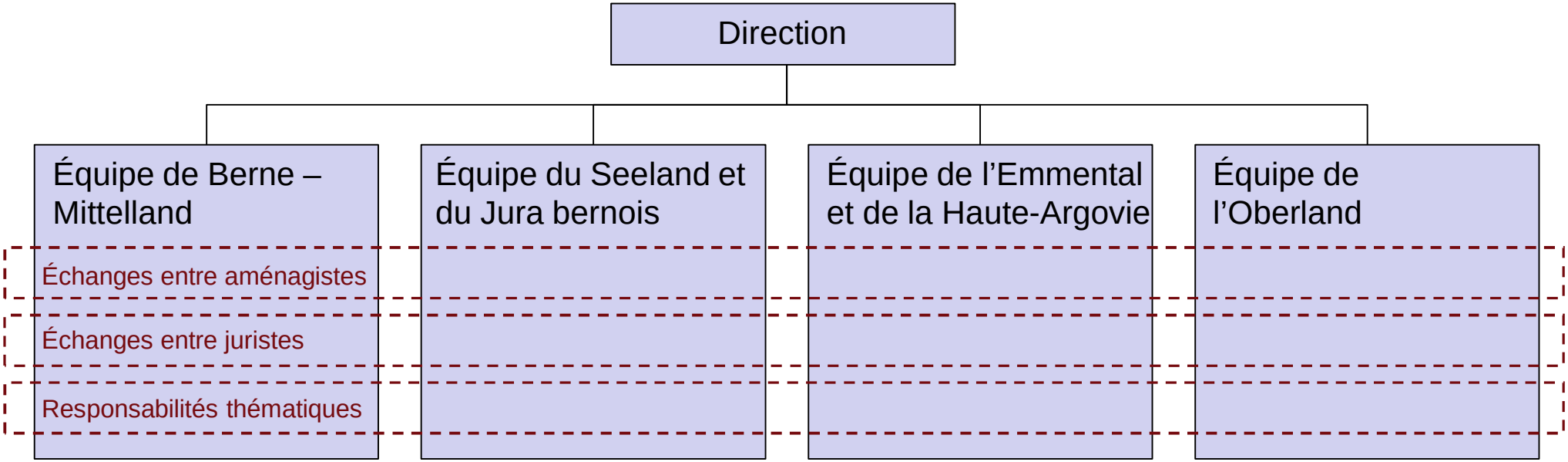
Kanton Bern
Canton de Berne



01.08.2026

Source: Office des affaires communales et de l’organisation du territoire

Organigramme du Service AL+R



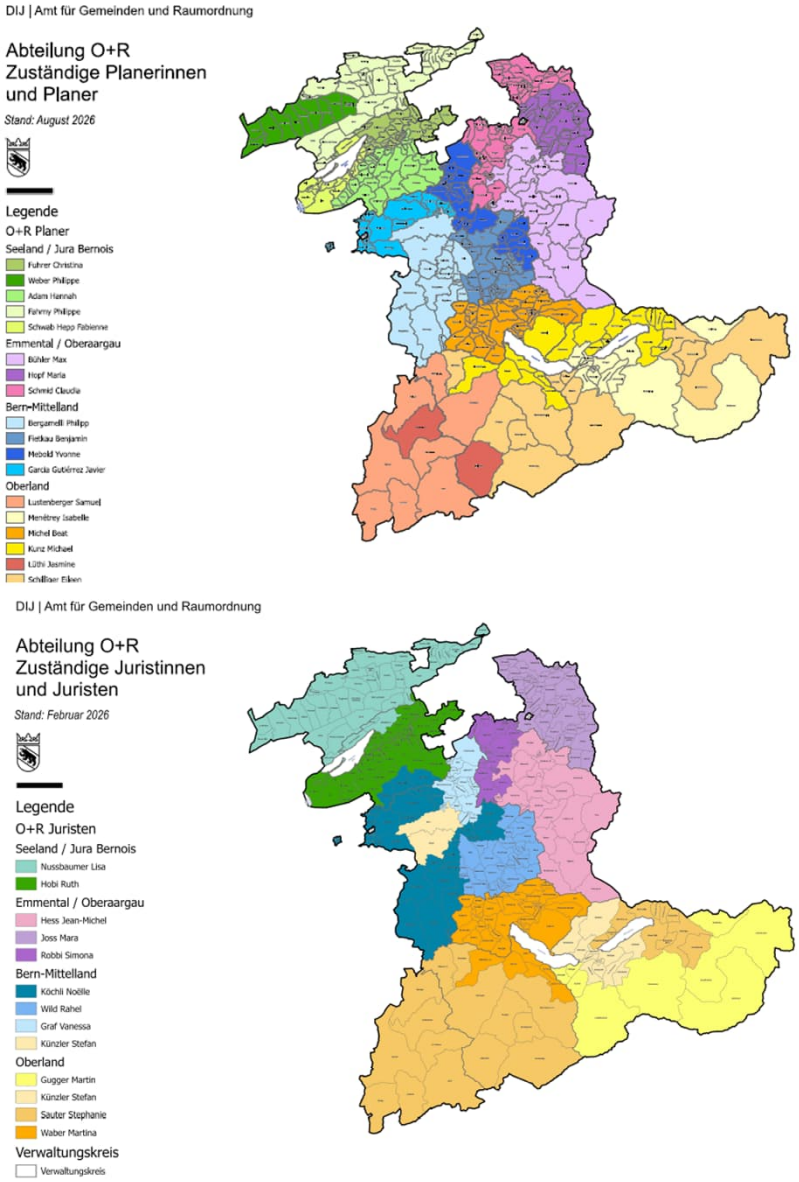
Service AL+R

4 équipes, 34 personnes

Tandems juriste / aménagiste pour chaque commune

➔ recherche de collaboratrices et de collaborateurs

Responsabilités thématiques: eaux, nature, culture du bâti, transports, économie, etc.



Mandat du Service AL+R

Autorité d’approbation des plans

- Art. 26 Loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LAT)
  Approbation des plans d’affectation par l’autorité cantonale

- Art. 61 Loi cantonale sur les constructions (LC)
  Procédure d’approbation

- Art. 118 Ordonnance cantonale sur les constructions (OC)
  Examen de la légalité des plans (pas d’examen de l’opportunité)

Mandat du Service AL+R

Examen de la légalité et de l'égalité de droit concernant

- les plans d'aménagement local,
- les plans de quartier,
- les affaires relevant de la LCoord,
- les plans régionaux,

par le truchement

- de la demande préalable,
- de l'examen préalable,
- de l'approbation, procédures d' oppositions et recours compris,
- des rapports officiels / techniques pour les autres autorités directrices.

Des questions?

2. Bases légales

Aménagement du territoire: tâches cantonales

- Édiction du plan directeur cantonal, de conceptions, (de manière limitée) de plans d'affectation comme les plans de quartier (art. 6 ss LAT; art. 99 et 102 LC)
- Approbation des bases régionales et communales de l'aménagement (art. 26 LAT; art. 61 LC)
- Examen préalable des bases régionales et communales de l'aménagement (art. 59 LC)
- Conseil aux organes régionaux et communaux en matière d'aménagement et de construction

Autorité cantonale d’approbation (art. 26 LAT)

Approbation des plans d’affectation par une autorité cantonale

1 Une autorité cantonale approuve les plans d’affectation et leurs adaptations.

2 Elle examine s’ils sont conformes aux plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral.

3 L’approbation des plans d’affectation par l’autorité cantonale leur confère force obligatoire.

L’OACOT est l’autorité cantonale d’approbation des planifications communales et régionales (Service AL+R) et des constructions hors de la zone à bâtir, cf. art. 24 LAT (Service des constructions).

Tâches des Régions dans le canton de Berne

- Plans d’importance supracommunale (art. 98, al. 3 ss LC)
- Plans directeurs complets ou partiels et conceptions régionales (i.e. CRTU): caractère contraignant pour toutes les communes affiliées.
- Point crucial: harmonisation des transports et de l’urbanisation
- Plans de quartier à l’échelon régional également (art. 98b LC).

Tâches communales

- Les communes découpent leur territoire en zones à bâtir, en zones agricoles et en zones à protéger. Elles sont les actrices primordiales en matière de plan d'affectation (art. 14 LAT, l'autorité chargée de l'aménagement). Leur découpage a force obligatoire pour les propriétaires et leurs tâches se résument comme suit:
- Réflexion sur le développement de la commune
- Élaboration d'études, de conceptions, etc.
- Édiction de la réglementation fondamentale en matière de construction, de dispositions réglant l'aménagement local (art. 64 ss LC)
- Édiction de plans d'affectation spéciaux (art. 88 et 92 LC)
- Réglementation en matière d'équipement (programme d'équipement; cf. art. 19, al. 2 LAT et art. 108, al. 3 LC)
- Réflexion sur le financement; contributions des propriétaires foncières et fonciers, compensation de la plus-value, etc.

Les trois zones d’affectation selon la LAT

La LAT distingue trois types de zones d’affectation:

- les zones à bâtir (art. 15 LAT),
- les zones agricoles (art. 16 LAT) et
- les zones à protéger (art. 17 LAT).

Elle autorise et oblige les cantons à affiner les catégories, surtout

- par l’attribution d’affectations diverses dans les zones constructibles et non constructibles (art. 18 LAT).

Zone à bâtir

- Classement: terrains propres à la construction, probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d’utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées, équipés et construits à cette échéance.

- Garantie de la disponibilité juridique des terrains à bâtir

- Fiche de mesure A_01 du plan directeur cantonal et conditions additionnelles

- La délimitation de zones à bâtir appropriées s’avère généralement ardue.

Des questions?

3. Instruments d’aménagement

- Plans directeurs
- Plans d’affectation
- Plans d’affectation spéciaux (plans de quartier)

Niveaux de l’aménagement

Niveau	Instrument	Forme	Effet
Confédération	Inventaires	Grossière	Bases
	Conceptions	Grossière	Bases/contrainte imposée aux autorités
	Plans sectoriels	Concrète	Contrainte imposée aux autorités
Canton et régions	Conceptions	Grossière	Contrainte imposée aux autorités
	Plans sectoriels	Concrète	Contrainte imposée aux autorités
	Plan directeur selon la LAT	Détaillée	Contrainte imposée aux autorités
	Plans d’affectation spéciaux (plans de quartier)	Précise au parcellaire	Contrainte de portée générale
Communes	Programmes ou chartes	Grossière	Bases
	Plans directeurs	Détaillée	Contrainte imposée aux autorités
	Plans d’affectation	Précise au parcellaire	Contrainte de portée générale
	Plan d’affectation spéciaux (plans de quartier)	Précise au parcellaire	Contrainte de portée générale

Contraintes et buts différents

Instruments de coordination et bases de travail
contraignants (seulement) pour les autorités (leurs organes):

- Inventaires
- Conceptions, plans sectoriels, (programmes/chartes)
- Plans directeurs

Bases légales pour les autorités d’octroi du permis de construire
contraignantes pour les propriétaires fonciers et fonciers également:

- Plans d’affectation
- Réglementations fondamentales (affectations-cadres)
- Plans d’affectation spécial (plans de quartier)

Le plan directeur (art. 6 ss LAT; art. 68 LC)

- coordonne les affectations existantes et futures, l'équipement requis ainsi que d'autres intérêts publics;
- définit l'aménagement dans ses grandes lignes, à long terme (env. 20 ans), et fait l'objet d'adaptations périodiques;
- distingue les différents états de la coordination:
  → coordination réglée,
  → coordination en cours,
  → information préalable;
- sert de base aux plans d'affectation;
- est en principe édicté par l'exécutif (communal, canton: Grand conseil dès 2028);
- a force obligatoire pour les autorités.

Mesure A_01 du plan directeur cantonal Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement

Base pour l'aménagement local (zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales = HMC), **pour les quinze prochaines années**

Principe: plus un type d'espace est central, et plus on admet un développement important – mais avec des exigences accrues en matière de densité.

Valeurs de pilotage:

1. Évolution démographique déterminante
2. Densité des utilisatrices et utilisateurs du territoire dans les zones HMC
3. Densité en cas de classement en zone à bâtir

Le plan d’affectation (art. 14 LAT; art. 69 ss LC)

- définit sans ambiguïté les différentes affectations (au moyen de plans et de prescriptions);
- a force obligatoire pour chacune et chacun (autorités et propriétaires sont tenus de respecter l’ensemble de ses plans et prescriptions);
- est précis au m^2 et a généralement une échelle de 1:2000;
- est retravaillé périodiquement (env. tous les 15 ans) et peut faire l’objet d’une révision partielle;
- est soumis au principe de la stabilité des plans (période de 15 ans environ), des modifications étant possibles et nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 21, al. 2 LAT).

Le principe de la stabilité des plans et le plan d'affectation (art. 21 al. 2 LAT)

700

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

(Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)[1]

du 22 juin 1979 (État le 1er juillet 2026)

– **Art. 21** Force obligatoire et adaptation

[1] Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun.

[2] Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

La réglementation fondamentale en matière de construction (art. 64, al. 1; art. 69 ss LC)

- se compose du règlement de construction et du plan de zones;
- distingue la zone à bâtir du reste du territoire communal et la subdivise en fonction de ses différentes affectations;
- peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 71 LC en relation avec l'art. 18 LAT);
- désigne les zones à protéger et les zones de danger (art. 71 et 86 LC);
- peut prévoir des émoluments (art. 69, al. 3 LC);
- a force obligatoire pour les autorités et les propriétaires.

Le plan de zones (exemple biennois)

Kommunale Nutzungsplanung

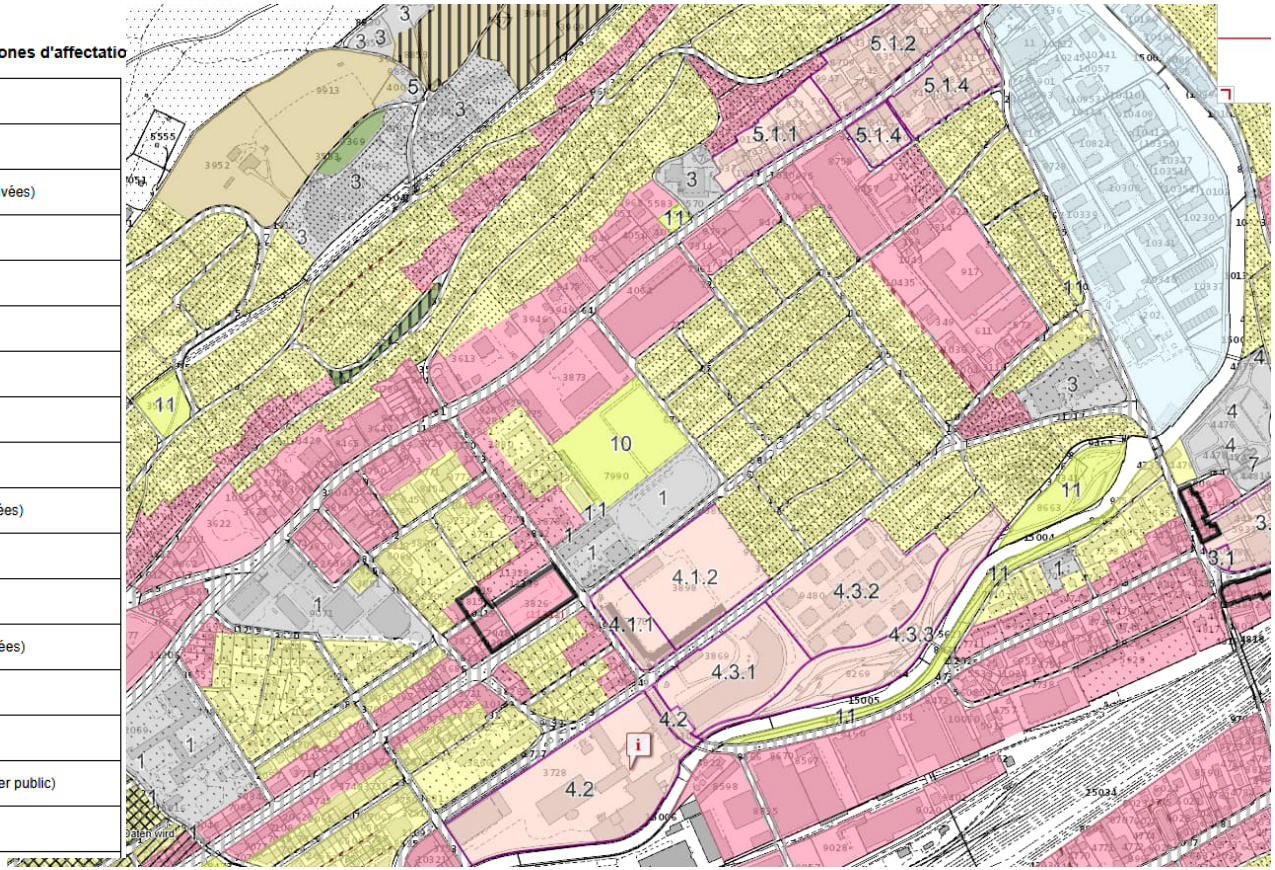
Zonenflächen Grundnutzung (Nutzungszonen)

	Arbeitszone
	Arbeitszone (Öffentlicher Verkehrsraum)
	Arbeitszone (Private Verkehrsflächen)
	Grünzone
	Grünzone (Öffentlicher Verkehrsraum)
	Landwirtschaftszone
	Landwirtschaftszone (Öffentlicher Verkehrsraum
	Mischzone A
	Mischzone A (Öffentlicher Verkehrsraum)
	Mischzone A (Private Verkehrsflächen)
	Mischzone B
	Mischzone B (Öffentlicher Verkehrsraum)
	Mischzone B (Private Verkehrsflächen)
	Private Verkehrsflächen
	Uferschutzplan
	Uferschutzplan (Öffentlicher Verkehrsraum)
	Zone für öffentliche Nutzung 1

Plans d'affectation communaux

Surfaces de zones de l'affectation primaire (Zones d'affectatio

	Zone de travail
	Zone de travail (Espace routier public)
	Zone de travail (Surfaces de circulation privées)
	Zone de verdure
	Zone de verdure (Espace routier public)
	Zone agricole
	Zone agricole (Espace routier public)
	Zone mixte A
	Zone mixte A (Espace routier public)
	Zone mixte A (Surfaces de circulation privées)
	Zone mixte B
	Zone mixte B (Espace routier public)
	Zone mixte B (Surfaces de circulation privées)
	Surfaces de circulation privées
	Plan de protection des rives
	Plan de protection des rives (Espace routier public)
	Zone d'utilité publique 1



Le règlement de construction (art. 69 LC)

- Prescriptions régissant le plan de zones, qui portent en particulier sur
  - les affectations admissibles dans les différentes zones et
  - les mesures de police des constructions.

- Prescriptions générales de la commune en matière de construction, valables pour l'ensemble du territoire, en particulier sur
  - l'obligation d'intégrer les constructions au site,
  - la conception architecturale (toitures, façades, matériaux, etc.),
  - l'agencement des espaces extérieurs,
  - la distance aux eaux, aux routes, etc.

Le règlement de construction (art. 69 LC)

	2		ZONES D'AFFECTATION		
Nature de l'affectation	**211**	1	Les affectations admises et les taux d'habitation ainsi que les degrés de sensibilité au bruit applicables dans les différentes zones à bâtir sont indiqués ci-après.		
Zone	Abrév		Nature de l'affectation	TH	DS
Zones d'habitation	H		- Habitation [1)] - Entreprises artisanales silencieuses	*TH* –	II[(2)]
Zones mixtes A	MA		- Habitation 1) - Entreprises artisanales silencieuses à moyennement gênantes - Hôtellerie et restauration - Exploitations agricoles, excepté les entreprises d'élevage et d'engraissement - Commerces jusqu'à 1000 m2 de surface de plancher	*TH*–	III
Zones mixtes B	MB		- Habitation [1)] - Entreprises artisanales silencieuses à moyennement gênantes - Hôtellerie et restauration - Services - Commerces	*TH* *0–75%*	III
Zones d'activités	A		- Activités, exception faite de la vente	*TH* *0%*[(3)]	IV

Contenu du règlement de construction

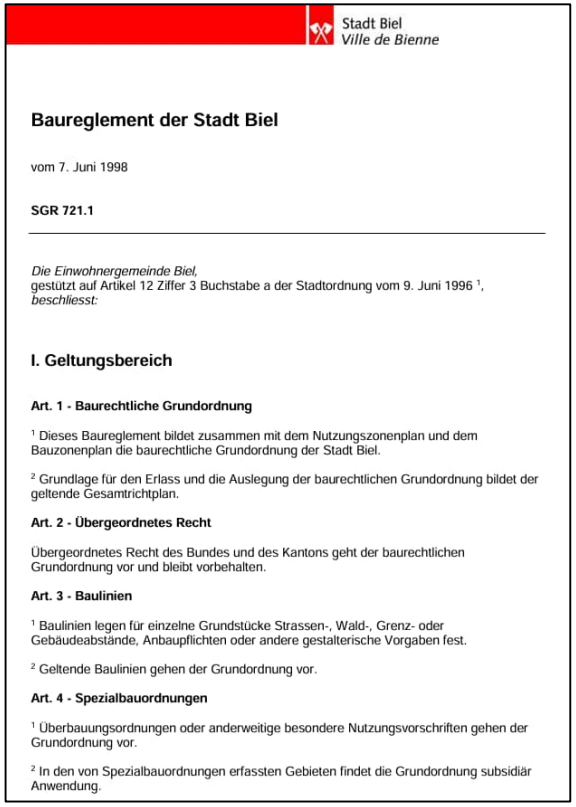
- Modèle: règlement type de construction
- Coordination entre le contenu du règlement de construction (RCC) et du plan de zones (PZ)

- Renvois au et explications des termes du droit supérieur uniquement dans la colonne d'indication (pas dans le texte normatif)

- Bases conceptuelles relatives à la révision du Plan d'aménagement local: concept/stratégie de développement territorial

- Exposition du détail de la pesée des intérêts dans le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT

Le règlement de construction (art. 69 LC): exemple biennois



Stadt Biel
Ville de Bienne

Baureglement der Stadt Biel

vom 7. Juni 1998

SGR 721.1

Die Einwohnergemeinde Biel,
gestützt auf Artikel 12 Ziffer 3 Buchstabe a der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 [1],
beschliesst:

I. Geltungsbereich

Art. 1 - Baurechtliche Grundordnung

[1] Dieses Baureglement bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Bauzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel.

[2] Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Grundordnung bildet der geltende Gesamtrichtplan.

Art. 2 - Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor und bleibt vorbehalten.

Art. 3 - Baulinien

[1] Baulinien legen für einzelne Grundstücke Strassen-, Wald-, Grenz- oder Gebäudeabstände, Anbaupflichten oder andere gestalterische Vorgaben fest.

[2] Geltende Baulinien gehen der Grundordnung vor.

Art. 4 - Spezialbauordnungen

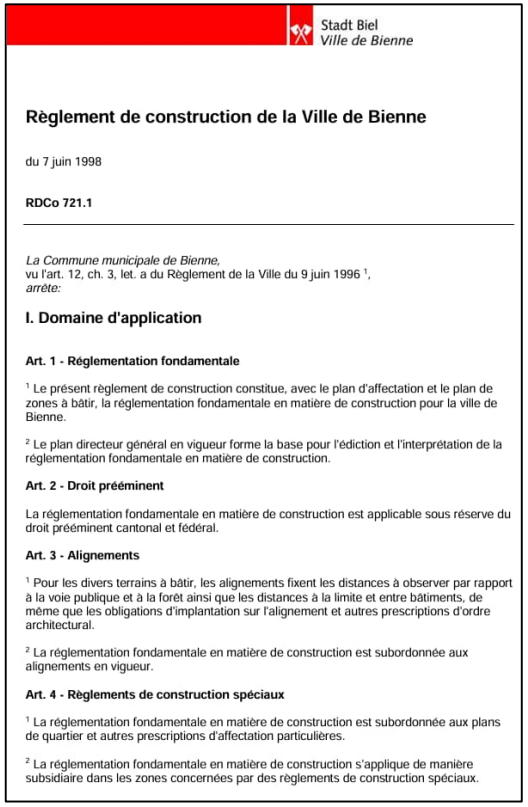
[1] Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der Grundordnung vor.

[2] In den von Spezialbauordnungen erfassten Gebieten findet die Grundordnung subsidiär Anwendung.

Géoportail du canton de Berne:

FR

DE



Stadt Biel
Ville de Bienne

Règlement de construction de la Ville de Bienne

du 7 juin 1998

RDCo 721.1

La Commune municipale de Bienne,
vu l'art. 12, ch. 3, let. a du Règlement de la Ville du 9 juin 1996 [1],
arrête:

I. Domaine d'application

Art. 1 - Réglementation fondamentale

[1] Le présent règlement de construction constitue, avec le plan d'affectation et le plan de zones à bâtir, la réglementation fondamentale en matière de construction pour la ville de Bienne.

[2] Le plan directeur général en vigueur forme la base pour l'édiction et l'interprétation de la réglementation fondamentale en matière de construction.

Art. 2 - Droit prééminent

La réglementation fondamentale en matière de construction est applicable sous réserve du droit prééminent cantonal et fédéral.

Art. 3 - Alignements

[1] Pour les divers terrains à bâtir, les alignements fixent les distances à observer par rapport à la voie publique et à la forêt ainsi que les distances à la limite et entre bâtiments, de même que les obligations d'implantation sur l'alignement et autres prescriptions d'ordre architectural.

[2] La réglementation fondamentale en matière de construction est subordonnée aux alignements en vigueur.

Art. 4 - Règlements de construction spéciaux

[1] La réglementation fondamentale en matière de construction est subordonnée aux plans de quartier et autres prescriptions d'affectation particulières.

[2] La réglementation fondamentale en matière de construction s'applique de manière subsidiaire dans les zones concernées par des règlements de construction spéciaux.

Rapport explicatif (art. 47 OAT)

700.1

Ordonnance sur l'aménagement du territoire

(OAT)

du 28 juin 2000 (État le 1er juillet 2026)

Le Conseil fédéral suisse,

vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT)[1],

arrête:

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

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

[2] Elle expose en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises.[109]

[109] Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 avr. 2014, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO **2014** 909).

Rapport explicatif (art. 47 OAT)



Source: Espace Suisse, cours d'introduction à l'aménagement du territoire, la pesée des intérêts, janvier 2025

Rapport explicatif (art. 47 OAT)

- But: rendre compte de la démarche dont l'aménagement est l'aboutissement. C'est la seule manière pour l'OACOT de comprendre les réflexions qui sous-tendent le résultat.

- La solution la plus appropriée est toujours le fruit d'une pesée des intérêts.

- La pesée des intérêts doit présenter et montrer pourquoi la solution choisie est adéquate et sensée en exposant les réflexions ou les conditions générales sous-jacentes.

Pesée des intérêts (art. 3 OAT)

- Il n'y a pas de hiérarchie entre les buts et les principes de l'aménagement du territoire
- Procédure
  1. Identification des intérêts (LAT, Cst., lois spéciales)
  2. Appréciation des intérêts (examen d'autres solutions)
  3. Mise en balance des intérêts (quelle est la meilleure solution?)

  La pesée des intérêts doit être motivée, il s'agit d'une compétence attribué à l'autorité de planification

Pesée des intérêts | EspaceSuisse

- L'autorité d'approbation examine si la pesée des intérêts a été faite correctement

Cas particulier: la zone à planification obligatoire (ZPO)

721.0

Loi
sur les constructions *
(LC)

du 09.06.1985 (état au 01.09.2026)

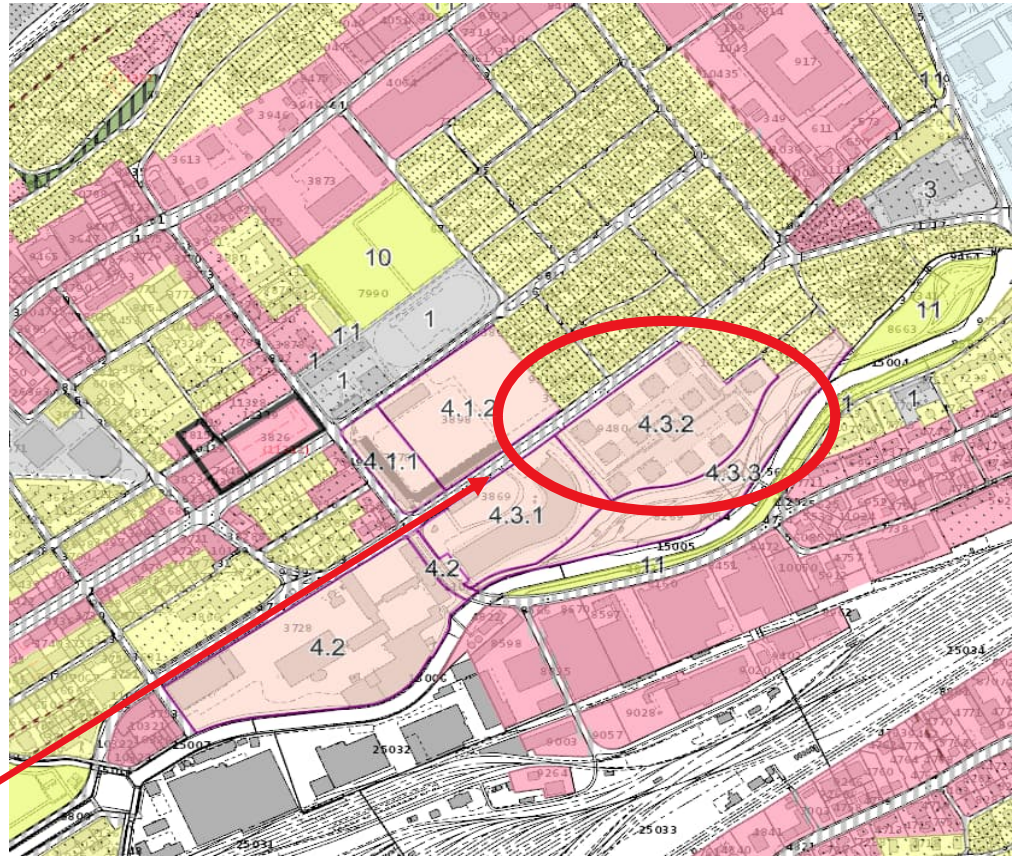
Art. 73 2 Cas particuliers

[1] … *

[2] Les parties de la zone à bâtir dans lesquelles les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site ou ont une très grande importance pour le développement local (terrains à bâtir ayant un potentiel de densification ou de changement d'affectation, terrains en pente, sommets, centres de village ou de vieille ville, secteurs de nouvelles constructions, p. ex.) peuvent être désignées zones à planification obligatoire s'il s'avère impossible d'édicter les prescriptions nécessaires dans la réglementation fondamentale. *

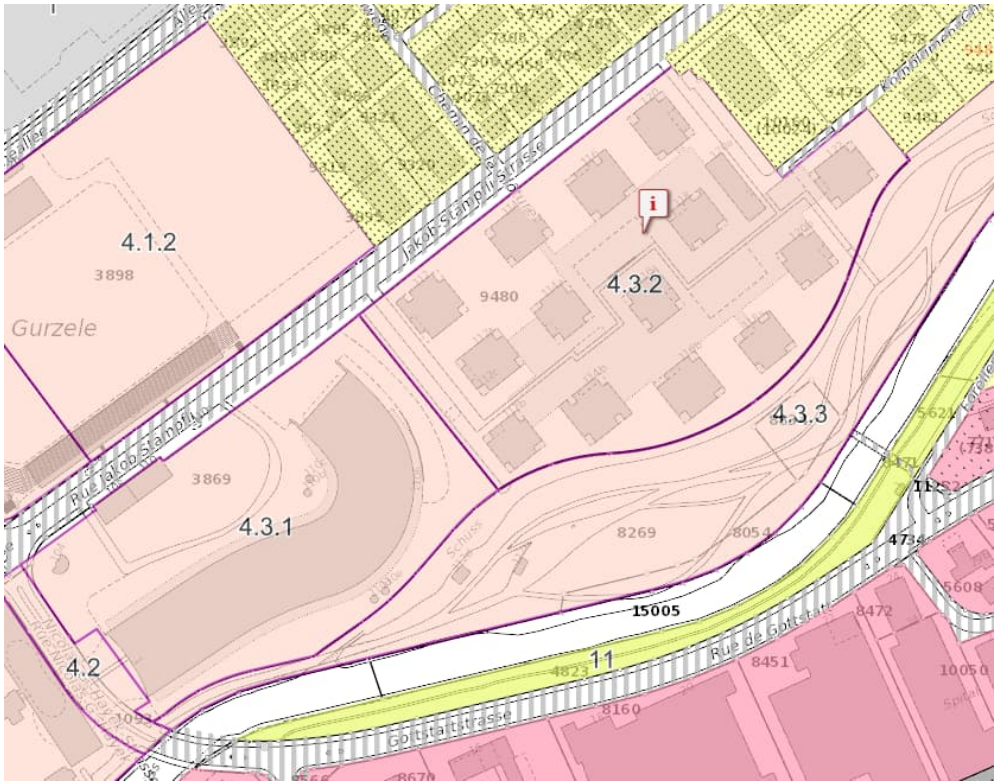
Cas particulier: la zone à planification obligatoire (ZPO) exemple biennois

Zone de travail
Zone de travail (Espace routier public)
Zone de travail (Surfaces de circulation privées)
Zone de verdure
Zone de verdure (Espace routier public)
Zone agricole
Zone agricole (Espace routier public)
Zone mixte A
Zone mixte A (Espace routier public)
Zone mixte A (Surfaces de circulation privées)
Zone mixte B
Zone mixte B (Espace routier public)
Zone mixte B (Surfaces de circulation privées)
Zone à planification obligatoire 4.1.1
Zone à planification obligatoire 4.1.2
Zone à planification obligatoire 4.2
Zone à planification obligatoire 4.3.1
Zone à planification obligatoire 4.3.2
Zone à planification obligatoire 4.3.3



Cas particulier: la zone à planification obligatoire (ZPO) exemple biennois





Cas particulier: la zone à planification obligatoire (ZPO) exemple biennois

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation / degré de sensibilité	Degré d'affectation	Nombre de niveaux	Principes d'aménagement et d'équipement technique
ZPO 4.3 Aire Gygax[10]	Réalisation d'un lotissement dense de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte et d'une zone publique polyvalente affectée à la détente le long de la Suze. Valorisation des rives de la Suze.	**Secteur partiel 4.3.1:** – zone mixte B **Secteur partiel 4.3.2:** – zone mixte A **Secteur partiel 4.3.3:** – Zone d'utilité publique, cat. 11 (parcs).	**Secteur partiel 4.3.1:** – SBP: 22'000 m² – SBP: 24'750 m² en cas d'organisation d'une procédure garantissant la qualité architecturale et urbanistique des constructions et aménagements (concours SIA, mandat d'études, etc.). **Secteur partiel 4.3.2:** – SBP: 29'700 m²	**Secteur partiel 4.3.1:** 7, le long de la limite ouest du secteur partiel. 5, à l'intérieur du secteur partiel. 4, le long de la limite est du secteur partiel. La hauteur des bâtiments se mesure à partir d'un point de référence situé sur la rue de Gottstatt, à l'angle sud-ouest du secteur partiel 4.3.1. Ce point doit être fixé dans le plan de quartier. **Secteur partiel 4.3.2:** 4, le long des limites nord et est du secteur partiel. 7, le long des limites sud et ouest et à l'intérieur du secteur partiel, aux conditions suivantes: – Respect des autres prescriptions en matière de construction (SBP max, hygiène,…). – L'augmentation de hauteur contribue à la mise en valeur des espaces publics et	– Le lotissement doit être construit dans le respect des principes du développement durable. Le plan de quartier précisera les objectifs à atteindre en la matière et les instruments permettant leur évaluation (ex: boussole bernoise du développement durable). – Lors de la construction d'ouvrages et d'installations, il faut veiller à une utilisation d'énergie économe et respectueuse de l'environnement. **Secteur partiel 4.3.1** – L'immeuble existant sis 108 -110 rue J.-Stämpfli, parc inclus, doit être intégré de manière convenable. – Les arbres situés dans le secteur de l'immeuble sis rue J.-Stämpfli 108-110 doivent être conservés, et si besoin remplacés de manière convenable. – L'achèvement du lotissement vers la zone de détente (secteur partiel 4.3.3) doit être conçu de façon à éviter au maximum les nuisances réciproques. Cela concerne surtout l'affectation et la conception des rez-de-chaussée. – Le secteur partiel 4.3.1 doit être délimité au sud par un élément d'eau. **Secteur partiel 4.3.2** – Le lotissement doit être desservi à partir de la rue J.-Stämpfli. – Au moins 2 liaisons nord-sud pour piétons, vélos et véhicules de services doivent être prévues, à travers le secteur partiel 4.3.2, entre la rue J.-Stämpfli et le secteur partiel 4.3.3. – A la demande du propriétaire foncier, la commune peut décider de réduire le nombre de places de stationnement privées, jusqu'à une proportion de 0.1 par appartement, en échange d'une contribution de remplacement. Le nombre de places de stationnement à réaliser, d'éventuelles mesures de planification complémentaires et le

Règlement de construction

Plan de quartier (PQ) fondé sur une ZPO (art. 93 LC)

L’octroi du permis de construire présuppose

- l’existence d’un PQ,
- l’adoption du PQ par le conseil communal (art. 66, al. 3 LC) et non par le corps électoral,
- délégation prévue car le corps électoral avait déjà approuvé les grandes lignes du PQ lors de l’édiction de la ZPO,
- le respect de toutes les prescriptions régissant la ZPO
- sans PQ selon les trois exceptions (art. 93 al. 1 lit. a-c LC)
  - projet individuel,
  - avec procédure de concours SIA 142,
  - projet global avec l’accord de l’OACOT.

Projet directeur sous-tendant un PQ (art. 92, al. 2 LC)

- Le projet directeur est le fondement matériel sur lequel doit reposer le PQ.

- Le projet découle d’une procédure reconnue visant à garantir la qualité selon l’art. 99a OC.

- La Commission de protection des sites et du paysage (CPS) intervient dans certains cas, son implication étant régie par les articles 10 LC et 99a OC.

Plan de quartier fondé sur une ZPO



Partie orientale de l'aire Gygax, Bienne

Le plan de quartier (art. 88 LC), sans ZPO

721.0

Loi
sur les constructions *

(LC)

du 09.06.1985 (état au 01.09.2026)

Art. 88 Définition et portée

[1] Si nécessaire, les communes peuvent régler plus en détail dans un plan de quartier la construction, l'organisation, la préservation et la protection de certaines parties du territoire communal. Le plan de quartier peut porter notamment sur les aspects suivants:

a l'équipement technique du quartier et les prestations que doivent fournir à cet effet la commune et les propriétaires fonciers;

b les installations publiques, les embranchements de voies ferrées industrielles, les systèmes de communication, etc.;

c le centre des agglomérations et des quartiers;

d la nature, le nombre, l'emplacement et la forme architecturale des bâtiments et groupes de bâtiments;

e les espaces extérieurs (y compris les rues, les ruelles, les places, les passages) et les abords des bâtiments et installations (pour ce qui est notamment des plantations, des jardins, des terrains de jeux, des cours intérieures et des places de stationnement pour véhicules);

f les bâtiments et installations devant être conservés ou reconstruits pour des raisons liées à l'aspect du site ou du paysage;

g la rénovation de la vieille ville ou du quartier;

h la préservation de certaines parties du territoire telles que les rives des lacs et des rivières, les lisières des forêts, les points de vue, les terrains réservés au ski (pistes pour l'entraînement, la descente, le ski de fond et de randonnée);

i d'autres projets cités à l'article 69.

Le plan de quartier (art. 88 LC), sans ZPO

- Le plan de quartier est un plan d'affectation spécial, de sorte qu'il a force obligatoire pour les autorités et les propriétaires.
- Il s'agit d'un plan détaillé pour certaines parties du territoire requérant des dispositions particulières.
- Le plus souvent, il se compose d'un plan, de prescriptions et d'un rapport explicatif.
- Il sert en particulier à garantir, d'un point de vue juridique, les installations d'équipement technique, les surfaces à laisser libres, etc. (cf. art. 88, al. 1 LC).
- Il est exigé en présence de projets de construction qui s'écartent notablement de la réglementation fondamentale de la commune en matière de construction (art. 19 LC).

La zone réservée (art. 27 LAT; art. 62 ss LC)

- est un moyen d'assurer l'exécution du droit de l'aménagement et ne fixe aucune affectation, à la différence des autres instruments d'aménagement;
- **n'est pas** un plan d'affectation;
- sert à l'application des plans directeurs dans les plans d'affectation ou à offrir une sûreté à des idées d'aménagement;
- ne doit pas être confondue avec la zone à planification obligatoire (ZPO), qui représente une zone d'affectation spéciale selon la LC (art. 73, al. 2 LC).

La zone réservée: exemple biennois

Stadt Biel
Ville de Bienne
Gemeinderat
Conseil municipal

Gemeinderatsitzung vom: / Séance du Conseil municipal du:	08.05.2024	Beschluss-Nr.: / Arrêté n°:	GR240233
Geschäft Nr.: / Affaire n°	20220182-005		
An: / A:	PRA / *MAI* STK / *CHM*		

Verlängerung der Planungszone im Gebiet "Mett-Zentrum Süd" / Antrag an GR / Genehmigung
Prolongation de la zone réservée dans le secteur "Mâche-Centre sud" / Proposition au CM / Approbation

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht der Präsidialdirektion vom 8. Mai 2024 betreffend die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Mett-Zentrum Süd».

2. Er beschliesst die Verlängerung der Planungszone «Mett-Zentrum Süd» gemäss Art. 62 Abs. 4 BauG um zwei Jahre auf insgesamt 4 Jahre.

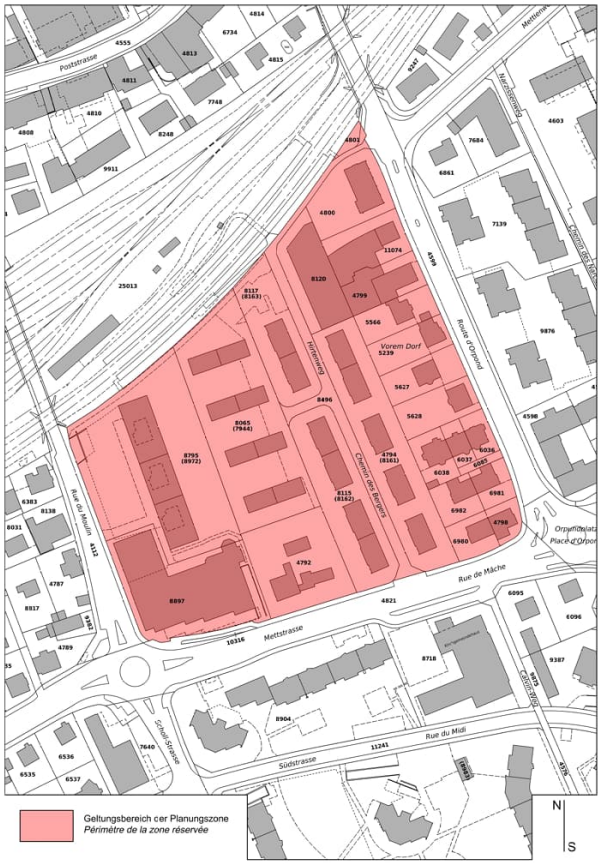
3. Er beauftragt die Präsidialdirektion, die Verlängerung der Planungszone «Mett-Zentrum Süd» gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG öffentlich aufzulegen und sie danach dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen.

4. Er genehmigt die vorgeschlagene Kommunikation.

Namens des Gemeinderates
Au nom du Conseil municipal

Der Stadtpräsident:
Le maire:

Der Vize-Stadtschreiber:
Le vice-chancelier:



Autres règlements communaux

- Règlement en matière de réclame (art. 9, al. 3 LC)
  Le déroulement est le même que pour un plan d'affectation.

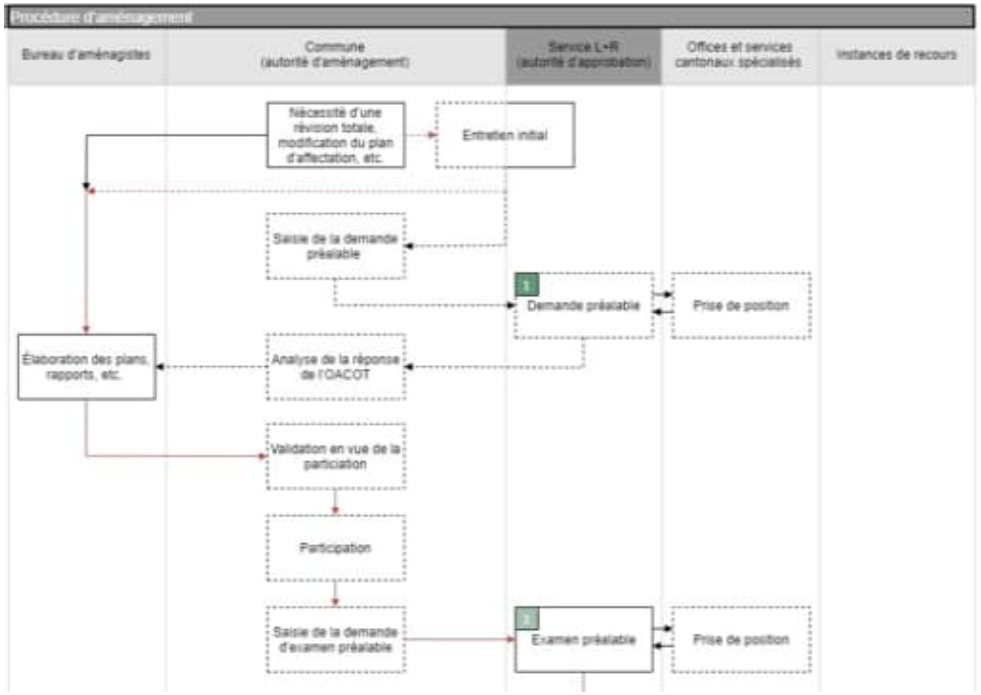
- Règlement des places de stationnement
  Si le règlement en question ne prévoit pas de taxe de remplacement conformément à l'article 18, alinéa 1, lettre *c* LC en relation avec l'article 56 OC, il n'est pas soumis à approbation. Un examen préalable est possible, mais pas obligatoire, et payant (facturation en fonction du temps requis; art. 4, al. 2 OEmo).

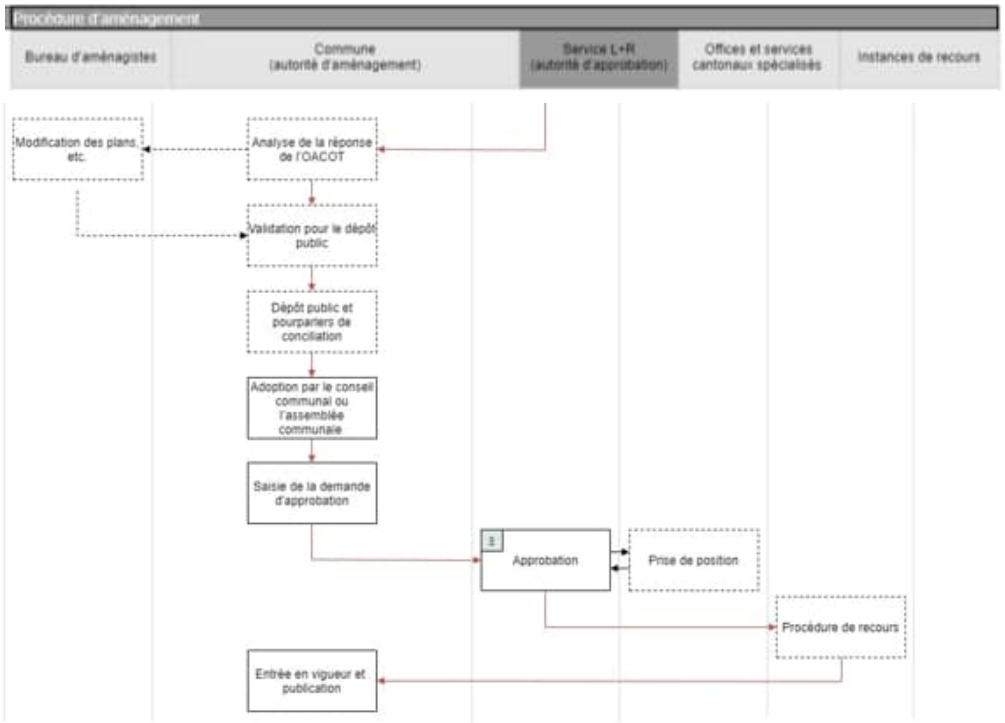
Des questions?

4. Procédure d’édiction des plans

Site internet OACOT:
Processus et instruments d’aménagement

Procédure d’édiction des plans





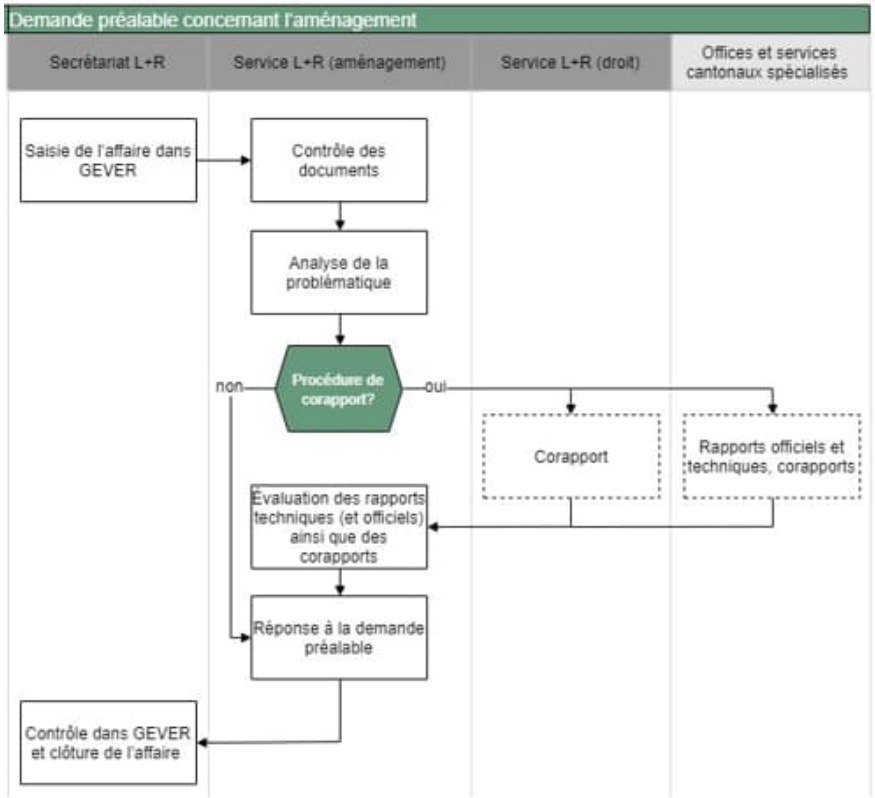
Procédure d’édiction des plans (art. 4 et 26 LAT; art. 58 ss LC)

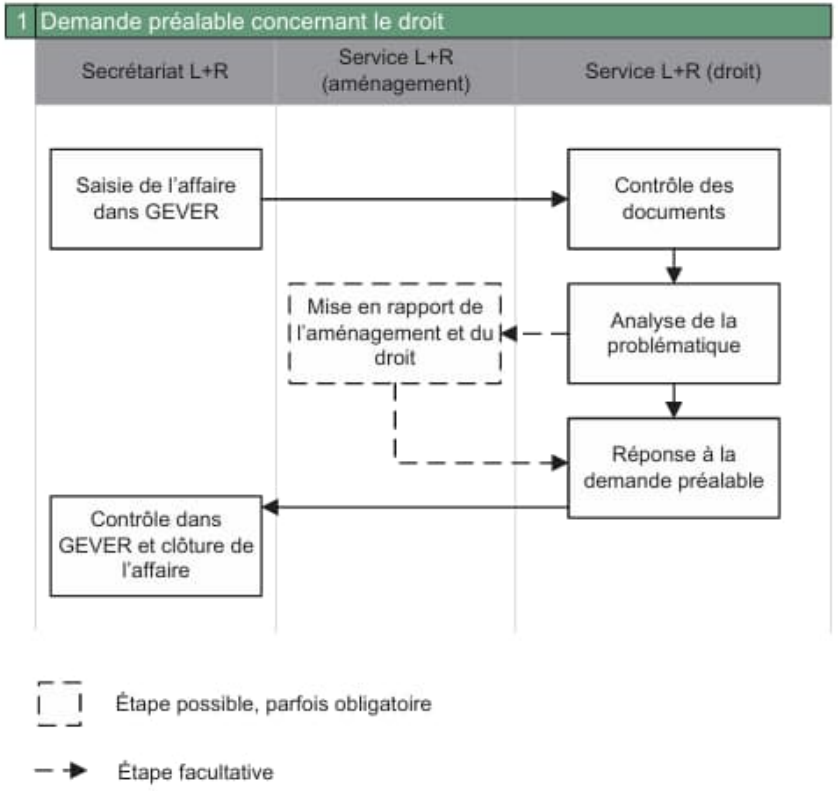
- Demande préalable à l’OACOT (art. 109a OC)
- Entretien initial (art. 58a LC)
- Participation publique (art. 4 LAT; art. 58 LC)
- Examen préalable par l’OACOT (art. 59 LC); inclus entretien initial; le cas échéant, mise au net
- Publication et dépôt public / possibilité d’opposition (art. 60 LC)
- Adaptations éventuelles compte tenu des oppositions
- Décision de l’organe compétent (corps électoral ou parlement) (art. 66 LC)
- Approbation (art. 61 LC); le cas échéant, prise de position
- Le cas échéant, procédure de recours (art. 61a LC).

Compétences (art. 66 LC)

- L’autorité chargée de l’aménagement est le conseil communal ou un organe institué par la commune.
- Le corps électoral édicte toutes les bases de l’aménagement, à l’exception (art. 66, al. 3 LC) des PQ
  - concernant une ZPO ou
  - concernant l’équipement de détail.
- Les communes dotées d’un parlement peuvent lui attribuer la compétence d’approuver les plans
  - sous réserve du référendum facultatif,
  - de manière exclusive s’agissant des PQ qui ne divergent pas de la réglementation fondamentale pour ce qui est de la nature et du degré d’affectation admissibles.
- **L’autorité d’approbation** est l’OACOT.

Demande préalable





Demande préalable (art. 109a OC)

- Instrument facultatif à la disposition de la commune
- Pour clarifier certaines consignes et conditions-cadres du droit et des plans supérieurs pour la planification envisagée
- Evlt. Consultation des services spécialisés
- Délai de traitement: en règle générale 2 mois.

Entretien initial (art. 58a LC)

- Art. 58a LC, en vigueur dès le 01.04.2023:
  «L'entretien initial vise à permettre l'échange mutuel d'informations, à délimiter le cadre juridique dans ses grandes lignes et à définir à temps le déroulement de la procédure d'édiction des plans»
- Obligatoire, mais possibilité d'y renoncer sur demande de la commune pour les dossiers qui ne recèlent manifestement aucun problème
- Base: esquisse de concept (avant l'élaboration de la planification)
- Ordre du jour, communciation centrale en matière d'aménagement: URBi, paysage, transport, etc.
- N'est pas complet, ne lie pas les autorités
- Entretien initial ≠ Demande préalable

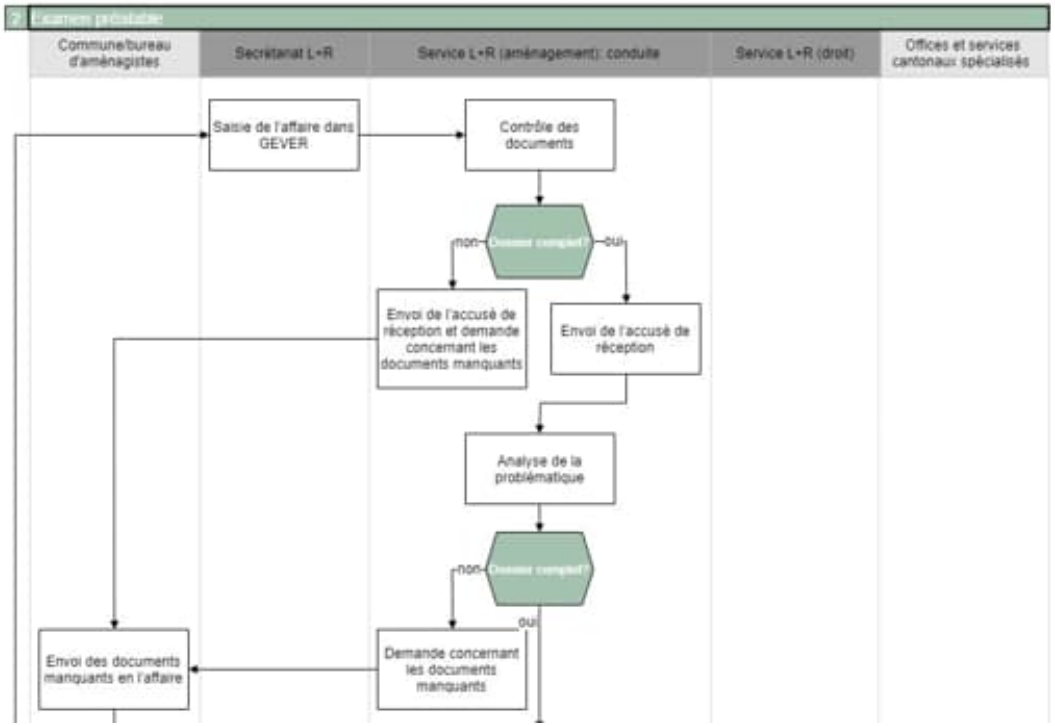
Participation publique (art. 4 LAT; art. 58 LC)

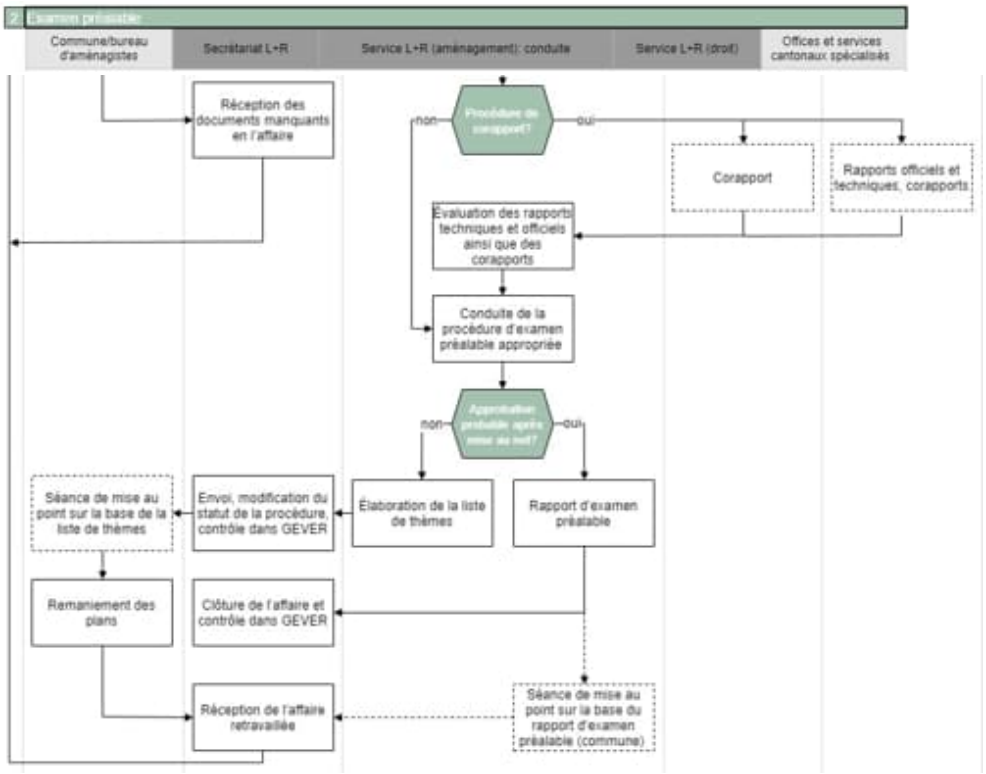
- L’aménagement du territoire est une tâche politique; dans un État démocratique, la population doit par conséquent être impliquée.

- Les remarques montrent la position de la population, des groupes d’intérêt et des associations; elle mette en évidence des aspects à prendre en considération dans la pesée des intérêts et qui peuvent donner lieu à des adaptations de la planification

- Un rapport (procès-verbal) récapitulant la procédure de participation doit être rédigé puis rendu public.

Examen préalable

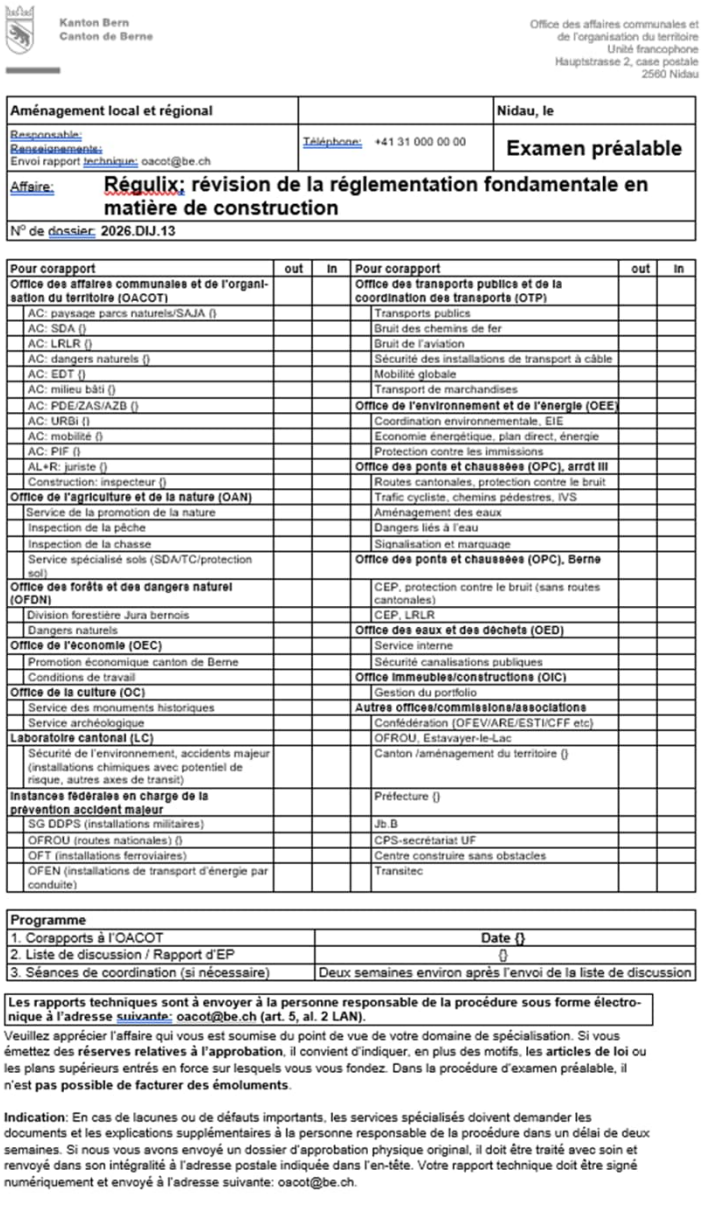




Examen préalable par l'OACOT (art. 59 LC)

- L'examen préalable est précédé de l'entretien initial obligatoire (art. 58 LC).
- L'examen préalable est obligatoire pour tous les plans.
  Exception: modification mineure (art. 122 OC).
- L'examen préalable porte sur la légalité. Des réserves à l'approbation, des recommandations et des remarques sont formulées.
- Pour les plans d'une certaine envergure, la procédure se déroule en deux temps:
  - liste de thèmes abordés à l'occasion d'une séance de mise au net,
  - rapport clôturant l'examen préalable.
- Examen préalable partiellement délégué (art. 59a al. 1a LC)

Formulaire de demande de rapports officiels et techniques



Kanton Bern
Canton de Berne

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Unité francophone
Hauptstrasse 2, case postale
2560 Nidau

60

Aménagement local et régional		Nidau, le
Responsable: Renseignements: Envoi rapport technique: oacot@be.ch	Téléphone: +41 31 000 00 00	**Examen préalable**
Affaire: **Régulix: révision de la réglementation fondamentale en matière de construction**		
N° de dossier: **2026.DIJ.13**		

Pour corapport	out	in	Pour corapport	out	in
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT)			**Office des transports publics et de la coordination des transports (OTP)**		
AC: paysage parcs naturels/SAJA ()			Transports publics		
AC: SDA ()			Bruit des chemins de fer		
AC: LRLR ()			Bruit de l'aviation		
AC: dangers naturels ()			Sécurité des installations de transport à câble		
AC: EDT ()			Mobilité globale		
AC: milieu bâti ()			Transport de marchandises		
AC: PDE/ZAS/AZB ()			**Office de l'environnement et de l'énergie (OEE)**		
AC: URBi ()			Coordination environnementale, EIE		
AC: mobilité ()			Economie énergétique, plan direct, énergie		
AC: PIF ()			Protection contre les immissions		
AL+R: juriste ()			**Office des ponts et chaussées (OPC), arrdt III**		
Construction: inspecteur ()			Routes cantonales, protection contre le bruit		
Office de l'agriculture et de la nature (OAN)			Trafic cycliste, chemins pédestres, IVS		
Service de la promotion de la nature			Aménagement des eaux		
Inspection de la pêche			Dangers liés à l'eau		
Inspection de la chasse			Signalisation et marquage		
Service spécialisé sols (SDA/TC/protection sol)			**Office des ponts et chaussées (OPC), Berne**		
Office des forêts et des dangers naturel (OFDN)			CEP, protection contre le bruit (sans routes cantonales)		
Division forestière Jura bernois			CEP, LRLR		
Dangers naturels			**Office des eaux et des déchets (OED)**		
Office de l'économie (OEC)			Service interne		
Promotion économique canton de Berne			Sécurité canalisations publiques		
Conditions de travail			**Office immeubles/constructions (OIC)**		
Office de la culture (OC)			Gestion du portfolio		
Service des monuments historiques			**Autres offices/commissions/associations**		
Service archéologique			Confédération (OFEV/ARE/ESTI/CFF etc)		
Laboratoire cantonal (LC)			OFROU, Estavayer-le-Lac		
Sécurité de l'environnement, accidents majeur (installations chimiques avec potentiel de risque, autres axes de transit)			Canton /aménagement du territoire ()		
Instances fédérales en charge de la prévention accident majeur			Préfecture ()		
SG DDPS (installations militaires)			Jb.B		
OFROU (routes nationales) ()			CPS-secrétariat UF		
OFT (installations ferroviaires)			Centre construire sans obstacles		
OFEN (installations de transport d'énergie par conduite)			Transitec		

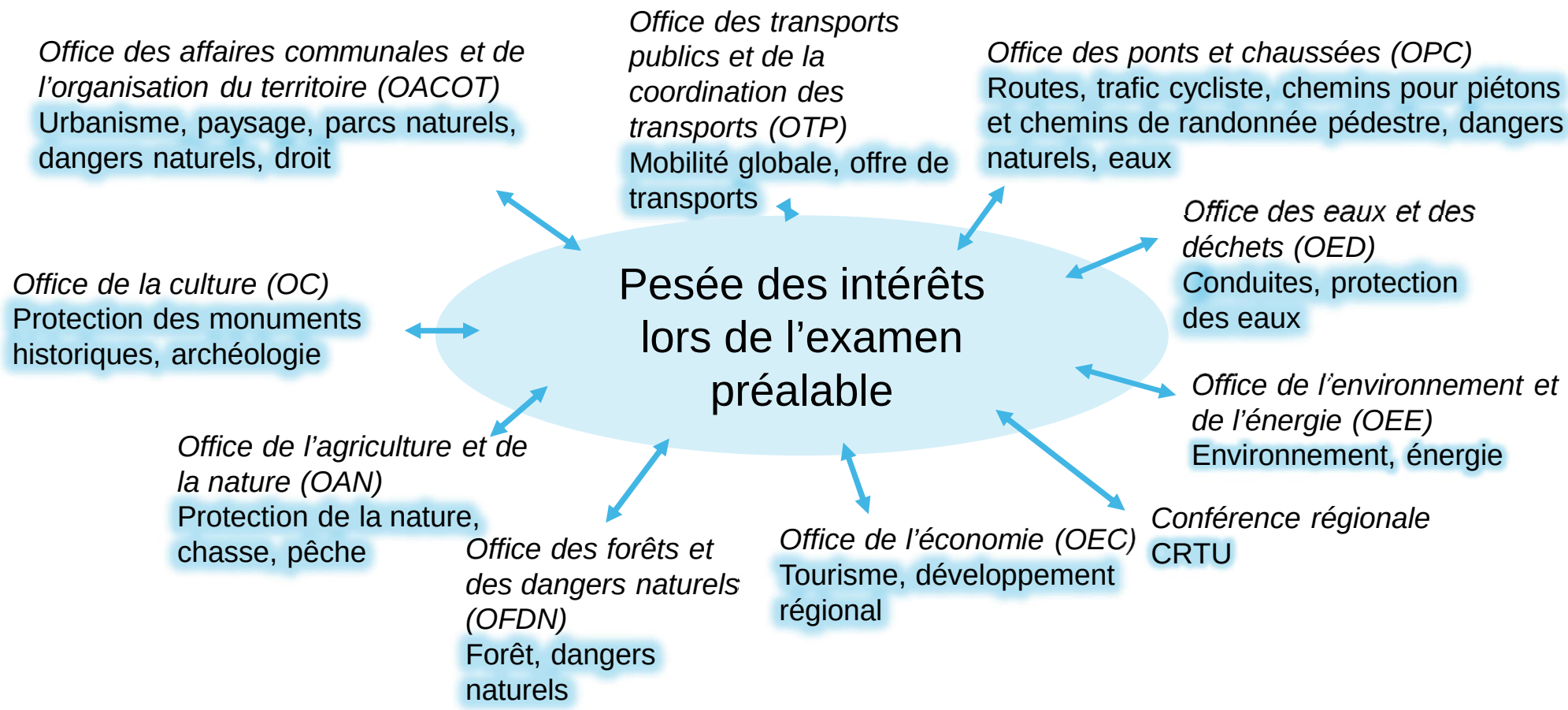
Programme	
1. Corapports à l'OACOT	Date ()
2. Liste de discussion / Rapport d'EP	()
3. Séances de coordination (si nécessaire)	Deux semaines environ après l'envoi de la liste de discussion

Les rapports techniques sont à envoyer à la personne responsable de la procédure sous forme électronique à l'adresse suivante: oacot@be.ch (art. 5, al. 2 LAN).

Veuillez apprécier l'affaire qui vous est soumise du point de vue de votre domaine de spécialisation. Si vous émettez des **réserves relatives à l'approbation**, il convient d'indiquer, en plus des motifs, les **articles de loi** ou les plans supérieurs entrés en force sur lesquels vous vous fondez. Dans la procédure d'examen préalable, il n'est **pas possible de facturer des émoluments**.

Indication: En cas de lacunes ou de défauts importants, les services spécialisés doivent demander les documents et les explications supplémentaires à la personne responsable de la procédure dans un délai de deux semaines. Si nous vous avons envoyé un dossier d'approbation physique original, il doit être traité avec soin et renvoyé dans son intégralité à l'adresse postale indiquée dans l'en-tête. Votre rapport technique doit être signé numériquement et envoyé à l'adresse suivante: oacot@be.ch.

Prise en considération de l’ensemble des intérêts (OACOT)



Réserves relatives à l’approbation

Lorsqu’un projet ne satisfait pas pleinement aux exigences légales, les services spécialisés et l’OACOT formulent des réserves en vue de l’approbation dans leurs rapports officiels ou techniques.

Cela signifie:

- Un aspect du projet contrevient à une base légale, à un instrument d’ordre supérieur ou à un principe d’aménagement, se rapportant par exemple aux dangers naturels, au dimensionnement de la zone à bâtir, à la protection des terres cultivable, etc.
- Une réserve d’approbation exige une adaptation de l’aménagement projeté qui peut faire l’objet d’une discussion à l’occasion d’une séance de mise au net.

Recommandations / remarques

Les observations qui ne reposent pas sur une base légale suffisante ne sauraient faire l'objet d'une réserve relative à l'approbation. Il n'est possible de les communiquer à l'autorité d'aménagement que sous forme de recommandation ou de remarque.

Recommandation	Remarque
– Montre à l'autorité d'aménagement des ébauches de solution ainsi que la marge de manœuvre dont elle dispose. – Suggère des améliorations sur la base des expériences faites par les autorités spécialisées. – Encourage l'autorité d'aménagement à adapter ses plans.	– Ne contient que des informations destinées à l'autorité d'aménagement. – Relève certaines inexactitudes de nature linguistique ou autre.

Dépôt public et procédure d’opposition

- Dépôt public (art. 60, al. 1 LC):
  Toute personne intéressée peut consulter le dossier déposé.
- Opposition (art. 60, al. 2 en relation avec les art. 35 et 35a LC).
  Seuls ont qualité pour faire opposition
  - les particuliers qui sont directement touchés par le projet de construction dans leurs intérêts personnels dignes de protection;
  - les organisations de protection (associations);
  - les autorités / organes des communes, des cantons et de la Confédération.

- Des pourparlers de conciliation doivent obligatoirement être menés.

Oppositions (art. 60 LC)

Tâche de l’autorité de planification:

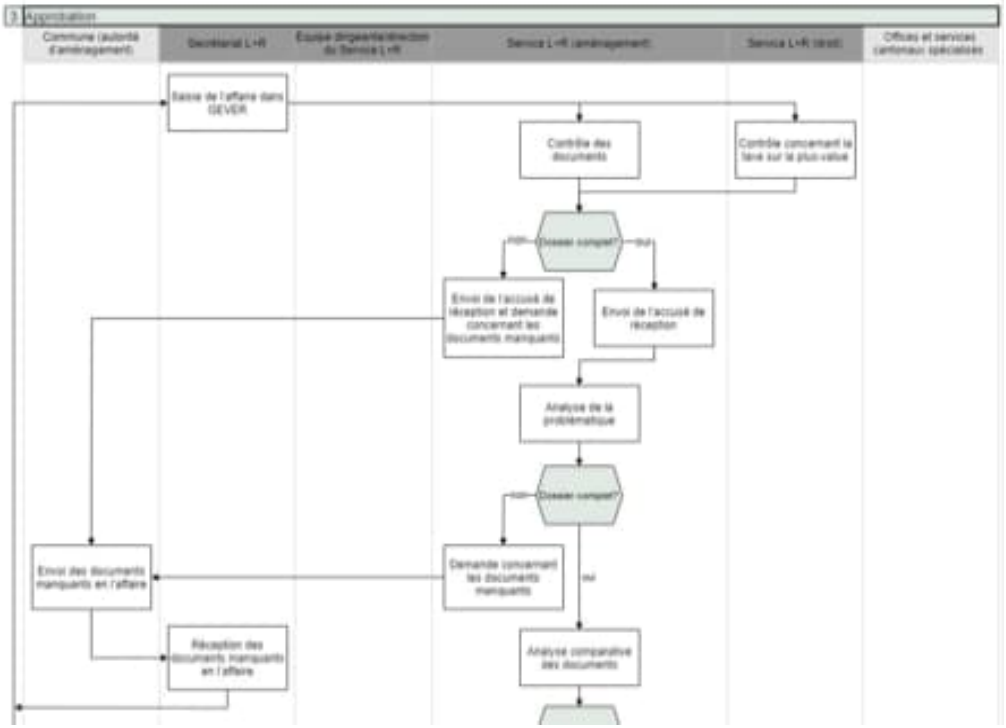
- Effectuer et rédiger un procès-verbal des pourparlers de conciliation.
- Etablir une proposition justifiée des oppositions non liquidées
- Examiner et documenter le retrait des oppositions: il convient d’exiger de chaque opposante et opposant une déclaration signée à la main!
- Attention aux procurations!
- Les enveloppes doivent être conservées pour la vérification du délai!

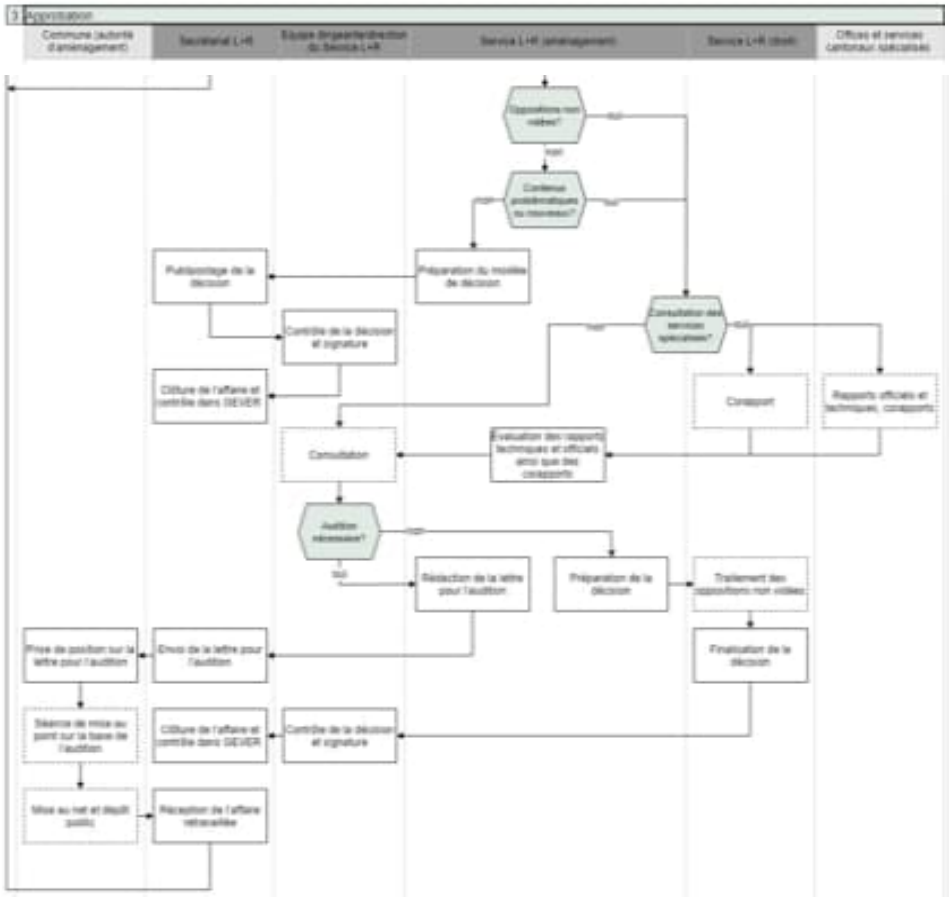
→ Moins il y a d’oppositions, plus la procédure ira vite.

Arrêté communal (art. 66 LC)

- Les compétences décisionnelles sont fixées à l'article 66 LC et, sur cette base, précisées dans le règlement d'organisation ou de construction.
- Le corps électoral doit être informé avant la prise de décision au sujet
  - du but de l'aménagement,
  - des résultats des procédures de participation, d'examen préalable et d'opposition (art. 60a, al. 1 LC),
  - des éventuels coûts induits par l'aménagement (création d'une ZPO, équipement, acquisition de terrain [art. 60a, al. 2 LC]).

Approbation





Approbation par l’OACOT (art. 61 LC)

- L’article 26 LAT prévoit qu’une autorité cantonale approuve les plans communaux.
- Les services spécialisés peuvent aussi être invités à prendre position dans la procédure d’approbation.
- Lorsqu’une planification n’est pas encore approuvable, la commune sera entendue (ouverture du droit d’être entendu par l’OACOT, prise de position de la commune dans les 30 jours, art. 61 al. 3 LC)
- L’OACOT statue sur les oppositions non vidées en procédure d’approbation.

Recours devant la DIJ (art. 61a LC)

- Toute personne touchée par l'arrêté d'approbation (les opposantes et opposants n'ayant pas obtenu gain de cause en particulier) peut former recours devant la DIJ (Office juridique).

- Les recours ont un effet suspensif.
  ➔ L'entrée en force des plans peut parfois être longuement différée.

- Une possibilité s'offre dans un tel cas:
  ➔ L'effet suspensif peut être supprimé pour les éléments du projet qui ne sont pas contestés / Attestation d'entrée en force partielle art. 61b BG)

Des questions?

Contact

Direction de l’intérieur et de la justice du canton de Berne
Office des affaires communales et de l’organisation du territoire
Service de l’aménagement local et régional, Unité francophone
Hauptstrasse 2, case postale 256, 2560 Nidau

+41 31 635 25 90
oacot@be.ch
www.be.ch/oacot