



Municipalité de Romont

COMPTE RENDU DE LA SÉANCE AVEC LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Date	:	Lundi 7 mai 2018
Heure	:	19h30
Lieu	:	Salle du conseil municipal, route Principale 1, 2538 Romont
Concerne	:	REVISION DE L'AMÉNAGEMENT LOCAL

Personnes présentes

Présidence	:	Yvan Kohler, maire de Romont
Tenue du compte rendu	:	Claudine Leisi, secrétaire municipale de Romont
Participants	:	Christophe Cueni, licencié en droit, consultant indépendant dans les domaines du droit des constructions, de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et des communes Daniel Croptier, aménagiste, urbaniste et planification Jean Marc Challandes, conseiller municipal de Romont Roger Benoit, conseiller municipal de Romont Propriétaires des parcelles concernées, selon liste annexée

Discussions

M. Yvan Kohler ouvre la séance et remercie l'assistance de s'être déplacée pour participer à cette séance. Il informe que le Conseil communal a engagé la révision de l'aménagement local au début de cette année, avec pour objectif d'apprécier le plan de zones en vigueur à la lumière des exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire « LAT » et du plan directeur cantonal révisé.

Il rappelle que la « LAT » qui est entrée en vigueur en 2014 a pour but d'assurer une utilisation mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. Les petites communes sont directement concernées par les effets de cette révision puisque Romont a été classée dans la catégorie « Régions de collines et de montagnes » dont le potentiel de développement de la population a été limité à 2 % sur 15 ans. Romont disposant d'une trop grande réserve de terrains à bâtir doit donc exposer les modalités permettant de les réduire. Ainsi, tous les propriétaires concernés par un éventuel déclassement ont été invités ce soir.

Yvan Kohler remercie MM. Cueni et Croptier d'être venus présenter ce dossier et leur cède la parole.

M. Cueni explique les conséquences du classement de Romont dans la catégorie « Régions de collines et de montagnes ». Cette catégorie accorde aux communes un développement de 2 % ce qui représente pour la commune de Romont 4 habitants, ce qui équivaut à 1-2 nouvelle construction. Pour ce faire, le canton a procédé en 2013 à un relevé de la réserve de terrains qui se trouve en zone d'habitation, zone mixte et zone centrale (HMC), qu'il a chiffré à 2,1 ha. Il

rappelle que pour couvrir les besoins du développement de 2 % de la population, il faudrait seulement 1'000m², si bien que la réserve de la zone à bâtir de Romont est trop étendue.

Il ajoute que le canton a édicté des règles qui stipulent que, lorsque les réserves de terrains à bâtir dépassent 15 % de la surface totale des zones HMC, les communes sont tenues de réduire leurs réserves.

Depuis l'établissement de ce relevé, des parcelles se sont construites ou sont en phase de construction, cependant la limite des 15% est toujours dépassée. M. Cueni explique que pour atteindre cette limite, la commune de Romont devra donc sortir environ 5'000m² pour arriver à des surfaces encore généreuses par rapport aux besoins réels des 1'000 m².

Ainsi, il explique qu'en collaboration avec la commission locale de Romont, une analyse a été faite pour déterminer quelles parcelles pourraient être facilement déclassées. Il s'agit de parcelles non constructibles à raison de leur proximité avec la forêt ou de pâturages boisés ou, selon leur configuration par rapport aux prescriptions actuelles, ne peuvent pas être construites. Une analyse a également été faite pour les parcelles qui ont une occupation différente, ex. refuge pour animaux, parcelles occupées par des vergers qui pourraient avoir une certaine importance dans la perspective de la protection de la sauvegarde de l'aspect local.

M. Cueni ajoute que tous ces éléments ont été discutés pour arriver à un premier projet qui est présenté ce soir sous la forme de plans. Il cède la parole à M. Croptier pour cette présentation qui est jointe au présent procès-verbal et, avec l'accord des deux intervenants, qui sera publiée sur le site internet.

Un questionnaire, qui sera distribué au terme de cette présentation, a été établi afin de savoir ce que les propriétaires envisagent faire avec leur parcelle dans les 15 prochaines années. Il est demandé à l'assistance de bien vouloir le remplir et le retourner dans les 15 prochains jours.

La parole est donnée à l'assistance :

- Il est demandé ce que signifient les zones vertes ? Il s'agit de zone non constructible.

M. Croptier ajoute qu'il n'existe pas encore de relevé de la limite de forêt. Toutefois, la Division forestière devra établir une constatation forestière exacte par rapport à la limite de la zone à bâtir.

- Il est demandé pourquoi mettre une parcelle en zone verte (no 915) alors qu'elle se trouve au milieu du village ?
- Il est répondu que, selon les informations reçues, il n'a jamais été prévu de construire sur cette parcelle qui était précédemment utilisée comme parking par l'ancien hôtel-restaurant. Ce terrain ayant été recouvert par une couche de groies et de terre végétale, il s'agirait finalement d'en conserver son état actuel.
- S'agissant de la parcelle no 902 qui serait déclassée en zone verger, les propriétaires s'étonnent de constater qu'une aussi grande surface puisse sortir de la zone à construire. Ils se sentent défavorisés.
- M. Croptier répond qu'il s'agit là d'une proposition qui peut être encore discutée et adaptée en fonction des projets prévus. Il ne s'agit pas d'une procédure officielle. Il ajoute que s'il n'était pas possible de diminuer d'une manière conséquente la zone à bâtir avec les outils à disposition, la commune devrait de toute façon déterminer certains terrains, d'où la nécessité de dialogue avec les propriétaires fonciers.

Yvan Kohler rappelle qu'il s'agit là d'une première proposition qui est faite aux propriétaires concernés. Par la suite, une procédure d'information et de participation sera organisée, celle-ci sera ouverte à tout le monde. En fonction des différentes prises de position, le projet sera adapté avant d'être déposé puis accepté par l'assemblée municipale.

M. Cueni précise que les demandes de permis qui seront déposées d'ici le dépôt public du nouveau plan seront traitées conformément au règlement actuellement en vigueur. Le projet du nouveau PAL ne créera pas de blocage.

- Le propriétaire de la parcelle no 756 informe qu'un projet de construction est en cours d'étude sur cette parcelle.
- On l'informe que cette parcelle n'a pas été comptée dans les réserves du fait qu'on doute en l'état actuel des prescriptions, de pouvoir y construire une maison. En tenant compte de la distance minimale à respecter par rapport à la route et par rapport à celle du fond voisin côté sud, il n'est pas possible de construire une maison de plus de 6 m de large. Cependant, M. Cueni ajoute que le but de la révision de l'aménagement local est d'adapter les prescriptions de sorte que cette parcelle puisse être raisonnablement construite. L'idée est de supprimer le plan d'équipement de détail du quartier du Pierrat afin de rendre la limite par rapport à la route à 3,60 m (actuellement 5 m). Il en va de même avec la distance entre bâtiments qui serait réduite à 8 m (actuellement 10 m).
- Mme Emch (Strausack) souhaite savoir qu'elle sera la durée de validité du nouveau plan de zone ?
- On lui répond que celui-ci sera en vigueur pour une durée de 12-15 ans. Elle aura toutefois la possibilité, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau plan de zone, de construire sur sa parcelle selon les prescriptions en vigueur, soit jusqu'à la fin de l'année 2019.

La commune devant obligatoirement réduire sa zone, M. Cueni pense que la variante proposée est celle qui est le plus facilement défendable face au canton.

Y. Kohler constate que la commune a peu de marge de manœuvre. En tant que propriétaire, il s'aperçoit finalement que ce genre d'exercice ne fera pas économiser beaucoup de terres agricoles puisqu'il s'agit pour la plupart des parcelles concernées de talus. D'autre part, il ne voit pas comment on pourrait densifier le milieu bâti si l'on sort des parcelles qui se trouvent au milieu du village. Il précise qu'il n'y aura pas d'indemnisation pour les terrains qui seront déclassés parce qu'il n'y aura pas de nouveaux classements.

- Y. Kohler demande s'il existe une possibilité de taxer les propriétaires qui possèdent des terrains constructibles afin de les inciter à vendre ou à construire ?
- On lui répond que malheureusement la révision de la loi cantonale sur les constructions, qui est entrée en vigueur le 1er avril 2017, ne donne pratiquement aucun moyen aux communes pour essayer de mobiliser les terrains qui se trouvent déjà en zone. Il faudrait que la commune soit confrontée à une pénurie de terrains, ce qui n'est pas le cas puisqu'elle dispose d'une réserve de 10 fois plus grande. Ou alors, il faudrait que la commune dispose d'un droit d'emption sur ces terrains.

La suite de la procédure :

Analyse des questionnaires durant le mois de juin, puis élaboration d'une première partie du règlement. Début août, étude et discussion du plan de protection « nature et paysages » pour pouvoir ensuite ficeler un projet qui serait déposé en procédure d'information et de participation en automne 2018 avec envoi pour examen préalable au canton début 2019 de manière à pouvoir agender une assemblée au cours du 2^e semestre 2019.

- Mme Emch n'habitant pas dans le canton de Berne, demande si elle sera informée ou convoquée ?
- La commune n'est pas tenue de la convoquer personnellement puisque le plan sera mis en dépôt public avec publication dans la feuille officielle du Jura bernois et dans la feuille d'avis de Courtelary. M. Cueni rappelle que c'est de la responsabilité des propriétaires de se tenir informé sur leur propriété.
- Y. Kohler rappelle qu'il va publier régulièrement sur le site internet de la commune des informations sur ce dossier. Il va également mettre à disposition la présentation PowerPoint qui a été faite ce soir.

- Quant à la demande de la fille de Claude Kohler concernant le quartier du Pierrat , M. Cueni répond que les parcelles qui sont déjà équipées pourraient être très difficilement déclassées d'autant plus que les propriétaires ont participé aux frais d'équipement.
- Le propriétaire de la parcelle no 913 se demande pourquoi celle-ci subirait un déclassé en zone agricole ?
- On lui répond que c'est parce qu'elle est très grande et qu'elle n'est pas équipée, et qu'il n'est pas facile à équiper. En plus, elle fait partie du « Centre ancien » zone dans laquelle il n'est pas facile, voir pas possible de construire du neuf qui puisse s'harmoniser avec le centre ancien.

Comme il n'y a plus de question, il est demandé d'envoyer le questionnaire aux propriétaires concernés par un éventuel déclassé qui n'étaient pas présents ce soir.

Y. Kohler souligne que la commission locale qui a été créée pour planifier ces travaux n'a pas de pouvoir de décision. Il mentionne aussi que la commune de Sauge a terminé récemment son plan d'aménagement local.

Pour répondre à une dernière question, M. Cueni dit que l'adaptation de la réglementation à certaines ordonnances cantonales a été fixée au 12 décembre 2020.

La séance est levée à 20h35

Au nom du Conseil municipal

Le Président: La secrétaire:

Yvan Kohler Claudine Leisi

Annexe(s) : 1 présentation PowerPoint
liste des propriétaires concernés