



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE D'INFORMATION

Date	:	Lundi 11 mars 2019
Heure	:	20h00
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 Emmanuel Contesse , ingénieur en environnement du bureau Natura Jean Marc Challandes et Roger Benoit , conseillers municipaux de Romont Divers propriétaires fonciers et divers participants

1. BIENVENUE

M. Yvan Kohler ouvre la séance d'information publique sur la révision de l'aménagement local (AL) et souhaite la bienvenue à tous les participants.

Il rappelle qu'au mois de mai 2018, les propriétaires fonciers qui, au vu des premiers résultats de la révision du plan de zones, pourraient être particulièrement touchés par un déclassement ou un changement d'affectation ont été conviés à une séance d'information et de consultation. Au moyen d'un questionnaire, le groupe de travail a cherché à connaître leurs intentions et attentes. Les résultats de cette consultation ont été pris en compte dans la mesure du possible dans le projet qui est présenté ce soir.

Ce projet est déposé jusqu'au 1er avril 2019 au secrétariat municipal. Jusqu'à cette date, tout le monde peut faire des propositions à la commune.

2. INTRODUCTION

C'est M. Christophe Cueni qui prend la parole pour la présentation de la révision.

Les motifs de cette révision ?



COMMUNE DE ROMONT / BE

La dernière révision de l'AL remonte à 1996. Cette révision devait permettre un développement de la commune et la mise en place d'une réglementation adaptée aux exigences de l'époque. Aujourd'hui, plus de 20 ans plus tard, on peut constater, entre autres, que les droits fédéral et cantonal en matière d'aménagement du territoire et de construction ont évolué de façon importante. À relever parmi d'autres :

- la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2012
- le plan directeur cantonal (PD) entré en vigueur au printemps 2016
- la modification de la loi sur les constructions (LC) en 2016
- la nouvelle ordonnance sur les notions et méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC) en 2011

Toutes ces nouvelles dispositions légales mettent partiellement en question l'aménagement local en vigueur.

Si en 2010 Romont comptait 199 habitants, au 31 décembre 2017 la population ne s'élevait plus qu'à 188 âmes. L'évolution démographique ne répond donc pas aux attentes qu'éveille la situation favorable de Romont et du potentiel qu'offrent les réserves en terrains à bâtir.

Ainsi, les autorités escomptent sur les retombées de l'implantation de l'entreprise Behring à Longeau qui va créer plus de 300 places de travail. La barrière de la langue et le manque de disponibilité de terrains à bâtir constituent autant d'obstacles à l'arrivée d'employés de cette entreprise.

3. PROCÉDURE

La révision de la LAT, qui a pour but d'assurer une utilisation mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire, impacte directement les petites communes puisque Romont a été classée dans la catégorie « Régions de collines et de montagnes ». Le potentiel développement, dans cette catégorie, a été calculé à 2% sur les 15 ans à venir, soit 4 habitants, ce qui équivaut à la construction d'une nouvelle maison familiale pour des besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement, chiffrés à 0,1 ha.

Le canton a relevé, selon le PAL actuellement en vigueur, 2,15 ha de réserve de terrains qui se trouvent en zones d'habitation, zones mixtes et zone centrale (HMC). Ces réserves représentent 19,9% alors que le canton a limité les réserves de terrains à 15% des surfaces totales HMC.

En conclusion, la commune dispose de réserves nettement trop grandes. Elle doit donc impérativement déclasser une partie de ses réserves.

Sur le plan quantitatif, les terrains non ou partiellement construits constituent des réserves surdimensionnées qui doivent être réduites de la surface totale des zones HMC, ce qui correspond à une diminution d'environ 5'000 m².

En premier lieu : l'objectif consiste à une mise à jour du plan d'aménagement local (PAL) en conformité avec les nouvelles dispositions du droit supérieur, en particulier :

- Introduction de la nouvelle norme ONMC (harmonisation des prescriptions de construction)
- Délimitation de l'espace réservé aux eaux (pour le cours d'eau « Le Terbez »)
- Introduction de la carte synoptique des dangers naturels
- Inventaire des réserves de terrains en zones à bâtir
- Adaptation du recensement architectural



COMMUNE DE ROMONT / BE

- Prise en compte de la carte indicative des terres cultivables
- Constatation de la forêt

Le plan de zones en vigueur est brièvement présenté.

La carte des dangers fait état de zones de dangers de degré moyen et faible ainsi que de zones présentant un danger encore indéterminé. Ces zones ne touchent pas la zone à bâtir. Dans les zones de dangers d'un degré faible, les requérants sont simplement informés de l'existence du faible risque. Dans les zones d'un degré de dangers indéterminés, le risque sera déterminé au cas par cas et les mesures de protection arrêtées à l'occasion des demandes de permis de construire.

Quant à l'inventaire indicatif des terres cultivables, qui a été établi en 2017 - 2018, le canton défend que les mesures qui ont été introduites lors de la révision 2016 de la LC, s'appliquent aussi à l'intérieur de la zone à bâtir. Cet inventaire relève l'existence de terres cultivables à l'intérieur de la zone à bâtir actuelle. Or, l'inventaire utilise l'appellation terres cultivables alors qu'il y a lieu de distinguer les surfaces agricoles utiles et les surfaces d'assolement. Dans le cas d'espèce, il est contesté que l'article 8a LC puisse être appliqué aux terres cultivables que relève l'inventaire.

Le recensement architectural a été reconsidéré par le Service des monuments historiques (SMH) à la suite de la révision 2016 de la LC, il se trouve actuellement en révision. En l'état actuel des connaissances, la nouvelle mouture va encore répertorier un certain nombre de monuments dignes de protection ou de conservation, mais plus d'ensemble bâti. Le nombre de constructions protégées doit être limité à 7%. Il n'est dès lors plus indispensable de délimiter un périmètre de protection de l'aspect local.

En deuxième lieu : Reconsidérer le PAL dans son ensemble en regard des objectifs de développement souhaités par la commune dans le cadre des contraintes fixées par le PD et du plan directeur régional (CRTU).

L'enquête menée en 2018 auprès des propriétaires montre que ceux-ci entendent utiliser leurs biens-fonds pour leurs propres besoins au cours des 15 années à venir. Aucun propriétaire n'est disposé de déclasser tout ou partie de son bien-fonds et aucun n'est disposé de vendre son terrain à la commune ou de lui accorder un droit d'emption pour le cas où il ne construirait pas.

L'analyse des zones HMC actuelles montre que certaines parcelles ou parties de parcelles ne se prêtent pas ou que difficilement à la construction en raison de leur localisation, de leur configuration, de difficultés d'accès ou encore de la présence d'éléments naturels (forêt, vergers, bosquets, etc.). La parcelle 897 et la partie Est de la parcelle no 789 ayant des formes géométriques particulières et donc inconstructibles, elles sont déclassées en zone agricole. Les parties Ouest de la parcelle no 814 et Nord de la parcelle no 886 sont occupées par un bosquet. Elles sont déclassées en zone agricole.

La parcelle no 913, se trouvant actuellement dans la zone CA, est d'accès difficile, d'exposition peu favorable, occupée en partie par un verger à haute tige et touche à la lisière de forêt. Elle est déclassée en zone agricole.

Les parties Nord des parcelles nos 902 et 903, actuellement affectées à la zone H2 voire CA, sont en forte pente et occupées par un verger. Elles sont affectées à une zone de protection des vergers.

Dans la zone mixte à ordre presque contigu (M2pc), qui remplace la zone CA, les bâtiments existants bénéficient d'une garantie des droits acquis élargie, l'objectif étant de favoriser le développement vers l'intérieur. En attendant la révision du recensement architectural, le



COMMUNE DE ROMONT / BE

périmètre de protection de l'aspect local a été déterminé sur la base du recensement architectural établi par le SMH.

Les parcelles nos 838 et 915 constituent de grandes réserves. Elles offrent un potentiel de développement vers l'intérieur intéressant, à cette fin, elles sont classées dans une zone d'habitation avec un potentiel d'habitat collectif et d'habitation individuelle dense (maisons familiales jumelées ou en rangées).

Une partie du secteur « Le Pierrat » est actuellement affectée à une zone d'habitation H1. Dans le but de permettre par endroits une certaine densification, la zone H1 est abandonnée au profit de la zone H2.

Si l'on dresse le bilan, les déclassements de terrains réduisent les réserves à 1,58 ha, si bien que les exigences du PD sont remplies puisque ces réserves représentent 14,62% des surfaces totales HMC. Toutefois, cette situation peut encore évoluer jusqu'à l'assemblée communale en raison de nouvelles constructions sur des parcelles encore non-construites.

Ce nouvel AL permettra ainsi le développement de l'habitat individuel, de l'habitat collectif avec un minimum de 3 logements et de l'habitat individuel densifié dans le quartier des Oeuches. Quant à la partie traditionnelle du village, anciennement « CA », celle-ci offre un potentiel de nouveaux logements dans d'anciennes fermes. Cependant, ce potentiel reste difficile à chiffrer, mais la nouvelle réglementation permettra de valoriser plus facilement ces immeubles.

M. Cueni cède la parole à M. Contesse.

Le plan des zones de protection et objets protégés est relativement complet. Il doit cependant être vérifié et, au besoin, remis à jour et complété par les zones et objets protégés en vertu du droit cantonal (terrains secs, réserve naturelle) et en intégrant aussi les données sur les milieux naturels d'importance locale.

En ce qui concerne l'inventaire des objets naturels, celui-ci a été affiné en fonction des mesures compensatoires du remaniement parcellaire et de la réalité de terrain.

M. Contesse rend la parole à M. Cueni.

Constat : Le règlement de construction de 1996 n'est plus en accord avec l'évolution de la législation supérieure et de la pratique. Alors que certaines prescriptions sont devenues obsolètes, d'autres sont à tout le moins d'une opportunité douteuse.

Objectifs : Ne régler que ce que le droit supérieur impose. Se limiter à l'indispensable, éviter toute surréglementation. Laisser la plus grande marge de manœuvre aux autorités chargées de l'octroi du permis de construire et à la police des constructions ainsi qu'aux maîtres d'œuvre et à leurs architectes.

Principales dispositions : Le plan des zones d'affectation classe le territoire communal en 5 zones d'affectation :

- La zone d'habitation H comprenant une zone densifiée ha dans laquelle ne sont admises que des maisons familiales jumelées ou en rangées.
- La zone mixte et une zone Ha2 densifiée.
- Une zone d'utilité publique offrant la possibilité de construire un hangar pour les pompiers.
- Des espaces verts, repris du plan de zones en vigueur.
- La zone agricole qui est réglée exhaustivement par les droits fédéral et cantonal.



COMMUNE DE ROMONT / BE

Prescriptions de la police des constructions : Les notions et méthodes de mesures sont reprises de l'Ordonnance sur les notions et méthodes de construction (ONMC) dans le domaine de la construction et complétées. Dans la zone H, le nombre d'étages est limité à deux. La hauteur des bâtiments est en règle générale déterminée par le nombre d'étages, exceptionnellement par la hauteur totale. Principalement on construira en ordre non contigu, exception faite dans la zone « CA » dans laquelle l'ordre presque contigu (M2pc), s'applique afin de permettre aux bâtiments existants de bénéficier d'une garantie des droits acquis élargie.

Les distances aux limites sont réduites au strict minimum de manière à permettre des agrandissements et une certaine densification. Moyennant le respect de distances minimales, les voisins peuvent convenir de réduire les distances aux limites et entre bâtiments.

Aspect architectural : Hors du périmètre de protection de l'ancienne localité, les constructions et installations ne doivent répondre qu'à des exigences d'intégration réduites. Les toitures sont coiffées de toits à un ou plusieurs pans, d'une pente de 22° au moins et 40° au plus. La hauteur des remblayages est limitée pour permettre leur intégration dans les environs et d'éviter les "taupinières".

Protection des monuments historiques et de l'ancienne localité : Le périmètre de protection de l'aspect local recherche la sauvegarde et la valorisation de la partie ancienne du village et une bonne intégration des constructions dans le site qu'il protège. À cette fin, les exigences à respecter en matière d'esthétique sont plus élevées que celles applicables aux autres zones à bâtir et à la zone agricole.

Toute demande de permis de construire concernant un monument historique digne de protection ainsi que ses alentours doivent être soumis au SMH. Les demandes de permis concernant les monuments historiques dignes de conservation doivent être soumises à la Commission de protection des sites et du paysage (CPS).

Il y a cependant lieu d'examiner quand même l'opportunité de renoncer à tout périmètre de protection de l'ancienne localité, voire de limiter son étendue par rapport à l'actuelle zone du « CA » et, le cas échéant, de valoriser le parc immobilier existant dans l'objectif d'un développement vers l'intérieur.

Protection de la nature du paysage et des objets protégés : Dans leur grande majorité, les milieux naturels protégés le sont en vertu du droit supérieur. En revanche, les prairies et pâturages humides ou secs, vergers, haies et bosquets et autres d'importance locale, font l'objet d'une réglementation communale dans le but de les sauvegarder.

Zones de dangers : Le plan des zones de dangers distingue les zones de dangers d'un degré moyen et faible ainsi que d'un degré indéterminé. Les règles qui s'y appliquent relèvent du droit cantonal. Celles-ci n'ont encore pas été intégrées dans la réglementation fondamentale.

Dispositions finales et transitoires : La réglementation de 1996 est abrogée. Toutefois, dans le but de permettre la meilleure coordination possible en vue de la réalisation du parc éolien sur la Montagne de Romont, les prescriptions en vigueur, soit les articles 59ss du règlement communal de construction de 1996, sont maintenues à l'intérieur du périmètre du parc éolien Montagne de Romont tel que le détermine le plan directeur régional. Ces dispositions seront abrogées et, le cas échéant, adaptées avec l'entrée en vigueur du plan de quartier "Parc éolien Montagne de Romont".

Le plan de quartier "Camping - Caravaning Les Oeuchettes" est maintenu. Le cas échéant, il fera l'objet d'une révision particulière.



4. CALENDRIER

M. Cueni rappelle que le projet est déposé jusqu'au 1er avril 2019 au secrétariat municipal. Jusqu'à cette date, tout le monde peut faire des propositions à la commune.

Ces observations et propositions seront ensuite examinées afin de voir dans quelles mesures il sera possible d'y donner suite. Les résultats de cet examen seront consignés dans un rapport qui pourra être consulté par tout le monde.

Le dossier sera ensuite remis pour examen préalable à l'OACOT. Une fois que nous aurons reçu le projet apuré, probablement à l'automne 2019, celui-ci pourra être mis en dépôt public. À cette occasion les personnes auront la possibilité de transmettre leurs oppositions et des séances de conciliation seront organisées.

La version finale sera soumise en assemblée municipale avec les éventuelles oppositions qui n'auront pas pu être vidées. L'OACOT l'approuvera ensuite définitivement.

Yvan Kohler ajoute que le village de Romont n'a pas pu se développer comme prévu parce que les propriétaires de terrains à bâtir ne souhaitent pas vendre. Il se demande quels seront les outils disponibles pour permettre la vente ou le déclassement de ces terrains. Il précise que le règlement actuel reste valable jusqu'à l'acceptation du nouveau PAL.

5. QUESTIONS

Avez-vous des questions ?

Si cette révision est acceptée, sera-t-il toujours possible de construire sur les parcelles qui ont été inventoriées dans les terres cultivables ?

Pour l'instant oui, les terrains inventoriés conservent en principe leur affectation, à tout le moins continuent de faire partie des zones HMC. Toutefois, si le régime était appliqué, il faudrait respecter un indice brut d'utilisation du sol de 0,4. Exemple pour 1'000m² il faudrait construire 400m² de surface au plancher. Or, ce régime n'est actuellement pas appliqué.

Jonas Lüthi souhaite savoir si le périmètre de protection des vergers a une influence sur la valeur du terrain ?

Oui, si la découpe du terrain est faite de manière longitudinale. Il y aura effectivement une perte de la valeur du terrain due à la restriction à la construction, la partie déclassée en zone de protection des vergers ne pouvant être construite. Cependant, une découpe transversale du terrain a peu d'incidence sur sa valeur. Ce sera au vendeur de négocier avec l'acheteur potentiel.

Les zones orange correspondent à quoi ?

À une zone d'habitation H2 ou Ha2.

Ces 5'000m² de terrains déclassés peuvent-ils être redistribués dans des zones plus denses ?

Non. Pour répondre aux directives de la LAT, qui stipulent que la zone à bâtir doit répondre aux besoins pour les 15 prochaines années, le canton a chiffré le développement de sa population pour permettre de calculer la surface totale qu'il serait possible de mettre en zone dans tout le



COMMUNE DE ROMONT / BE

canton. Ces surfaces ont ensuite été réparties en fonction de certains critères, exemple desserte des transports publics, l'objectif étant finalement de réduire les mouvements pendulaires.

Est-il possible de transférer les déclassements dans d'autres communes qui n'ont plus de zone à bâtir ?

C'est ce que souhaitait l'initiative populaire qui a été rejetée le 12 février dernier.

Un délai limité sera-t-il fixé pour construire sur les parcelles classées dans la zone à bâtir ?

Dans la mesure où le nouveau PAL sera valable 15 ans, vous disposerez d'autant d'années pour construire. Dans la mesure où la législation actuelle reste telle qu'elle est, ces terrains conserveront encore le même classement. Le canton de Berne ne dispose pas encore d'instrument pour mobiliser ces terrains, alors que d'autres cantons ont en prévu tels que des droits d'emptions légaux.

Le beau-fils de Mme Kohler s'étonne de voir déclassé en zone agricole certaines parcelles qui se prêtent assez peu à l'agriculture. Selon lui, pour créer une zone agricole, il faut qu'économiquement cela soit intéressant. De ce fait, il aurait souhaité qu'un autre type de zone non constructible, sans la contrainte de devoir céder l'usage à un agriculteur, soit créé.

M. Cueni rappelle qu'il y a la zone à bâtir et la zone non constructible, qui se trouve à l'extérieur de la zone à bâtir. La LAT stipule que tout ce qui se trouve à l'extérieur de la zone à bâtir est soumis au régime des constructions de la zone agricole, ce qui ne veut pas dire que les terrains soient cultivables avec rendement agricole intéressant. Pour lesdits terrains, il n'est donc pas obligatoire de les mettre à disposition d'un agriculteur.

En ce qui concerne les terres cultivables, il y a lieu de distinguer les surfaces agricoles utiles et les surfaces d'assolement. Les surfaces agricoles utiles comprennent les types de terrains qui sont à disposition d'un exploitant pendant toute l'année pour la production végétale. Le droit de disposer découle du droit de propriété ou d'un bail (agricole).

Qu'en est-il de la partie Ouest de la parcelle no 814 qui se voit déclassée en zone agricole alors qu'elle a contribué à l'époque à la viabilisation du « Pierrat » ?

Cette partie n'est pas constructible parce qu'elle est occupée par un bosquet protégé par la loi cantonale sur la protection de la nature, d'où son déclassement. Éventuellement qu'il aurait fallu en tenir compte à l'époque lors de la répartition des coûts.

M. Benoit ajoute que le bosquet se trouve sur le fonds voisin.

Jonas Lüthi demande pourquoi une haie est protégée et pas le puits qui se trouve sur le terrain de ses parents ?

La haie précitée étant protégée par la loi, la commune n'a rien décidé. Si le propriétaire estime que ce puits est un objet qui vaut la peine d'être maintenu, il peut alors demander que celui-ci soit intégré dans le plan des monuments architectural.

Mme C. Wallis reconnaissant avoir de la peine à interpréter les plans, elle souhaite savoir si son terrain sera déclassé ?

Une partie de sa parcelle 896 et la parcelle 893 seront effectivement déclassées en zone de verdure. Elle est déçue d'apprendre cette nouvelle parce qu'elle a acquis récemment de nouvelles



COMMUNE DE ROMONT / BE

parcelles au prix du terrain à bâtir. Elle souhaite donc savoir si elle pourra toujours construire son biotope, qui fait par ailleurs l'objet d'une demande de permis en cours de traitement auprès de la Préfecture. La réponse est oui.

Mme Wallis souhaite savoir s'il sera possible de construire sur son terrain une maison pour son fils dans les 15 prochaines ?

Il est répondu par la négative, d'autant plus qu'il faut tenir compte des restrictions par rapport à la limite de la forêt pour ces parcelles.

Qu'en est-il du projet de la nouvelle antenne Swisscom prévue sur l'ancien réservoir ?

La demande de construction est en cours. La nouvelle antenne étant prévue hors de la zone de construction et proche d'un pâturage boisé, la demande devra être traitée par la Préfecture. Or, il semblerait qu'il y ait différents points de vue entre l'Office des forêts et l'OACOT.

Une nouvelle zone mixte remplacera la zone « CA », quels seront les principaux changements ?

La zone mixte permettra de faciliter la valorisation des bâtiments existants. Quant à la parcelle no 915, M Cueni rappelle que celle-ci offre un potentiel d'habitat collectif avec la création au minimum de 3 logements. Les nouveaux bâtiments devront être implantés en respectant une certaine volumétrie qui réponde à celle du village ancien. Les bâtiments principaux existants peuvent être reconstruits sur leur assise et dans leur volumétrie alors que normalement, lorsqu'il y a démolition et reconstruction, il y a lieu de respecter les distances aux limites qui s'appliquent normalement dans la zone.

La zone d'affectation mixte est destinée également aux activités économiques moyennement gênantes ainsi qu'aux exploitations agricoles traditionnelles. L'agriculture traditionnelle ne comprend pas les stations d'élevage et d'engraissement et les parcs agricoles.

6. CONCLUSIONS

C'est M. Yvan Kohler qui reprend le témoin pour le mot de la fin.

Nous vous remercions d'avoir participé nombreux à cette séance de participation. Nous vous rappelons que vous avez **jusqu'au 1^{er} avril 2019** pour nous faire part de vos remarques. Elles doivent être adressées par écrit au secrétariat municipal.

Il n'y a plus de question et la séance est levée à 21 h 15.

Au nom du Conseil municipal

Le Président:


Yvan Kohler

La secrétaire:


Claudine Leisi

Annexe(s) : 1 présentation PowerPoint