Canton de Berne

Municipalité de

TAVANNES

Plan d'Aménagement Local *(PAL)*

-

PAL 2o17 - 2o22

-

Rapport complémentaire sur l'Aménagement Local *(RcAL)* et Rapport récapitulatif de la procédure d'Approbation *(RApp)*

au regard des art. 47 al.1 OAT et 118 OC

PARTIE 1b / 3 - 2361 - 41 Ab

Octobre 2o21

Validation et distribution

Document	L:\2361_Tavannes_Révision du PAL\200_Technique\261_PAL-2o21\261-1-Bases\261-10-Bases\2361-41.Ab_*RcAL-2o21.1o.doc*
Auteur	MBa
Date d'élaboration	21.o6.2o18
Modifications / compléments	o8.2o19 / déc.2o2o / fév. + oct. 2o21
Visa	LM
Distribution	Dépôt Public du 11.1o au 1o.11.2o21

Le présent RcAL est rédigé le plus possible dans une logique épicène et en cela, il reflète l'importance qui est accordée dans la Commune de Tavannes aux questions relatives à l'égalité des sexes. Ainsi, sauf mention contraire ou indication contraire selon le contexte, lorsque ce dernier l'exige toute référence au singulier inclut le pluriel et inversement et les termes d'un genre inclut l'autre genre et le neutre.

SOMMAIRE

Liminaires **4**

I Dimensionnement des zones à bâtir destinées au logement **7**

I.1 Etat des bilans des ZNC au cours des différentes étapes de la modification du PAL de Tavannes 7

I.2 Inventaire des ZNC 1o

II Plan de Zones d'Affectation *(PZA)* **2o22** **11**

II.1 Modifications du PZA 2o22 11

II.2 Surface globale affectée à la Zone à Bâtir 14

II.3 Adaptation des PZDN 14

III Zone d'Activités 'Malvaux' **15**

IV Secteur 'Peute Rive' **17**

IV.1 Peute Rive / Sous le Mont / Chemin de Montoz 17

IV.2 Bf 821 et 2151 'Peute Rive' 18

V Bf 1497 Rue des Prés Bernard **21**

VI Secteur 'Sur les Pontins' **22**

VII Zones affectées à des Besoins Publics *(ZBP)* **23**

VIII Taxe sur la Plus-Value *(TPV)* **– Règlement sur la TPV** *(RTPV)* **24**

IX Règlement Communal de Construction *(RCC)* **31**

X Procédure d'édiction **32**

XI Conclusion **33**

Annexes *(en fascicule séparé n° PARTIE 1b / 2 - 2361 - 41 Ac ANNEXES)*

LIMINAIRES

Avec un rapport de clôture de l'Examen Préalable par l'OACOT transmis le 25 janvier 2o17 *(cf. **annexe 2**)*, le 26 juin 2o17, après quatre ans de travaux dont deux ans de procédure, l'Assemblée Municipale de Tavannes adoptait la modification du Plan d'Aménagement Local *(PAL)*, dossier ensuite déposé le 29 août 2o17 à l'OACOT de fait, l'approbation cantonale *(à tout le moins une appréciation du dossier et un éventuel 'droit d'être entendu')* était attendue dans les trois mois prescrits par la Loi sur les Constructions *(art. 61 al.4 LC)*, globalement en novembre - décembre 2o17.

Ce n'est pourtant que le 26 mars 2o18 que s'est tenu un premier rendez-vous de 'mise au point' entre la Commune et l'OACOT, ce dernier Office, à l'initiative de la rencontre, produisant un Procès-Verbal relatif à cette séance en date du 29 mars *(cf. **annexe 3**)*. Quatre thèmes y sont abordés par l'OACOT en appréciant que « le dossier transmis est incomplet, soit parce qu'il comporte des aspects non traités à ce stade, soit parce qu'il ne prend pas en compte les réserves de droit formulées lors de la phase d'Examen Préalable » :

- dimensionnement des zones à bâtir destinées au logement
- modification dans la Zone d'Activités Malvaux
- Zones affectées à des Besoins Publics *(ZBP)*

Le 23 mai 2o18, après que les Autorités municipales aient globalement fait la part des choses à la suite de la rencontre du 26 mars 2o18, un second rendez-vous de mise au point s'est tenu entre la Commune et l'OACOT. A retenir essentiellement de celui-ci que dans les exigences préalablement requises par l'Office, celle relative à la ZBP 9 *(secteur 'Malvaux')* n'était plus à prendre en compte et de la sorte, la modification portée par le PAL 2o17 était 'accordée'.

Ainsi, au regard plus particulièrement de la possibilité d'une mise en zone complémentaire, c'est-à-dire d'assurer les besoins estimés du développement de la Commune pour ces quinze prochaines années, l'Exécutif municipal a re-mandaté, en juin 2o18, la Commission Spéciale PAL *(CS-PAL)* pour que celle-ci définisse avec justesse la portée des réponses à apporter au Canton en vue d'une approbation définitive du PAL.

A noter également la fin du mandat à l'Exécutif municipal de M. Michaël Schlappach au 31 décembre 2o18 toutefois, compte tenu de son expérience et de sa parfaite maîtrise du dossier et, avec évidemment le consentement du Conseil municipal, il aura eu à cœur de poursuivre son activité au sein de la CS-PAL en tant que membre. Ce départ de l'Exécutif municipal en fin d'année 2o18 a logiquement engendré une situation nécessitant une période de 'rodage' pendant laquelle le dossier du PAL aura été mis en parenthèses avant d'être repris en main en août 2o19 pour engager et finaliser la procédure d'édiction.

Information et Participation de la Population *(IPP)*	21 mai au 19 juin 2o15
Présentation publique	1er juin 2o15
Examen Préalable définitif *(ExP)*	25 janvier 2o17
Dépôt Public *(DP)*	3o mars – 3 mai 2o17
Arrêté par le Conseil Municipal *(CM)*	16 mai 2o17
Adoption par l'Assemblée Municipale *(AM)*	26 juin 2o17
Dépôt du projet de PAL à l'OACOT pour approbation	29 août 2o17
RDV de mise au point Commune / OACOT	26 mars et 23 mai 2o18
Reprise des travaux de la CS-PAL	25 juin 2o18

ill. L.1 : Rappel du calendrier et des étapes franchies dans la procédure d'édiction du PAL de Tavannes.

L 1 ORGANISATION DE LA MODIFICATION DU PAL 2o22 DE TAVANNES

Conseil municipal *(CC)*
Monsieur le Maire :
M. Fabien Vorpe *(législature 2o18-2o21)*
Conseiller municipal en charge des travaux publics :
M. Michaël Schlappach *(législature 2o14-2o17 et année 2o18)*
M. Laurent Möri *(du o1.o1.2o19 et pour la suite de législature 2o18-2o21)*

Commission Spéciale PAL *(CS-PAL 2o2o – 2o22)*
Monsieur le Président :
Michel Devaud
Monsieur le Vice-Président :
Jean-Claude Prêtre
Membres :
Mme Dominique Délétroz *(représentante des Associations)*, MM. Jean-Denis Affolter *(Directeur des Ecoles)*, Gino Guerne *(Commune bourgeoise)*, Gilles Marchand *(Architecte)*, Michaël Schlappach *(précédemment Conseiller municipal)*

Administration communale *(Ac)*
M. Nicolas Châtelain *(travaux. publics @ tavannes.ch)*

Mandataires PAL – Groupement pluridisciplinaire ATB - Natura
Coordination générale, aménagement du territoire, urbanisme, procédures :
ATB SA Marcel Baerfuss *(marcel.baerfuss@atb-sa.ch)*
Ingénierie de l'environnement *(Plan de Zones de Protection)* :
Natura Sàrl Emmanuel Contesse *(emmanuel.contesse@bureau-natura.ch)*

L 2 RAPPORT COMPLÉMENTAIRE SUR L'AMÉNAGEMENT LOCAL *(RcAL)* ET CONTENU DU DOSSIER PAL

Le présent Rapport complémentaire sur l'Aménagement Local *(RcAL)* relate les faits et résultats de la démarche de compléments / modifications / mises à jour du PAL engagée à la suite des réserves formulées par l'OACOT au cours de la procédure d'approbation du PAL adopté en AM le 26 juin 2o17 ; il ne fait état que des thématiques abordées dans le cadre de cette 'procédure complémentaire d'approbation' et celui-ci intègre l'ensemble des :

- échanges entre l'Exécutif municipal et la CS-PAL ;
- nombreux contacts avec les propriétaires de parcelles susceptibles d'accueillir une extension de la zone à bâtir ;
- mises au point des contours et du contenu du PAL avec les Offices cantonaux.
- retours exprimés par la population dans le cadre des dépôts publics *(IPP et DP).*

Toutes les pièces du dossier 'PAL 2o17' adopté par l'Assemblée municipale du 26 juin 2o17 ne sont pas concernées par des modifications relatives à la 'procédure complémentaire d'approbation' engagée à partir du 26 mars 2o18. L'item suivant liste ainsi les documents modifiés.

L 3 CONTENU DU DOSSIER 'PAL 2o22'

Pièces graphiques :

- Plan de Zones d'Affectation *(PZA, modification)* 2361 - 1o B
- Plan de Zones des Dangers Naturels *(PZDN – A)*
  Périmètre A 'Village' *(modification)* 2361 – 11 B
- Plan de Zones des Dangers Naturels *(PZDN – B)*
  Périmètre B 'Commune' *(modification)* 2361 – 12 B

Pièces écrites :

- Règlement Communal de Construction *(RCC, modification)* 2361 - 3o B

À titre indicatif :

- Règlement Communal de Construction *(RCC)*
  Annexes *(mise à jour)* 2361 - 31 B
- Rapport complémentaire sur l'Aménagement Local *(RcAL)*
  et Rapport récapitulatif de la procédure d'Approbation *(RApp)*
  Partie 1 b/2 *(nouvelle rédaction)* 2361 - 41 Ab
- Rapport complémentaire sur l'Aménagement Local *(RcAL)*
  et Rapport récapitulatif de la procédure d'Approbation *(RApp)*
  Partie 1 c/2 – ANNEXES *(nouvelle rédaction)* 2361 - 41 Ac
- Rapport sur l'Aménagement Local *(RAL)*
  Politique d'Urbanisation vers l'Intérieur *(PolUrbIn)*
  Partie 2 b/2 *(mise à jour)* 2361 - 41 Bb
- Plan Indicatif des Modifications 2o22
  (PIM, modification 2o21) 2361 - 44 B
- Plan Indicatif des Zones à bâtir Non Construites
  (ZNC / PZA 2o22, mise à jour) 2361 – 45 B
- Projet de Territoire Tavannes 2o5o
  (PTT 2o5o, mise à jour) 2361 - 5o B
- Carte du 'PT Tavannes 2o5o'
  (PTT 2o5o, mise à jour) 2361 - 51 B

I DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR DESTINÉES AU LOGEMENT *(HMC)*

Un des sujets principaux des rendez-vous de mise au point des 26 mars et 23 mai 2o18 avec l'OACOT *(cf. PV de l'OACOT du 29 mars 2o18 en **annexe 3**)* a trait à l'inventaire des ZNC et, de façon induite, au confortement de la zone à bâtir *(nouvelles mises en zone)* soit, l'extension des zones HMC dévolues au logement.

I.1 ÉTAT DES BILANS DES ZNC AU COURS DES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA MODIFICATION DU PAL DE TAVANNES

■ ExP – dossier PAL juillet 2o16

Le dossier soumis en ExP à l'OACOT le 2o juillet 2o16 faisait état de 65'59o m^2 de ZNC *(cf. plan 2361-45 ; résultat obtenu selon la méthode 'OACOT' de l'époque, méthode aujourd'hui obsolète !)*.

D'après les calculs effectués par la Commune *(6,56 ha de ZNC)* et par rapport au besoin estimé par le Canton *(7,5 ha)*, Tavannes disposait alors d'un **potentiel de mise en zone d'un peu moins d'un hectare**.

Or, dans son rapport d'ExP du 25 janvier 2o17 l'OACOT retenait, pour une raison toujours inexpliquée, 95'919 m^2 de ZNC *(item 2 du rapport OACOT du 25.o1.2o17, cf. **annexe 2**)*, pour un besoin estimé de 7,5 ha et de fait refusait les mises en zone proposées pourtant d'une emprise limitée à seulement 4'977 m^2 *(cf. item 2.3 du rapport ExP de l'OACOT du 25.o1.2o17)*.

■ DP et AM – dossier PAL du 26 juin 2o17

Le dossier mis à jour, soumis en DP *(deux mois après le rapport d'ExP de l'OACOT)* puis adopté par l'AM, faisait état de 61'661 m^2 de ZNC *(cf. plan 2361-45, RAL 1/3 n° 2361-41 A, ill. 3 p. 5 et RAL 2/3 n° 2361-41 B, ill. 6 p. 9 ; résultat toujours obtenu selon la même méthode 'OACOT' devenue obsolète)*

D'après les calculs de la Commune *(méthode 'OACOT' de l'époque)* et par rapport au besoin estimé par le Canton *(7,5 ha, cf. Annexe 3 p.71 du RAL 1/3 n° 2361-41 A9)*, Tavannes disposait alors logiquement d'un **potentiel de mise en zone de 1,3 ha** qui n'aura pas été exploité, compte tenu du refus obstiné exprimé par l'OACOT dans le cadre de l'ExP.

■ Approbation – dossier PAL adopté en AM du 26.o6.2o17

Sans opposition au cours du DP *(donc sans besoin de modification éventuelle du dossier),* les plans et les chiffres 'Tavannes' relatés dans le dossier remis pour approbation sont évidemment les mêmes que ceux exposés ci-avant *(DP et AM)*.

■ Approbation – réserves de l'OACOT

Sur la fiche 'détermination des besoins effectifs en terrain à bâtir' remis par l'OACOT à la Commune lors du rdv du 26 mars 2o18, le besoin HMC a été revu à la hausse en passant de 7,5 à 7,7 ha *(cf. **annexe 4**)* mais, sur cette même fiche, les réserves sont encore appréciées par le Canton à 7,6 ha, soit un maigre **potentiel de mise en zone de 1'ooo m²**, chiffre bien éloigné de ce qu'annonce l'OACOT dans son PV du 29 mars 2o18.

Dans ce PV justement, l'OACOT fait l'éloge *(!)* de la méthode de calcul appliquée pour le PAL de Tavannes *(pour rappel, simple application de la méthode 'OACOT' en cours en début d'année 2o17)* :

« Les vérifications faites par l'OACOT sur le dossier … démontrent que les résultats comportent des erreurs significatives. Vu les explications fournies dans le RAL …, ces erreurs sont la conséquence d'une mise en œuvre hasardeuse de la méthode de calcul décrite dans le PDC. Sa mauvaise application conduit à un résultat largement en défaveur de la Commune, puisque celle-ci aurait normalement pu se prévaloir **d'un besoin effectif en terrain à bâtir destiné au logement d'environ 2,3 ha** … »

- Géoportail cantonal – Inventaire cantonal des ZNC en date du 27.o4.2o18 *(cf. **annexe 6, ill. A6.1**)*

A ce stade, fort de l'appréciation portée par l'OACOT à la 'méthode Tavannes' *(en vrai, la stricte observation de la 'méthode OACOT' de l'époque)* mais surtout parce que depuis le 1er mars 2o18 il est fait obligation aux communes de valider l'inventaire cantonal des ZNC en ligne dans le cadre de la modification de la réglementation fondamentale *(entre autres)*, il a été procédé à la vérification complète le 27 avril 2o18.

Toutes les surfaces reportées à l'inventaire cantonal ont été pointées, sans autres 'apports complémentaires' que les mises en zone inscrites au PAL. En l'état, l'inventaire cantonal mentionnait exactement les mêmes parcelles que celles figurant sur le plan 2361-45 et dans les tableaux du RAL soumis à l'approbation *(cf. RAL 1/3 n° 2361-41 A, ill. 3 p. 5 et RAL 2/3 n° 2361-41 B, ill. 6 p. 9).* Pour rappel : 61'661 m^2 de ZNC

Les résultats de cette méthode 'scientifique' vs une « mise en œuvre hasardeuse de la méthode de calcul décrite dans le PDC », aboutissent, avant validation par l'OACOT, à une surface de ZNC de 6o'o48 m^2, surface à soustraire au besoin estimé par le Canton *(désormais de 7,7 ha)*.

Ainsi, 1'613 m^2 'séparent' le plan 2361-45 du PAL adopté en AM *(chiffres obtenus selon une méthode 'hasardeuse')* du résultat du rapport généré automatiquement depuis le Géoportail *(LA méthode 'scientifique' !)*. En l'état, Tavannes pouvait donc se prévaloir d'un **potentiel de mise en zone de 1,7 ha** *(en clair, 1,5 ha + o,2 ha induit par l'augmentation apportée par le Canton à la fiche de détermination des besoins dans le courant de l'année 2o17)* et non de 2,3 ha comme annoncé « vérifications faites » par l'OACOT dans son PV du 29 mars 2o18.

En première conclusion

Le dimensionnement des zones à bâtir destinées au logement ne rentre d'évidence pas dans l'appréciation péremptoirement portée par l'OACOT d'un dossier « incomplet, soit parce qu'il comporte des aspects non traités à ce stade, soit parce qu'il ne prend pas en compte les réserves de droit formulées lors de la phase d'Examen Préalable ». A l'inverse, cette thématique révèle pleinement un traitement très approximatif de l'Office du PAL de Tavannes.

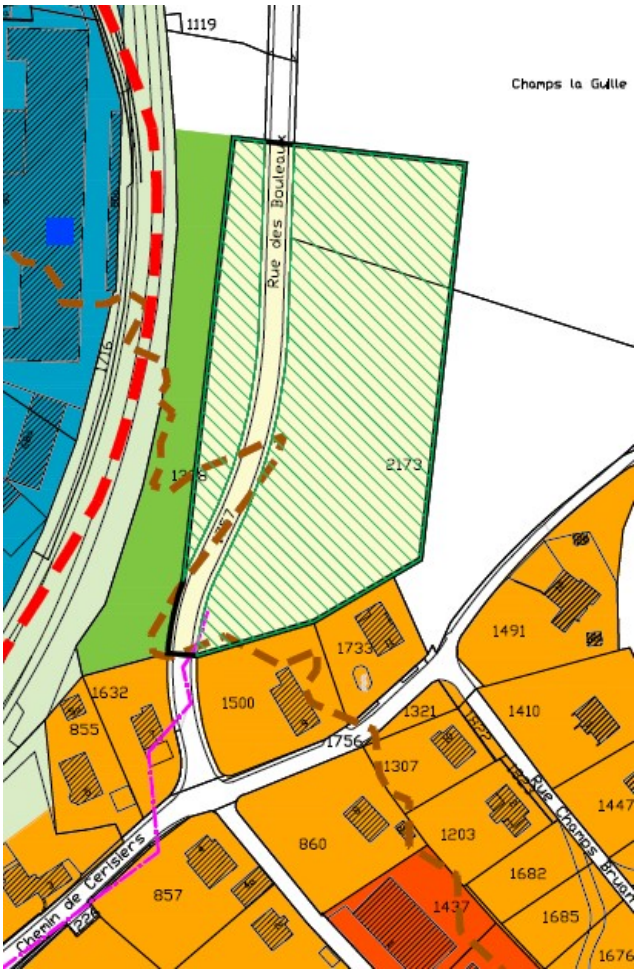
Cela étant, dans la mesure où le confortement du potentiel HMC de la Commune est enfin reconnu par l'OACOT, le 'droit d'être entendu', imposé par ailleurs, devait être mis au bénéfice d'une possible extension de la zone à bâtir.

Les chiffres d'alors *(avril 2o18)*, issus de la retranscription des réserves effectives en HMC opérée sur le Géoportail de l'inventaire cantonal faisaient état de 6 hectares de réserves pour un besoin à 15 ans estimé par le PDC 2o3o de 7,7 hectares, soit un potentiel de nouvelles affectations en zones HMC de 1,7 hectare.

Ces chiffres n'étant pas alors encore validés par l'OACOT *(dans la mesure où, par ailleurs, « ils ne sont pas exigés » ; cf. courriel OACOT du o3.o5.2o18)* et, pour ne pas repartir dans des comptes d'apothicaires, une **extension des zones HMC de 1,5 hectare** a ainsi été retenue par précaution *('coq' échaudé craint l'eau froide !)* et, le bon usage de cette surface constituant l'objectif essentiel qu'aura assigné l'Exécutif municipal à la CS-PAL en juin 2o18.

Demande préalable - septembre 2o19

Le 12 septembre 2o19, le dossier de PAL 'complémentaire' était déposé à l'OACOT pour Examen Préalable, mué en 'demande préalable', l'Information et Participation de la Population *(IPP)* n'étant pas encore faite *(!!!)*. L'ordre de choses n'est en effet pas commun en ce sens que la première étape de la procédure d'édiction devait être l'IPP. Cependant, pour ne pas présenter à sa population un projet sur lequel l'OACOT aurait encore des remarques à formuler, plus particulièrement par rapport à la surface projeté d'être mise en zone *(secteur les Bouleaux)*, l'Exécutif municipal aura préféré un envoi à l'Examen Préalable *(ExP)* pour se garantir ensuite une IPP parfaitement claire. Vis-à-vis des vicissitudes qu'a déjà connu cette modification du PAL, cette inversion des étapes de la procédure était amplement justifiée et, in fine, … d'une grande sagesse compte tenu du retour de l'OACOT !



ill. I.1 : Extrait du PZA soumis en 'demande préalable' auprès de l'OACOT avec la représentation de l'opportunité d'une extension de la ZàB dans le secteur 'Les Bouleaux'.

En effet, l'OACOT considère dans son appréciation de la demande préalable *(o5.o2.2o2o, cf.* ***annexe 5****)* que la mise en zone d'un hectare de nouvelles surfaces à bâtir dans le secteur 'Les Bouleaux' n'est pas conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, par ailleurs, exige dorénavant un inventaire détaillé des ZNC !

Pour l'instant, la commune n'a pas encore saisi les zones à bâtir non construites manquantes, c'est-à-dire celles qui ne sont pas identifiées dans un premier temps par le canton. La commune est dans l'obligation de saisir ces zones à bâtir non construites exhaustivement (voir ch. 3.2. du guide « zones à bâtir non construites »).
A titre d'exemple et sans avoir analysé la situation de manière exhaustive, les (parties de) parcelles suivantes semblent manifestement non construites et devraient par conséquent être saisies dans le géoportail, pour autant bien sûr qu'elles répondent à la définition des zones à bâtir non construites (surface libre supérieure à 300 m² permettant d'implanter une construction principale selon les règle en vigueur) : 1358, 841, 777, 1210, 2287, 857, 1500, 1491, 854, 47, 2285, 1826, 1835, 1093, etc. Nous vous demandons de mener les vérifications nécessaires selon les critères du guide de l'OACOT et de saisir toutes les surfaces manquantes avec l'exhaustivité requise. Sans cela nous ne pourrions pas déterminer vos besoins effectifs en terrain à bâtir et donc autoriser l'affectation de nouveaux terrains à la zone HMC. Cette exigence repose sur l'art. 47 OAT et doit être respectée dans le cas où la commune souhaite mettre à profit ses besoins effectifs en terrains à bâtir.

ill. I.2 : Extrait du courrier de l'OACOT du o5.o2.2o2o *(cf. aussi* ***annexe A 5****).*

I.2 INVENTAIRE DES ZNC

Rappelé ci-avant, toutes les démarches engagées depuis 2o18 se référaient à une appréciation de la capacité de la Zone à Bâtir basée sur :

- les estimations de l'OACOT relatées dans son courrier du 29 mars 2o18 *(PV de la séance de mise au point du 26 mars 2o18)*, à savoir que la Commune peut « se prévaloir d'un besoin effectif en terrains à bâtir destinés au logement d'environ 2,3 ha d'après les derniers relevés de l'OACOT » et,
- le recensement des Zones à bâtir Non Construites *(ZNC)* du Géoportail cantonal *(dans la mesure où l'OACOT relatait que « il n'est pas prévu que la Commune de Tavannes fasse le recensement de ses réserves non construites à l'aide du Géoportail. Du moins l'OACOT ne l'exige pas dans votre cas », cf. courriel OACOT du 3 mai 2o18)*, soit en l'état, après vérification de toutes les surfaces portées au Géoportail, env. 5,8 ha de ZNC *(donc, au regard des besoins théoriques, une capacité de mise en zone de 2 ha)*.

L'OACOT sera revenu sur ses écrits et exigé que le recensement des ZNC via le Géoportail soit effectué. La Commune aura ainsi effectué celui-ci en octobre 2o2o *(avec une mise à jour en octobre 2o21 - cf.* ***annexe 6*** *- à la suite du RExP, cf.* ***annexe 9****)* pour aboutir à des perspectives de changements d'affectation / mises en zone qui ne sont plus du tout les mêmes ! En effet, après inventaire des coins et recoins potentiellement constitutifs de ZNC, celles-ci représentent une surface de 7,34 ha *(avant dernier contrôle de l'OACOT !)*.

De cette situation, avec une capacité de mise en ZàB de **o,36 ha** *(soit 3'6oo m²)*, seuls de petits compléments d'extension indispensable à la concrétisation de projets avérés sont ainsi potentiellement possibles.

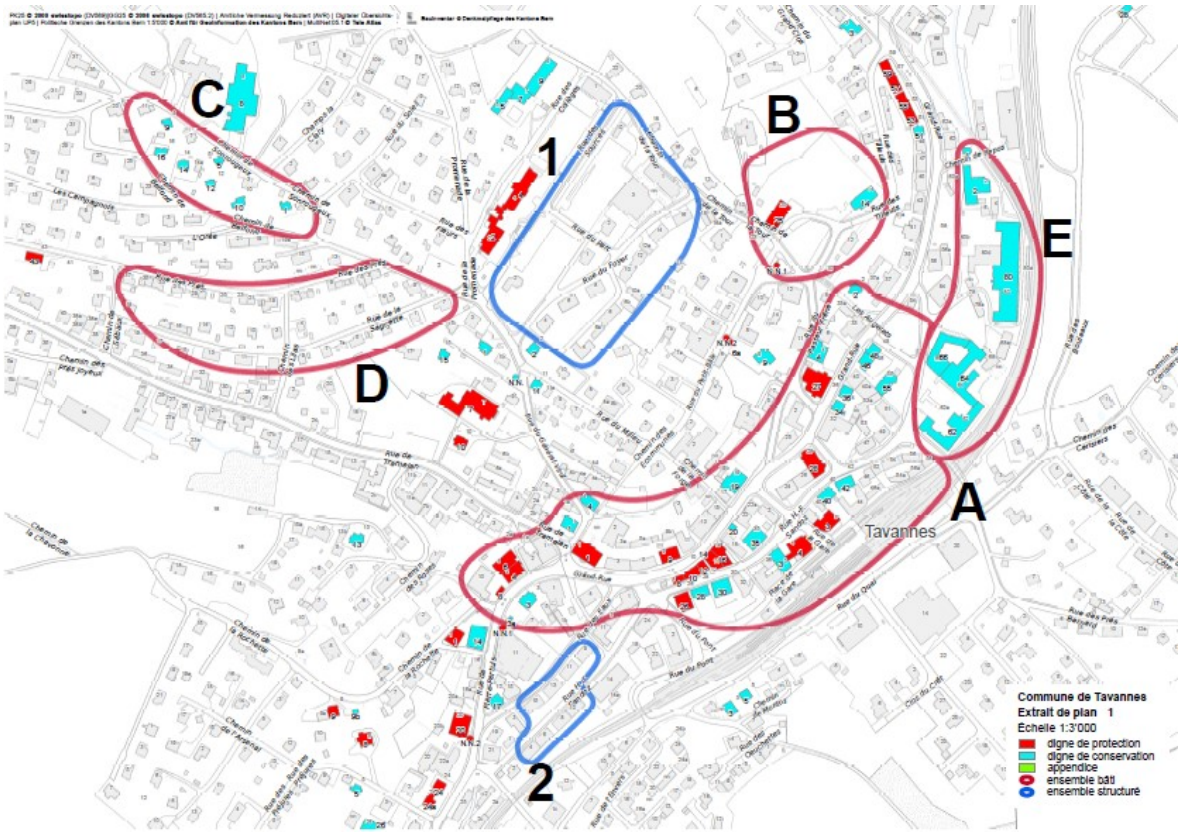
Nous sommes ainsi bien loin des « vérifications faites par l'OACOT … la Commune … aurait normalement pu se prévaloir **d'un besoin effectif en terrain à bâtir destiné au logement d'environ 2,3 ha** … » !

II PLANS DE ZONES D'AFFECTATION *(PZA)* 2o22

II.1 MODIFICATIONS DU PZA 2o22

Initialement, les modifications apportées au Plan de Zones d'Affectation 2o22 devaient être très limitées cependant, le RExP du 1er octobre 2o21 de l'OACOT rajoute de façon substantielle des éléments qui semblaient pourtant préalablement réglés. En synthèse :

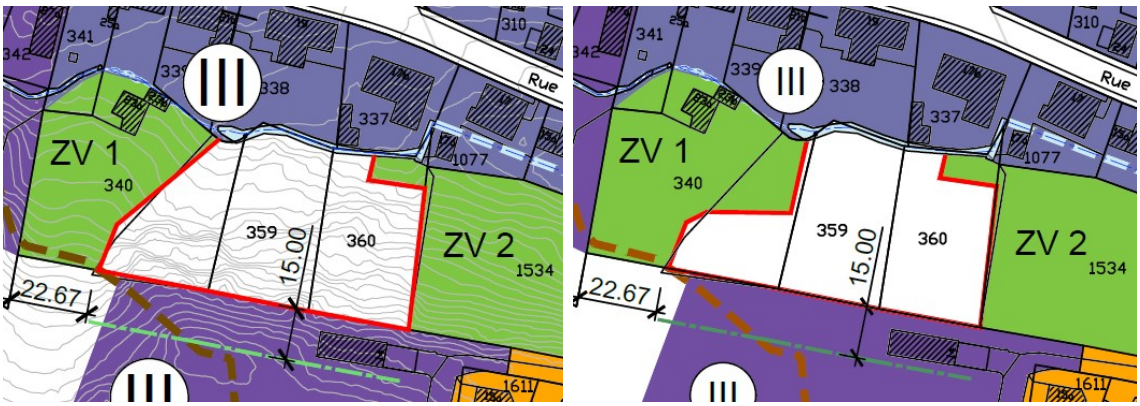
- Modification / mise à jour des éléments du Recensement Architectural *(RA)* selon documents déposés publiquement par le SMH au cours du dernier trimestre 2o2o, soit :
  - Mise à jour avec une importante réduction des objets appréciés 'dignes de conservation'.
  - EB-A, réduit par la soustraction du complexe des 'Tavannes Watch' et 'Tavannes Machines', ce dernier n'étant plus qu'intégré à l'ancien EB-F par ailleurs renommé EB-E.
  - EB-B, réduit, ne comprend globalement plus que St-Etienne, l'ancien cimetière et la Cure.
  - EB-C et EB-D, sans modification.
  - Ancien EB-E, réduit par la soustraction des collèges *(!)* et 'déclassé en 'Ensemble Structuré' *(ES-1).*
  - EB-G, déclassé en 'ES-2' avec un contour légèrement adapté au regard de l'ISOS.



ill. II.1 : Document du SMH relatif à la modification du RA, dépôt public au cours du 4ème trimestre 2o2o.

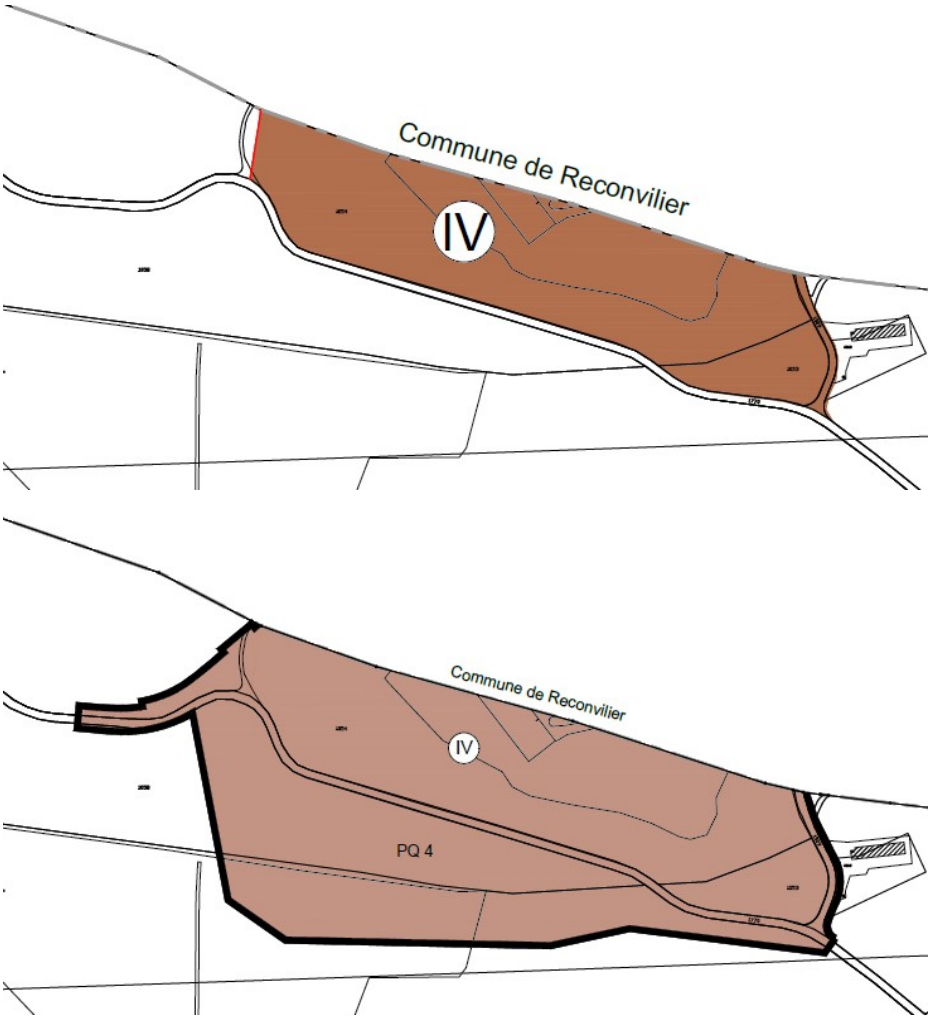
- Zone d'Activités de Malvaux *(cf.* ***chap.III*** *ci-après)*, retour à la situation des emprises antérieures soit dézonage *(**repères 1** et **2 PIM**)* et re-affectation des surfaces *(**repère 3 PIM**)* ; ces modifications sont sans effet sur la surface de l'affectation A, les deux emprises étant d'égales dimensions *(6'752 m²).*

- Suite aux travaux de renaturation du ruisseau des Prés Joyeux, une nouvelle constatation forestière a été effectuée par la DFJB, constatation ainsi reportée au PZA *(la mise à jour de la couverture du sol est par ailleurs portée dans la mensuration officielle actuelle)* :



ill. II.2 et **II.3 :** Constatation forestière et ZV dans le secteur des Prés Joyeux, respectivement au PZA 2o17 et PZA 2o22 *(version ExP)*.

- Avec l'adoption du Plan de Quartier 'CELTOR' par les Assemblées municipales, respectivement de Tavannes *(23.11.2o2o)* et de Reconvilier *(14.12.2o2o)*, la ZED est remplacée par ledit Plan de Quartier :



ill. II.4 et **II.5 :** ZED et PQ 'CELTOR' respectivement au PZA 2o17 et PZA 2o22 *(version ExP).*

- Extensions de la Zone à Bâtir *(ZàB)* :
  - Bf 1497, rue Prés Bernard 26 *(cf. **chap. V** ci-après)*, la géométrie du bf, sa topographie et les contraintes d'accès ne permettant pas de répondre à l'exigence d'un IBUSds min. de o,6, la surface initialement escomptée en termes d'extension est réduite avec pour seul complément de la ZàB une surface de 298 m^2, celle-ci affectée à la zone H2 *(**repère 4 PIM**)*.
  - L'extension de 2'8o9 m^2 du secteur 'Peute Rive' initialement proposée est par contre reportée *(cf. **chap. IV** ci-après),* moyennant une procédure d'édiction distincte.
- Réduction de la Zone à Bâtir *(ZàB)* :

  L'extension approuvée par l'AM de juin 2o17 du bf 2o95 *(1'325 m^2)* est réduite de 422 m^2 *(**repère 21 PIM**)* au regard de la limitation des possibilités d'extension, ce qui porte donc cette mise en ZàB à 9o3 m^2 et cette dernière est, de plus, affectée à une zone M 3 *(**repère 22 PIM**)* compte tenu des exigences de densification imposée à Tavannes par le PDC 2o3o.

ill. II.6 et **II.7 :** Modifications portées aux bf 1497 et 2o95 *(version PODP).*

- Changement d'affectation à l'intérieur de la Zone à Bâtir *(ZàB)* :

  Les exigences imposées à la Commune *(cf. RExP en **annexe 9**)* en termes d'utilisation mesurée du sol entraînent, par l'augmentation de l'IBUS, des modifications d'affectation sur plusieurs secteurs de la Localité pour lesquels l'affectation actuelle *(prescription de police des constructions, cf. art. 212 RCC)* les rend tout simplement impossibles à construire ! Les modifications suivantes sont ainsi portées au PAL 2o22 *(RCC et PZA)* :
  - Zone Centre, prescription d'un **IBUS min. de o,75** *(art. 212 al.2 RCC)*
  - Rue de la Côte, bf 851, 858 et 1376 *(**repère 14 PIM**)* : H 2 → **H 2 PCo**
  - Rue Champs Bruants, bf 1676, 1682 et 1685 *(**repère 15 PIM**)* : H 2 → **H 2 PCo**
  - Chemin des Roses, bf 1139 et 1723 *(**repère 16 PIM**)* : H 2 → **H 2 PCo**
  - Chemin du Grand Clos, bf 1573 et 1724 *(**repère 19 PIM**)* : H 2 → **H 2 PCo**
  - Route de Tramelan, bf 312, 313, 329, 331, 333 et 1366, avec de plus les considérations portées au regard du RA, de l'inventaire PBC et de l'ISOS *(cf. chap. 4 RExP en **annexe 9**)*, **édiction d'une ZPO** pour l'ensemble du secteur
  - Plan de Quartier 'Prés Bernard' : par les contraintes relevées par la DFJB *(dix ans après l'édiction du PQ ! cf. chap. 6 RExP en **annexe 9**)*, dans la mesure où l'entier de l'équipement est finalisé et qu'il n'y a pas de Règlement de Quartier *(les prescriptions de police des constructions sont ainsi celle du RCC)*, plutôt que de modifier le PQ dans une procédure concomitante à la modification du PAL, **le PQ est abrogé** et ses surfaces affectées à la réglementation fondamentale *(H 2 et ZV)*
  - Zone d'Activités A 1 *(Malvaux)* et A 6 *(Pleine Eau)* : IoS min. o,4 → **o,5** *(art. 212 al.2 RCC)*
  - Zone d'Activités A 8 *(Sur les Pontins, bf 899, 9o1 et 2125, cf. **chap. VI** infra)* : dans l'impossibilité actuelle de modifier l'affectation de ces surfaces en raison de l'importance des réserves constructibles en zones HMC, il est spécifié au RCC *(art.*

212 al.2) que la zone est soumise à l'**édiction d'un Plan Directeur d'Agencement** *(PDA, cf. chap. 4 RExP en **annexe 9**)*

II.2 SURFACE GLOBALE AFFECTÉE À LA ZONE À BÂTIR

Cf. plan 'ZNC 2o22' n° 2361-45 B

II.3 ADAPTATION DES PZDN

Aux PZDN, les contours de l'aire urbaine sont adaptés dans les secteurs de Malvaux et à la rue des Prés Bernard mais, surtout, tout le secteur des Prés Joyeux est remis à jour avec une diminution substantielle des emprises des DN.

III ZONE D'ACTIVITÉS 'MALVAUX'

Le PAL adopté par l'AM du 26 juin 2o17 comporte une compensation de surfaces, m^2 par m^2, au sein du secteur 'Malvaux', logiquement effectuée à la demande du propriétaire *(Commune bourgeoise de Tavannes)* par déclassement *(repère 3 au **PIM n° 2361-44.B**)* et reclassement *(repères 1 et 2 au **PIM n° 2361-44 B**, soit 6'752 m^2).* La justification de ce 'roque' relevait d'une optimisation de bon sens de la zone à bâtir, d'une part, par l'appréciation d'un déclassement / reclassement qui correspond à l'esprit de l'objectif de la Gestion des Zones d'Activités *(GZA)* « d'utiliser au mieux les zones d'activités existantes avant d'en créer de nouvelles » et, d'autre part, des discussions *(négociations)* menées par la Commune auprès de l'OACOT durant la procédure d'ExP.

Malvaux, pas d'extension possible !

C'est un revirement inacceptable de la part de l'Office par rapport à ce qui a été discuté, débattu puis convenu entre l'Office et la Commune le 11 mai 2o16 car il ne s'agit nullement d'une extension mais d'un report – transfert de surfaces, m^2 par m^2 ! Comment cette 'pratique' peut-elle convenir aux zones HMC et pas aux zones d'Activités ?

La fiche de mesure U3 – o2.o2 CRTU représente une surface d'extension bien plus importante que ce qui est reporté au PZA 2o17 avec, plus particulièrement mentionné dans les tâches régionales, le suivi de l'occupation du secteur. Or, en six mois, soit entre octobre 2o16 *(fiche U3-o2.o2 CRTU)* et mars 2o17, trois parcelles ont été vendues et sont aujourd'hui en exploitation, de fait, il ne restait plus que 3 parcelles disponibles dans le secteur Malvaux *(sans bien sûr considérer le report de surface porté au PAL 2o17)*.

Le secteur de Malvaux est invisible depuis le Village, à peine perceptible depuis la route du Pierre Pertuis et ne dévoile que sa façade Est depuis la sortie de l'Autoroute et aux seuls automobilistes s'engageant en direction du tunnel de la Rochette. Sa situation est ainsi idoine pour l'accueil des entreprises qui y sont installées *(traitement et valorisation de déchets, entreprises de construction, centrale à béton, …),* ces dernières :

- n'ayant que très peu de personnel sur place ;
- sans besoin de façades commerciales visibles ;
- ne recevant pour tous clients que des poids lourds pour chargements – déchargements *(aucune nécessité d'accès par chemin de fer, ni pour les clients, ni pour les marchandises) ;*
- avec des aires d'évolution et d'exploitation essentiellement occupées par des déchets - gravats, tas de pierres, graviers et sables, camions et engins de manutention et de chantier, …

Aussi, dans la logique par ailleurs défendue par l'OACOT, c'est-à-dire que des surfaces affectées à la zone à bâtir mal situées *(dans le cas présent, des surfaces sous exploitées et qui le resterons à terme)* sont à déplacer pour en assurer un parfait usage et une pleine constructibilité *(à l'exemple du report-transfert de surfaces suggéré à Malvaux)*, la Municipalité de Tavannes, parce qu'elle n'a pas d'autre choix que de se plier au diktat cantonal :

- reporte au PZA la situation d'origine *(contre toute logique !)* ;
- reporte au Projet de Territoire Tavannes 2o5o la nécessité d'optimiser les surfaces d'affectation du secteur ;
- restera attentive à la détermination des éléments nécessaires à l'évolution de la fiche de mesure CRTU correspondante pour s'assurer, à terme, d'un statut de 'coordination réglée' pour la finalisation du secteur Malvaux *(extension).*

ill. III.1 : Extrait item 7.4 RAL *(emend. 2o21)* relatif à la Zone d'Activités de Malvaux.

En conclusion :
Abandon de l'extension dans le cadre de la modification du PAL 2o22 quand bien même le projet soutenu par la Commune répond aujourd'hui déjà de façon idoine :

- à la 'Stratégie économique 2o25 *(SE 2o25)* du Canton de Berne *(ACE n° o383 du 14 mars 2o12, cf. **annexe 7**)* :

Stratégie économique 2o25: Une politique active de mise à disposition de surfaces

Le Conseil-exécutif a arrêté un troisième train de mesures en lien avec la stratégie économique 2o25, grâce auquel il compte renforcer l'attractivité du Canton de Berne en tant que site économique. Trois mesures initiées précédemment ont été actualisées ; elles sont complétées par trois nouvelles mesures concernant la mise à disposition de surfaces pour les entreprises, le site médical et la mobilité.

Pour mettre en œuvre la stratégie économique 2o25, le Conseil-exécutif a arrêté un troisième train de mesures visant à :

1. promouvoir l'innovation
2. actualiser la stratégie fiscale
3. regrouper les sites de la Haute école spécialisée bernoise
4. mener une politique active pour la mise à disposition de surfaces
5. renforcer le site médical
6. améliorer la desserte.

Il s'agit en partie de poursuivre des projets en cours. Lancées lors des précédents trains de mesures, les mesures 1 à 3 ont été actualisées. Les mesures 4 à 6 sont nouvelles. Le Conseil-exécutif les a fait figurer dans ce nouveau train de mesures pour souligner leur importance pour le développement économique du Canton.

Nouveautés : mise à disposition de surfaces, site médical, mobilité

Le Canton de Berne manque de grandes parcelles d'un seul tenant pouvant être bâties rapidement. La **mesure 4** doit permettre au Conseil-exécutif de poursuivre une politique active de mise à disposition de surfaces. Afin de répondre aux besoins des entreprises sises dans le canton de Berne et de celles qui voudraient s'y implanter, le canton passera en revue les Pôles de Développement Economiques *(PDE)* et les Zones Stratégiques d'Activités *(ZSA).* Il exploitera au mieux les instruments d'aménagement du territoire, il étudiera de nouvelles possibilités et il améliorera les informations sur les zones d'activité existantes non bâties ou dont l'affectation peut être modifiée.

ill. III.2 : Extrait du communiqué de presse du Conseil-exécutif en date du 1er juin 2o18.

- au premier objectif du PDC 2o3o dans cette thématique *(cf. 'Mémento relatif à la gestion des zones d'activités dans le Canton de Berne, OACOT – beco, décembre 2o16)*, à savoir, « d'utiliser au mieux les zones d'activités existantes avant d'en créer de nouvelles ».

La gestion des zones: une condition pour la délimitation de nouvelles zones d'activités	Conformément à l'article 30*a*, alinéa 2 OAT[1], la délimitation de nouvelles zones d'activités requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones. Il s'agit ainsi d'optimiser en permanence l'utilisation des zones d'activités, du point de vue régional, pour qu'elle aille dans le sens d'une utilisation mesurée et appropriée du sol. L'objectif est d'utiliser au mieux les zones d'activités existantes avant d'en créer de nouvelles[2]. La gestion des zones d'activités dans le canton de Berne est présentée ci-dessous. Elle vaut pour tous les classements en zone d'activités.

ill. III.3 : Préambule du 'Mémento relatif à la gestion des zones d'activités dans le Canton de Berne', OACOT - beco, décembre 2o16.

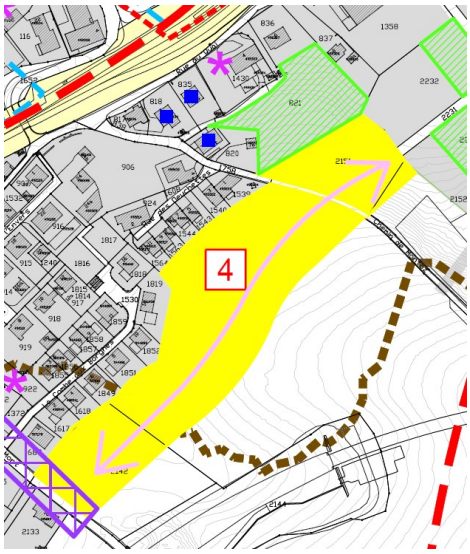
IV SECTEUR 'PEUTE RIVE'

Plusieurs pistes avaient déjà été évoquées au cours des travaux de la modification du PAL 2o17 et ce, dès la première étape de la procédure d'édiction de ce dernier *(IPP)* dont, plus particulièrement le secteur de Peute Rive.

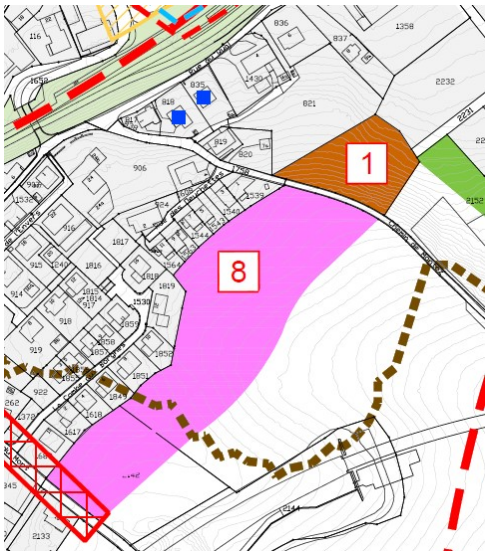
Faute de ne pouvoir prétendre à une extension de la ZàB en 2o17 *(cf. **item I.1** supra)*, l'opportunité de ce complément d'affectation avait dû être abandonné mais, fort d'un projet de développement avéré, les suggestions esquissées en termes d'extensions de la zone à bâtir durant les travaux de la modification du PAL 2o17 pour le secteur de 'Peute Rive' ont une nouvelle fois été appréciées dans le détail dans le cadre de la procédure 'complémentaire' d'édiction du PAL 2o22.

IV.1 PEUTE RIVE / SOUS LE MONT / CHEMIN DE MONTOZ

Entre la Rue du Mont et le Chemin de Montoz, secteur inscrit au PTT 2o5o, compris dans les NQTP, en 'terres cultivables' mais sans SDA, ces terrains sont idéalement situés pour envisager, à terme, un complément de développement de ce quartier. Une logique qui prévaut toujours dans le cadre de la mise à jour 2o22 du PTT 2o5o :



ill. IV.1 : Extrait du PTT 2o5o *(version juin 2o17)* avec la logique de la continuité du secteur 'Peute Rive' / Chemin de Montoz en direction de l'Ouest / Rue du Mont *(version reprise suite au RExP du o1.1o.2o21).*



ill. IV.2 : Extrait du PTT 2o5o *(version PO/DP)* avec la logique de la continuité du secteur 'Peute Rive' / Chemin de Montoz en direction de l'Ouest / Rue du Mont.

Dans le PAL adopté par l'Assemblée Municipale de juin 2o17, PZA et RCC retranscrivent scrupuleusement toute l'attention portée à la zone 'Centre' de Tavannes et à ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.
Les travaux de la modification du PAL 2o17 auront en effet permis une large réflexion sur ce que devrait être, globalement, le développement futur du Village et de ses composantes. Pour la zone 'Centre', la démarche s'est attelée, avec circonspection, à appréhender 'l'image' du cœur de la Localité et ses opportunités de développement, vs de sauvegarde.

Dans la logique des appréciations portées à la zone 'Centre', à l'appui de l'ISOS et de la fiche de Mesure TIM-TV.o2 CRTU *(31.o3.2o17)*, les contours de celle-ci ont été redéfinis dans plusieurs secteurs dont le quartier 'Sur le Pont' ; ce dernier compris en grande partie dans le Périmètre 3 ISOS.

Ainsi, l'amorce du potentiel de développement au droit de 'Peute Rive' a été jaugé de façon attentive afin de conforter la densification de ce secteur dans la logique inhérente et cohérente du classement du secteur en Zone Centre dans le cadre du PAL 2o17.

IV.2 BF 821 ET 2151 'PEUTE RIVE'

ill. IV.3 : Secteur 'Peute Rive', bf n° 821 *(3'715 m²)* et 2151 *(2'8o9 m²)(source géojb).*

ill. IV.4 : Secteur 'Peute Rive', bf n° 2151 *(2'8o9 m²)* affecté à la ZàB *(extrait PIM n° 2361-44.B, version ExP).*

Avec une parcelle *(bf 821)* contrainte en termes d'accès, un complément de la zone à bâtir *(bf 2151 d'une contenance de 2'8o9 m²)* s'avère particulièrement judicieux pour de nombreuses raisons :

- confortement de la constructibilité du secteur de Peute Rive *(bf 821),*
- bouclage viaire du secteur et amélioration notoire de l'accessibilité,
- rationalisation des réseaux et bouclage de ceux-ci,
- élaboration d'un projet global avec la détermination d'un vocabulaire architectural d'ensemble et,
- à plus long terme, l'amorce de l'éventualité d'une continuité de l'urbanisation du secteur 'Sous le Mont' telle que le suggère le PTT 2o5o *(cf. **ill. IV.2** supra).*

Reste une problématique DN, mais, identique à la situation du quartier des Prés Bernard où celle-ci a été réglée avec satisfaction, elle n'est pas rédhibitoire pour le développement de ce secteur *(cf. rapport OFDN du 26.o4.2o21 établi dans le cadre de l'ExP de la modification du PAL 2o22).*

Ainsi cette extension, considérée avec le bf voisin 821 *(libre de construction)*, prend la mesure de plusieurs facteurs liés à la forme urbaine et répond de la sorte avec pertinence à la recherche d'une densification structurelle du milieu bâti avec, entre autres, la promotion d'un habitat de qualité capable à la fois de diversifier les types de logements *(réponse à une demande et des pratiques multiples)* et de proposer une exploitation optimisée des sols.

ill. IV.5 et IV.6 : Références de principes de lotissements d'Habitat collectif dans secteur en pente *(Coire, GR).*

De plus, si l'opportunité est bien réelle, la disponibilité saura rapidement être garantie sur le plan juridique *(art. 15 al. 4 lit. d LAT)* pour le bf 2151.

Tavannes étant au 'bénéfice' d'un statut national à l'ISOS, cette extension bien que menue *(2'8o9 m²)* se heurte pourtant, selon le SMH, aux considérations de l'ISOS *(EE VI)* dans la mesure où un classement en ZàB au sens de l'art. 15 al.4 LAT constitue une tâche fédérale.

La Commission Fédérale pour la protection de la Nature et du Paysage *(CFNP)*, compétente en la matière, a ainsi été saisie et une expertise, à la suite de la visite des lieux le 29 septembre 2o21, est en cours. Une procédure particulière et probablement longue, aussi, d'entente avec l'OACOT *(cf. item 3.5 RExP en **annexe 9**)*, il a été décidé de dissocier cette procédure du reste du PAL pour permettre à celui-ci d'aller de l'avant.

Dans le cas où l'expertise CFNP conclura à la possibilité de procéder à la mise en zone de la parcelle 2151, il conviendra alors de respecter les exigences suivantes pour mettre en œuvre cette mesure après l'approbation de la révision du PAL de Tavannes tout en respectant les exigences découlant du principe de stabilité des plans *(art. 21 al.2 LAT)* et de la mesure A_o1 PDC 2o3o :

- Bases : mesure A_o1 PDC 2o3o ; art. 5 et 15 al.4 litt.d LAT ; art. 126 a et 142 ss LC.
- Le fait que la procédure d'expertise CFNP ait pour effet de retarder l'approbation du PAL de manière importante implique la possibilité de mettre en œuvre cette mesure ultérieurement, soit après l'approbation de la modification du 'PAL 2o22'.
- A noter que l'édiction d'un Plan Directeur d'Agencement *(PDA, plan directeur communal)* pour procéder à la mise en zone d'une surface de 28o9 m² est, dans le cas spécifique, disproportionnée par rapport au but à atteindre *(art. 36 al. 3 Cst)*. Dans ces conditions, les exigences mentionnées dans la fiches de mesure A_o1 PDC 2o3o ne

peuvent s'appliquer à la lettre. Même si le présent rapport *(respectivement le **RAL n° 2361-41 A** de juin 2o17 et le **PTT 2o5o n° 2361-5o B** d'oct. 2o21)* au sens de l'art. 47 OAT n'a pas la teneur d'un plan directeur, celui-ci sert tout de même de base de décision à la possibilité de mettre en zone cette parcelle ultérieurement. A ce titre, il apporte *(avec les documents précités)* les justifications nécessaires que la mise en zone se conforme à l'art. 15 LAT et la mesure A_o1 PDC 2o3o *(emplacement, dimension et besoin).*

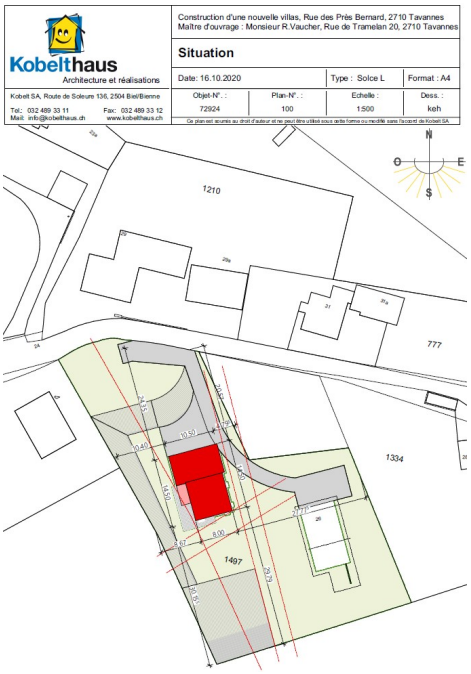
- Compte tenu d'une emprise somme toute modeste du secteur, au même titre qu'un PDA ne se justifierait pas, il conviendra d'apprécier, plus particulièrement en termes de viabilisation, si l'édiction d'une ZPO puis d'un PQ seraient à même d'apporter des garanties supplémentaires que la nécessaire pesée d'intérêts à mener *(au sens de l'art. 8a LC)* au regard d'une affectation en zone Centre et de la fixation d'un IBUS ds min. de o,7 *(en l'état on peut en douter !?)*
- En termes de besoin en terrains à bâtir, Tavannes dispose pour l'instant d'un 'quota' de 3'6oo m^2 *(cf. **item I.2** supra)* à faire valoir. Une partie est déjà 'consommée' pour procéder à la mise en zone de 298 m^2 sur la parcelle 1457 et de 9o3 m^2 sur la parcelle 2o95 *(cf. **item II.1** supra)*. Actuellement, avec 2'8o9 m^2 pour le bf 2151, ces trois mises en zones ne sont pas encore complètement couvertes par le 'quota'. Il subsiste environ 41o m^2 à compenser. En effet, dans le cas où les mises en zone dépassent les besoins effectifs en terrains à bâtir pour le logement *(mesure A_o1 PDC 2o3o)*, il conviendra de procéder aux dézonages suffisants de 'compensation' dans le cadre de la procédure ultérieure visant la mise en zone de la parcelle 2151. Nul doute que d'ici la clôture de cette prochaine procédure, Tavannes aura 'consommé' les quelques 41o m^2 manquant ou, à défaut, procédera :
  - à la réduction de la surface du bf 2151 à mettre en zone, soit la mise en zone de 2'399 m^2 ou,
  - au dézonage d'une partie du PQ 2 'Arsenal' *(Rue de la Voité)* qui interviendrait ainsi en compensation de cette mise en zone.

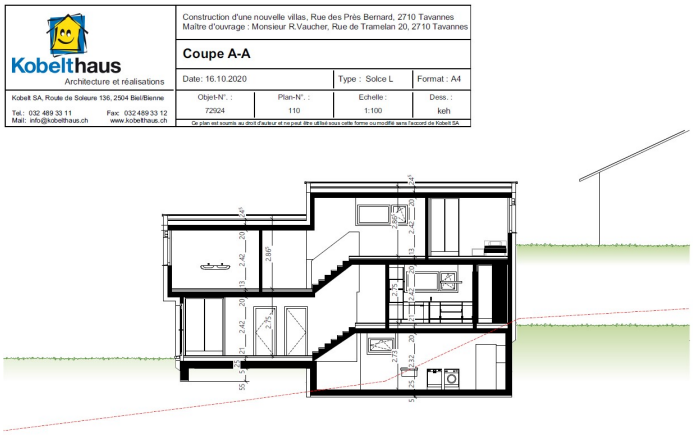
V BF 1497 RUE DES PRÉS BERNARD

La modification du PAL 2o22 permet de remédier au 'bricolage' que la Commune a dû opérer lors des travaux de la modification précédente *(cf. **item I.1** supra)* où il aura fallu jongler avec les surfaces d'affectation pour régulariser une situation alors inexplicable, à savoir la délimitation de la zone H2 à l'extrémité de la rue des Prés Bernard et le positionnement 'hors zone' de l'immeuble sur le bf 1497 :

ill. V.1 et **V.2** : Extraits du PIM, respectivement de 2o17 *(repère 28 avec 812 m²)* et 2o22 *(repère 4 avec 298 m²)*.

Ravivé par le complément de modification en cours du PAL, le projet du propriétaire du bf 1497 peut dorénavant prendre forme grâce à un complément d'affectation initialement apprécié au 'solde' de la parcelle, soit 871 m² *(cf. **ill. V.1** supra)* comme étudié en esquisses de faisabilité :





ill. V.3 et **V.4** : Extraits du projet en cours d'élaboration sur le bf 1497.

Les contraintes de densité toutefois imposées par l'OACOT *(IBUSds min. de o,6)* dans le RExP du 1er octobre 2o21 *(cf. **annexe 9**)*, rédhibitoire pour un secteur H 2 d'ores et déjà constitué, ont conduit à une réduction sensible de la première programmation en se limitant à une surface inférieure à 3oo m² *(cf. **ill. V.2** supra)* afin de conserver cette nouvelle emprise dans le cadre des mesures de police de construction adoptées pour la zone H 2 *(cf. art.212 RCC)* en juin 2o17.

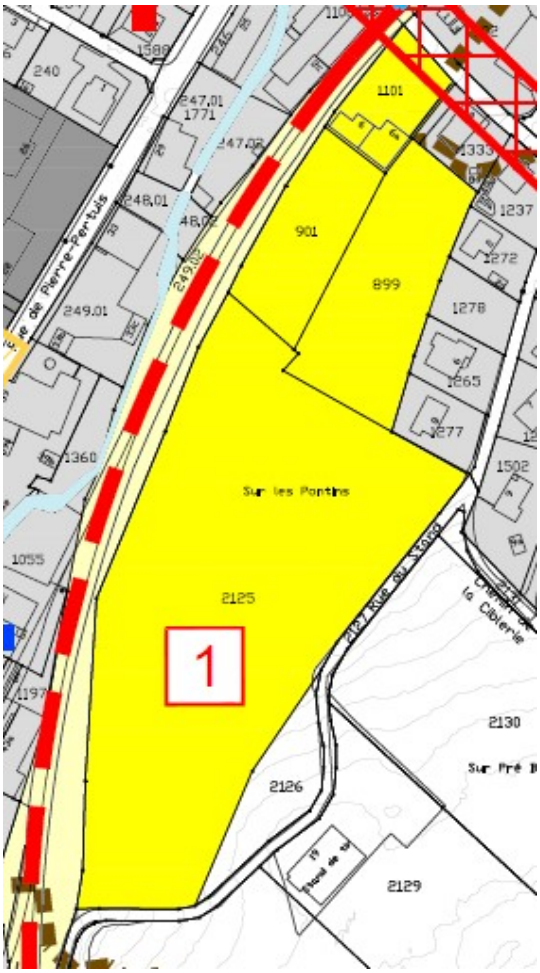
VI SECTEUR 'SUR LES PONTINS'

Une affectation en zone d'Activités pour le secteur 'Sur les Pontins' qui s'avère particulièrement inadéquate compte tenu de la problématique de l'accessibilité pour les poids-lourds *(passage à niveau contraignant dans sa géométrie – profil en long)* et du caractère résidentiel attenant. Aussi, avec l'opportunité du plus grand propriétaire foncier du secteur de développer un quartier d'habitat mixte où, d'envisager l'installation de l'Alter Ecole *(CPCJB)*, la modification de l'affectation vers une zone HMC à moult fois été évoquée.

Le changement d'affectation du secteur 'Sur les Pontins' a été très vite suggérée lors de la modification du PAL 2o17. Paradoxalement, cette proposition aura été refusée par l'OACOT dans son rapport d'ExP du 25 janvier 2o17 relatif à notre PAL *(cf.* ***annexe 2****)* et la CRTU 2o17 ne fait mention de cette proposition de modification d'affectation *(version approuvée du 31 mars 2o17, Mesure U2-o2.o4)* qu'au titre d'une 'information préalable'.

Un 'état de coordination' qui se doit ainsi d'être réévalué dans la CRTU 2o21 pour permettre d'aller de l'avant.

Pour l'heure, statu quo, sans possibilité d'extension des affectations HMC, seul le PTT 2o5o mentionne le développement à venir du secteur.



ill. VI.1 : Extrait du PTT 2o5o *(version 2o22)* .

Cette situation risque surtout de porter préjudice à Alter Ecole *(échéance 2o25 imposée à son agrandissement)* si ce site s'avérait être le nouveau réceptacle de son implantation et dans la mesure où les considérations de l'**item III.2 PTT 2o5o n° 2361-o5o B** ne devaient pas être suivies auquel cas, il y aurait lieu d'apprécier une situation globalement identique à la mise en œuvre du classement du bf 2151 dans le secteur de Peute Rive *(cf.* ***chap. IV*** *supra)* en considérant probablement une affectation de type ZBP.

VII ZONES AFFECTÉES À DES BESOINS PUBLICS *(ZBP)*

Dans son PV du 29 mars 2o18, l'OACOT relevait deux ZBP pour lesquelles il n'approuvait pas les modifications apportées.

- ZBP 9 'Eglise de la Tanne'

Lors du rendez-vous du 23 mai 2o18 entre la Commune et l'OACOT, organisé à la demande de la Commune, l'Office a retiré les exigences faites au PV du 29 mars 2o18 aussi, cette modification portée par le PAL 2o17 est maintenue.

- ZBP 1o 'Rue du Mont'

Face à l'intransigeance de l'OACOT, le PAL 'version' 2o21 maintient toute l'éloquence de la rédaction antérieure du RCC.

Par ailleurs, comme convenu entre la Commune de Tavannes et le directeur de l'ARJB lors d'un rdv tenu le 28 mai 2o18, une considération du site sera intégrée dans la prochaine CRTU afin de solutionner avec discernement la situation.

Commune municipale de Tavannes – Règlement de construction (RC)

Titre marginal	Article	Contenu normatif			Indications
6 "Rue du Mont"	ZBP 6	Arsenal	Etat existant	-	

ill. VII.1 : Extrait RCC actuellement en vigueur et de la sorte maintenu dans la version 2o22.

Municipalité de **Tavannes** – Règlement Communal de Construction *(RCC)*

Titre marginal	Article	Contenu normatif			Indications
	221 *(suite)*				
Désignation	**Abrév**	**Destination**	**Principes généraux de construction et d'aménagement**	**DS**	
"Haut d'Esserton"	ZBP 1o	Pépinière d'entreprises [1)], locaux d'expositions [2)] et de stockage.	[1] Existants : peuvent être transformés / agrandis au regard des besoins et des usages, toutefois, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des bâtiments existants. [2] La hauteur des nouvelles constructions ne peut cependant excéder la hauteur des bâtiments existants. [3] PDL et GDL 4 m	III	[1)] offrir des synergies d'entreprises et d'activités et créer les conditions d'accueil d'artisans, de TPE et de Start-Up [2)] cadre associatif Plusieurs objectifs d'usage, voire de transformation / requalification, du site peuvent émergés des opportunités qu'offrent les bâtiments et installations existants.

ill. VII.2 : Extrait RCC soumis à l'approbation dans le cadre de la modification du PAL 2o17.

VIII TAXE SUR LA PLUS-VALUE *(TPV)* - RÈGLEMENT SUR LA TPV *(RTPV)*

VIII.1 PRINCIPES

Les mesures d'aménagement du territoire visent à réaliser des buts précis d'intérêt public. Au premier plan se trouvent l'affectation appropriée du sol et l'occupation ordonnée du territoire. Pour cette raison, la planification attribue à l'espace différentes possibilités d'affectation. En poursuivant ces objectifs, l'aménagement public crée inévitablement des avantages et des inconvénients pour les personnes privées.

En droit fiscal s'applique le principe constitutionnel *(objectivement incontesté)* selon lequel chacun doit être imposé en fonction de sa capacité économique. D'un point de vue sociopolitique, il faut en outre tendre à ce que l'État prélève les taxes et les impôts le plus possible là où des bénéfices sont obtenus grâce à des plus-values résultant de façon imméritée et, par conséquent, où le prélèvement de taxes ou d'impôts se fait ressentir moins fortement.

La notion de contribution de plus-value instituée à l'art. 5 al. 1 LAT répond à cette logique et fonde en outre la notion d'équité selon laquelle une compensation appropriée doit avoir lieu pour les avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement. Le fait que les bénéfices sur les plus-values résultent de l'activité des collectivités en matière d'aménagement et cela sans action de la part du propriétaire foncier implique que ces mêmes bénéfices doivent être grevés bien plus fortement que les revenus provenant du rendement du travail.

Ainsi, la TPV naît de l'art. 5 LAT *(et le RTPV de l'art. 142 al.4 LC)* :

Art. 5 LAT - Compensation et indemnisation

[1] Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

[1bis] Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 2o %. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.

[1ter] Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. a[bis].

[1quater] Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir.

[1quinquies] Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants :

a. elle serait due par une collectivité publique ;

b. son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

[1sexies] En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

[2] Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

[3] Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

La notion d'« avantage » désigne, au sens de la LAT, la plus-value économique dont bénéficie un terrain *(du fait de l'aménagement)*. Cet avantage, qui est l'objet de l'obligation de compensation, est une augmentation de la valeur vénale du sol. La plus-value inhérente à l'aménagement correspond en effet à la différence entre la valeur vénale avant et après la réalisation de la mesure d'aménagement.

Seuls les avantages en termes de valeur pécuniaire sont considérés à l'exclusion, notamment, de ceux de nature idéale. Selon la lettre même de l'art. 5 al. 1 LAT, seuls les avantages « liés à l'aménagement » sont soumis à l'obligation de compensation, soit les augmentations de valeur résultant des mesures d'aménagement définies dans la LAT. En font partie en particulier les plus-values résultant d'un changement de zone d'affectation, mais également les plus-values résultant de plans d'équipement, d'autorisations exceptionnelles de construire et de remembrements parcellaires. En revanche, les éventuelles plus-values engendrées par un plan directeur et/ou par la planification de l'équipement socioculturel *(école, transports publics)*, par exemple, ne sont pas prises en considération.

L'art. 5 al. 1 LAT limite l'obligation de compensation aux modifications de valeurs « majeures ». Il appartient aux cantons de définir quelles modifications peuvent être qualifiées de « majeures ».

Dans notre Canton, le législateur a apprécié cette compensation comme étant une mesure de « promotion et garantie de la disponibilité de terrains à bâtir » en l'intégrant dans une série de mesures *(art. 126 a LC)* :

Art. 126 a LC - Principe

[1] Les communes prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone.

[2] Sont notamment considérés comme mesures au sens de l'alinéa 1 :

a le remaniement parcellaire *(art. 119 ss),*

b l'obligation contractuelle de construire *(art. 126 b),*

c le classement conditionnel en zone à bâtir *(art. 126 c),*

d la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution *(art. 126 d),*

e la compensation d'avantages dus à l'aménagement *(art. 142 ss).*

La réglementation sur la compensation de la plus-value est ainsi inscrite dans la LC depuis le 1er avril 2o17 *(modifications apportées le 1er mars 2o2o, cf.* ***item VIII. 2*** *infra)* et elle exprime la volonté du législateur d'accorder aux communes la plus grande liberté de décision *(et de réglementation)* possible. Par conséquent, elle se limite, dans l'esprit d'une législation-cadre ou de principe, d'une part aux prescriptions *(minimales)* obligatoirement requises pour la mise en œuvre des prescriptions fédérales minimales *(art. 5 LAT)* et du mandat législatif qui s'y rapporte *(art. 38a LAT)* et, d'autre part, à celles qui s'imposent du point de vue de la sécurité du droit.

Parmi celles-ci figurent avant tout la disposition de principe *(art. 142)* qui oblige à compenser les plus-values résultant de mesures d'aménagement *(al. 1)* mais aussi prévoit l'exonération de la taxe sur la plus-value pour la Confédération, le Canton et les communes, ainsi que pour les tiers accomplissant des tâches de droit public *(al. 2)*, offre la possibilité aux communes d'édicter un règlement et traite de la réglementation cantonale subsidiaire *(al. 4).*

La LC régit par ailleurs l'objet de la compensation de la plus-value *(art. 142 a)*, les grandes lignes du calcul, y compris les taux prévus pour la compensation *(art. 142 b)*, l'exigibilité *(art. 142 c)* et la procédure *(art. 142 d)*.

Outre la garantie au moyen de l'hypothèque légale prévue pour les créances découlant de la taxe sur la plus-value *(art. 142 e)*, l'affectation et la répartition *(fractionnement)* du produit de la taxe sont quant à elles réglementées à l'article 142 f.

VIII.2 Modification de la LC

Le 29 mai 2o17, les membres du Grand Conseil Raphael Lanz et Adrian Haas ont déposé deux motions demandant une adaptation de la réglementation légale sur la compensation de la plus-value en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation.

Les deux interventions ont été adoptées le 6 septembre 2o17 sous forme de motions par le Grand Conseil, qui a ainsi donné au Gouvernement un mandat législatif contraignant relatif à l'adaptation de la réglementation légale sur la compensation de la plus-value, entrée en vigueur le 1er avril 2o17.

Le projet de modification de la LC a été soumis à une large procédure de consultation entre le 26 octobre 2o18 et le 25 janvier 2o19 et portait sur la modification des articles 142 al. 4 et 5, 142 a al. 4 et 5, 142 b al. 3 à 5, 142 c al 1 et 1 a et 142 d al. 2 à 3 a LC.

Le 24 avril 2o19 le Conseil-exécutif remettait son projet au Grand Conseil et ce dernier a adopté le 12 septembre 2o19 en première lecture les modifications proposées de la LC, celles-ci entrées en vigueur le 1er mars 2o2o.

VIII.3 Règlement sur la TPV *(RTPV)*

Le Règlement relatif à la Taxe sur la Plus-Value repose sur l'article 142 LC :

> **Art. 142 al. 4** et **al. 5** LC
>
> [4] Les communes fixent par voie de règlement la compensation des avantages dus à l'aménagement conformément aux prescriptions du droit fédéral *(art. 5 LAT)* et aux dispositions de la présente loi.
>
> [5] En cas de classement en zone à bâtir, les communes qui n'ont édicté aucun règlement perçoivent selon les dispositions de la présente loi une taxe dont le montant correspond à 2o pour cent de la plus-value résultant de mesures d'aménagement.

L'alinéa 4 se limite à autoriser ou à inviter les communes à inscrire la compensation des avantages dus à l'aménagement dans un règlement. Par « règlement », on entend un acte communal ne devant pas être approuvé conformément à l'article 5o al. 2 LCo *(RSB 17o.11),* dont la portée est celle d'une loi formelle.

Dans leur règlement, les communes inscrivent notamment si les plus-values résultant de mesures d'aménagement peuvent être compensées dans d'autres cas que celui des classements en zone à bâtir, mais aussi les taux de compensation qui s'appliquent *(dans les limites du cadre prévu à l'art. 142 b al. 2 et 3)* et le montant jusqu'auquel une exemption de la taxe est envisageable *(valeur-seuil)*, le cas échéant.

Si une commune souhaite recourir à la possibilité de compenser par voie contractuelle des plus-values résultant de mesures d'aménagement en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge, elle doit prévoir au minimum dans son règlement qu'une compensation équitable a lieu dans ce cas. L'ajout '2o2o' « conformément aux prescriptions du droit fédéral *(art. 5 LAT)* et aux dispositions de la présente loi » permet de préciser clairement que la liberté des communes en matière de réglementation n'est pas illimitée et que celles-ci doivent respecter le droit supérieur *(fédéral et cantonal).* En effet, tant le droit fédéral que la législation cantonale sur les constructions contiennent des dispositions de principe, des prescriptions minimales et, dans certains cas, des réglementations exhaustives sur la compensation de la plus-value qui restreignent la marge de manœuvre des communes en matière de réglementation, voire l'excluent. En fait notamment partie le principe prévoyant que les avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement doivent être compensés équitablement et que les avantages, tout au moins en cas de classement en zone à bâtir, sont compensés par une taxe d'au moins 2o % *(art. 5 al. 1 et 1bis LAT)*. Il s'agit par ailleurs d'observer impérativement les dispositions sur l'utilisation conforme à son affectation du produit de la taxe *(art. 5 al. 1ter LAT)* mais aussi les déductions prévues par le droit fédéral *(art. 5 al. 1quater et 1sexies LAT)* ainsi que la réglementation d'exécution du droit cantonal *(art. 142 b al. 2 LC)*.

Au niveau cantonal, la LC réglemente ainsi de manière exhaustive les cas dans lesquels il convient, impérativement ou à titre facultatif, de compenser les plus-values résultant de mesures d'aménagement *(art. 142 a al. 1 et 2)*. Le texte indique par ailleurs qui est le débiteur de la taxe ou qui est exempté de celle-ci *(art. 142 al. 1 et 2).* **Lors de classement de terrains à bâtir** *(art. 142 a al. 4)***, la valeur-seuil fixée dans la LC au sujet des plus-values résultant de mesures d'aménagement s'applique dans tous les cas**, tandis que les communes, pour des changements d'affectation ou des augmentations du degré d'affectation, fixent elles-mêmes *(par voie de règlement)* la limite applicable, pour autant qu'une limite soit prévue *(art. 142 a al. 5)*. **Les dispositions sur le calcul de la taxe sur la plus-value** *(art. 142 b al. 1 et 2)***, sur la forme d'acte qu'est la décision** *(art. 142 d al. 1)***, sur la procédure** *(art. 142 d)* **et sur l'affectation du produit de la taxe** *(art. 142 f)* **s'appliquent de manière exhaustive et obligatoire aussi bien en cas de classement en zone à bâtir qu'en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation.**

S'agissant de la compensation facultative par voie contractuelle de plus-values dues à l'aménagement dans le cadre de plans d'extraction et de décharges, il existe en revanche une marge de manœuvre et une certaine liberté de réglementation sur les éléments que sont le taux de compensation, l'exigibilité et la forme de la compensation.

L'alinéa 5 précise clairement aux communes qui n'ont pas édicté de règlement qu'elles doivent percevoir, selon les dispositions de la loi, dans le cas de classements en zone à bâtir *(mais dans ce cas-là uniquement)* une taxe correspondant à 2o % *(mais pas à davantage)* de la plus-value résultant de mesures d'aménagement. Les communes concernées rendent ainsi leur décision à cet égard en se fondant directement sur la présente disposition cantonale selon laquelle la taxe est limitée de par la loi à 2o % de la plus-value résultant de mesures d'aménagement. La perception de la taxe sur la plus-value dans le cas de classements en zone à bâtir n'est pas facultative pour les communes. Elle a un caractère contraignant, comme le prévoit aussi l'article 5 LAT.

VIII.4 Avantages taxés sur la PV

Art. 142 a al. 4 et **al. 5** LC

[4] Si la plus-value résultant de mesures d'aménagement en cas de classement en zone à bâtir se monte à moins de 2o'ooo francs, la taxe n'est pas perçue *(valeur-seuil).*

[5] Sauf disposition contraire du règlement communal, l'alinéa 4 s'applique aux plus-values résultant de mesures d'aménagement en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation.

L'alinéa 4 réglemente le seuil jusqu'auquel les plus-values résultant de mesures d'aménagement sont exemptées de l'obligation de compensation, c'est-à-dire de taxe. Il précise ainsi que la valeur-seuil légale de 2o'ooo francs est valable exclusivement pour les classements en zone à bâtir *(les communes ne peuvent pas déroger dans leur règlement à cette limite obligatoire)* et que les communes peuvent édicter leurs propres règlements pour la compensation *(facultative)* de plus-values résultant de mesures d'aménagement dans les cas de changements d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation mais aussi lors du classement d'un terrain dans une zone d'extraction ou de décharge. Les communes inscrivent dans leur règlement la valeur-seuil correspondante *(qui n'est pas une franchise ; est désigné sous le nom de valeur-seuil le montant jusqu'auquel les plus-values résultant de mesures d'aménagement sont exemptées de l'obligation de compensation, c'est-à-dire de taxe, de fait, si une plus-value résultant de mesures d'aménagement excède la valeur-seuil, la taxe est perçue sur la totalité de la plus-value)*. Des valeurs-seuils différenciées peuvent ainsi, le cas échéant, s'appliquer aux classements en zone à bâtir d'une part et aux changements d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation ainsi qu'aux zones d'extraction ou de décharge d'autre part.

L'alinéa 5 explicite le fait que la fixation de la limite d'exonération prévue pour la compensation de la plus-value dans les cas de changement d'affectation, d'augmentation du

degré d'affectation et de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge relève des communes. Celles d'entre elles qui se fondent sur une base réglementaire ad hoc pour percevoir une taxe dans les cas précités décident ainsi elles-mêmes du montant jusqu'auquel les plus-values résultant de mesures d'aménagement sont exemptées de la taxe. Cela semble logique, puisque la compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement est facultative dans ce cas pour les communes. L'ajout '2o2o' de la tournure « le cas échéant » précise **que seules les communes qui entendent recourir à la possibilité facultative de compenser la plus-value doivent prévoir une réglementation**. Si la limite de 2o'ooo francs s'applique obligatoirement aux classements en zone à bâtir, les communes peuvent accroître la valeur-seuil, en particulier dans le cas d'augmentations du degré d'affectation, afin d'encourager l'urbanisation interne et la densification, toutes deux souhaitables du point de vue de l'aménagement du territoire. Lors de l'établissement de la limite, il convient dans tous les cas de tenir compte du fait que, selon l'article 5 LAT, les avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement doivent être compensés de manière équitable. Le droit fédéral ne précise pas pour autant quels avantages doivent être considérés comme « majeurs ». En statuant sur un recours, le Tribunal fédéral a estimé qu'une franchise légale de 1oo'ooo francs était manifestement trop élevée et l'a jugée illicite. Selon les considérants de l'ATF en question, un montant de 3o'ooo francs peut être considéré comme une valeur indicative, une franchise de 5o'ooo francs entrant encore en ligne de compte.

Il est opportun, dans l'intérêt de la sécurité du droit et de l'égalité de droit, d'inscrire une limite dans un règlement en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge, même si la compensation de la plus-value est réglementée au surplus par voie contractuelle.

Exemples avec prescriptions 'de base' cantonales *(2o % / 2o'ooo.- CHF)* :

1) Terrain de 65o m^2 de la zone agricole *(valeur d'origine de 2 à 3.- CHF/m^2, soit 1'3oo à 1'95o CHF)* classé en zone à bâtir :
   - → pour un terrain non viabilisé, nouvelle valeur comprise entre 2o et 4o.- CHF/m^2 d'où une PV comprise entre 17 et 38.- CHF/m^2, soit 11'o5o à 24'7oo.- CHF *(TPV comprise entre o et 4'94o.- CHF)*
   - → pour un terrain non viabilisé, après travaux de viabilisation *(coût entre 6o et 1oo.- CHF/m^2)*, nouvelle valeur comprise entre 1oo et 2oo.- CHF/m^2 d'où une PV comprise entre 37 et 138.- CHF/m^2, soit 24'o5o à 89'7oo.- CHF *(TPV comprise entre 4'81o et 17'94o.- CHF)*
   - → pour un terrain déjà viabilisé *(parcelle attenante à une route sous laquelle cheminent tous les réseaux par ex.)*, nouvelle valeur comprise entre 1oo et 2oo.- CHF/m^2 d'où un PV comprise entre 97 et 178.- CHF/m^2, soit 63'o5o à 115'7oo.- CHF *(TPV comprise entre 12'61o et 23'14o.- CHF)*

   Dans cet exemple, presque chaque opération serait assujettie à la TPV, à moins que, pour le premier cas *(terrain non viabilisé)* la TPV n'incite à réduire les prix du foncier pour échapper à celle-ci ? Effet inverse, les prix vont-ils augmenter dans les autres cas pour 'compenser' la TPV ?
2) Terrain de la zone H 2 avec modification du RCC qui augmente le degré d'affectation *(par ex. réduction des distances aux limites, suppression du 'plafond' d'affectation avec la prescription d'un IBUS min, augmentation évidemment très limitée de la mesure de hauteur du bâtiment, …)* :

   Quand bien même la parcelle a gagné en constructibilité, quelle est véritablement sa nouvelle valeur ? Comment apprécier / calculer la TPV ?

   Quel que soit le cas en zones HMC, il semble impossible d'imposer les opérations d'augmentation du degré d'affectation liées aux seuls confortements des mesures de police des constructions *(RCC)*, l'augmentation de la valeur n'étant pas préhensible. Pour preuve, d'une part si à la vente la superficie de la parcelle est évidemment systématiquement indiquée, jamais le prix de vente n'est fondé sur les droits réels de surface à bâtir et, d'autre part, les sites de comparaisons de prix n'intègrent pas non

plus cette donnée essentielle pour une véritable comparaison de la valeur entre deux biens.

3) Terrain en zone d'Activités avec modification du RCC qui augmente le degré d'affectation *(par ex. réduction des distances aux limites)* ou augmente la hauteur du bâtiment *(jusqu'à permettre la construction d'un étage supplémentaire par ex.)* :

   La parcelle peut doubler son potentiel de constructibilité mais quelle est véritablement sa nouvelle valeur ? Comment apprécier / calculer la TPV ? Les quelques parcelles d'Activités en vente actuellement dans la région sont proposées entre 8o et 9o.- CHF/m^2 quelles que soient les prescriptions de hauteur !

   Aussi, comme en zone HMC, il semble peu probable de pouvoir imposer les opérations d'augmentation du degré d'affectation liées aux seuls confortements des mesures de police des constructions *(RCC)*, l'augmentation de la valeur n'étant pas régionalement préhensible. D'autre part, les coûts de construction vont inévitablement augmenter avec les obligations de densification faites par ailleurs *(stationnement sous, dans ou sur le bâtiment)*, l'imposition d'une TPV porte ainsi le risque de voir ces terrains délaissés *(et par-là, évent. d'être appréciée comme une imposition confiscatoire ?)*.

4) Terrain de 85o m^2 de la zone H 2 classé en zone H 3 *(augmentation du degré d'affectation)* :

   L'offre n'est pas généreuse en ce moment pour ce type de biens aussi il n'est pas aisé de se faire une idée mais, pour ne citer que deux exemples d'annonces en ligne relativement récentes *(nov. 2o19)*, à Bévilard un terrain H 2 est proposé à 175.-/m^2 et, un terrain H3 à 15o.-/m^2 !

   Cela démontre bien que tant qu'il y aura encore du disponible en zone H 2, les affectations H 3 ne seront pas attrayantes et, qu'une augmentation de l'affectation sera sans incidence pour la valeur marchande du bien donc, pas la peine d'imaginer taxer la PV dans la mesure où il n'y en a pas !

5) Terrain colloqué à la zone à bâtir pour lequel une modification de l'affectation est engagée. Chaque cas sera un peu un cas particulier mais nous pouvons distinguer :
   - un changement d'affectation à l'intérieur des zones HMC,
   - un changement d'affectation d'une zone 'Activités', ZSL ou ZCF vers une zone HMC.

   Dans le premier cas *(HMC → HMC)*, comme pour une augmentation du degré d'affectation, l'estimation du gain entre une zone M 2, par exemple, nouvellement affectée en zone H 3 ne sera pas aisée à déterminer avec exactitude compte tenu de la typologie du marché régional et de l'absence de statistiques probantes relatives à celui-ci. Des cas de figure qui risquent fort d'être plus problématiques dans la juste détermination de la PV *(la Collectivité devra apporter la preuve et la quantification d'une augmentation de la valeur du bien)* que rémunérateurs au regard de la TPV.

   D'ailleurs dans la plupart des cas, ce sont peut-être plus les fonds voisins qui seront, ou au bénéfice *(M ou C vers H)* de la mesure, ou ceux qui en subiront les conséquences directes *(H vers M ou C)* !? Imageons cependant le propos par quelques chiffres avec l'exemple d'un terrain de 85o m^2 :

Valeur d'origine estimée à :	Nouvelle valeur :	PV
13o.- CHF	14o.- CHF *(+ 1o.-)*	8'5oo.-
14o.- CHF	16o.- CHF *(+ 2o.-)*	17'ooo.-
15o.- CHF	18o.- CHF *(+ 3o.-)*	25'5oo.-
16o.- CHF	2oo.- CHF *(+ 4o.-)*	34'ooo.-

   La démarche peut paraître tentante mais considérons aussi que ces mesures d'augmentation du degré d'affectation seront, a priori, généralement engagées dans le cadre d'une densification du tissu bâti et qu'à ce titre les Collectivités ont plus à jouer les 'facilitatrices' que les 'taxatrices'.
   Bref, entre l'épineuse estimation réelle du gain et une politique d'UrbIn efficiente, des cas d'espèce qu'il y a peut-être tout intérêt de laisser de côté pour éviter de longues procédures et des cascades d'oppositions et de recours !?

Dans le second cas *(autres affectations → HMC)*, la PV est généralement plus probante et plus aisée à déterminer par les nouvelles possibilités de constructions offertes et, souvent, par les caractéristiques de viabilité déjà présentes :

- A → HMC : au regard du marché actuel, une PV qui peut globalement s'apprécier entre 3o et 5o % ;
- ZV ou ZSL → HMC : même situation que dans le cas d'une mise en zone *(cf. exemple 1) ci-avant)* ;
- ZCF → HMC : même situation que dans le cas d'une mise en zone *(cf. exemple 1) ci-avant)* dans la mesure où le propriétaire *(généralement une compagnie de chemin de fer)* pourra disposer du terrain au-delà des seuls usages de l'infrastructure ou le vendre à tout un chacun.

En rapide synthèse au regard du marché régional actuel car, chaque cas est un peu un cas particulier, récupérer une TPV est envisageable :

- pour les nouvelles mises en zone *(cas de toute façon réglé de manière exhaustive par la LC),*
- a priori pas pour les augmentations de degré d'affectation *(dans une même affectation : H2 → H3 / H3 → H4 …),*
- avec une marge de manœuvre qui n'est pas très aisée dans le cas de changement d'affectation à l'intérieur de la zone HMC *(M → H / H → C …),*
- pour les changements d'affectation d'une 'autre zone' vers une zone HMC *(A → M / ZV → H / ZCF → M …).*

VIII.5 Conclusion

La perception de la TPV dans le cas de classements en zone à bâtir n'est pas facultative pour les communes ; elle a un caractère contraignant, comme le prévoit l'art. 5 LAT et l'art. 142 LC.

De la démonstration précédente et eu égard aux modifications engagées pour le PAL 2o21, l'Exécutif municipal aura décidé de ne taxer que les classements de la zone agricole en zone à bâtir *(taux de 2o % et valeur-seuil de 2o'ooo.- CHF)*, un règlement n'est de la sorte pas nécessaire *(cf. art. 142 al.5 LC)*, il suffit d'appliquer purement et simplement la LC.

IX RÈGLEMENT COMMUNAL DE CONSTRUCTION *(RCC)*

Les modifications / compléments du RCC sont essentiellement induits par les demandes formulées par l'OACOT dans le cadre de l'approbation du PAL 2o17 et par quelques mises au point de l'outil que représente le RCC.

Dans le détail et plus particulièrement les articles suivants sont modifiés / complétés :

Art. 1o5 — Le droit supérieur satisfaisant amplement aux usages communaux *(cf. ci-avant),* l'art. 1o5 est logiquement modifié.

Art. 211 — Le devenir du site 'Sur les Pontins *(A 8)* étant incertain en cette fin d'année 2o21, il n'est plus fait mention de celui-ci dans les 'nature d'affectation' des zones d'Activités *(cf. art. 212 al.2 RCC ci-après).*

Art. 212 al.2 — Les prescriptions de la HFG sont corrigées de l'erreur portée au RCC du PAL 2o17 pour retrouver la pratique qui aura toujours prévalue à Tavannes au regard des attiques, dans la mesure où, au sens de l'ONMC, l'attique est compris dans la hauteur or, au RCC du PAL 2o17 les hauteurs n'ont pas été adaptées à cette nouvelle définition ; cette erreur est ainsi corrigée.

Art. 212 al.2 — Au regard des impositions du PDC 2o3o en termes de densification du territoire, deux nouvelles affectations sont définies : Zone d'Habitation 2 'dense' *(H 2 PCo)* et Zone Mixte 2 'dense' *(M 2 PCo)*

Art. 212 al.2 — Au regard des impositions du PDC 2o3o en termes de densification du territoire, un IBUS min est déterminé pour la Zone Centre

Art. 212 al.2 — Zones d'Activités : l'IoS est relevé pour les zones A1 et A6 et l'édiction d'un PDA est imposé à la Zone A 8 'Sur les Pontins' préalablement à tout développement *(cf.* ***chap. VI*** *supra et* ***item III.2 PTT 2o5o n° 2361-o5o B****).*

Art. 221 — ZBP 8, adaptation des prescriptions au regard de l'éventualité d'un nouvel usage pour le site.

ZBP 1o, reprise 'descriptive' de la version antérieure du RCC.

Art. 222 — ZSL 2 et ZSL 3, complément de rédaction par une mention relative aux terres cultivables.

Art. 243 — Suppression de la ZED avec l'édiction du PQ 'Celtor'.

Art. 311 — Ediction d'une nouvelle ZPO *(cf.* ***item II.1*** *supra)*.

Art. 322 — Le REXP de l'OACOT du 1er octobre 2o21 *(cf.* ***annexe 9****)* ne le précise pas ouvertement mais, en reprenant les injonctions *(tardives ! cf.* ***item II.1*** *supra)* de la DFJB et, compte tenu des circonstances, cela revient à supprimer le PQ 'Prés Bernard' en intégrant ses différentes surfaces dans la réglementation fondamentale tout en dézonant les deux 'antennes' de drainage au Sud et à l'Ouest du secteur.

Art. 511 — Adaptations au regard de la modification du RA 2o21.

X - PROCÉDURE D'ÉDICTION

Rapport récapitulatif de la procédure d'Information et Participation de la Population *(RIPP)*

X.1 INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION *(IPP)*

Compte tenu de modifications que l'on peut qualifier de 'légères', le Conseil municipal aura engagé une IPP mesurée avec un simple dépôt public en début d'année 2o21.

Tavannes

Modification du Plan d'Aménagement Local (PAL)

Information et Participation de la Population (IPP)

Conformément à l'article 58 de la loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions (LC, RSB 721.o), le Conseil municipal de Tavannes ouvre une procédure de participation publique relative aux modifications apportées dans le cadre de la procédure d'approbation du Plan d'Aménagement Local (PAL) adopté par l'Assemblée municipale du 26 juin 2017.

Le projet de modification de l'aménagement local est déposé publiquement, du 14 janvier au 5 février 2021 inclusivement, auprès de l'administration municipale où il peut être consulté, sur rendez-vous compte tenu des précautions sanitaires actuelles, pendant les heures d'ouverture du guichet (également consultable sur le site internet de la commune : www.tavannes.ch).

Pendant la durée du dépôt public, toute personne est en droit d'émettre des objections ou des propositions écrites et motivées. Celles-ci seront adressées à l'Administration municipale, travaux publics, Grandrue 1, 2710 Tavannes.

Tavannes, le 13 janvier 2021

Le Conseil municipal

ill. X.1 : Publication à la FOADM du 13.o1.2o21.

Aucune objection, aucune remarque, aucun commentaire ne seront arrivés en Mairie le temps du dépôt public.

X.2 EXAMEN PRÉALABLE *(ExP)*

Le 5 mars 2o21 la Commune de Tavannes soumettait son dossier complémentaire de modification du PAL à l'OACOT et ce dernier Office a transmis, en date du 1er octobre 2o21, par le biais du RExP *(cf. **annexe 9**)* ses appréciations / conclusions. La rédaction du présent RcAL a ainsi été remodelée au regard du RExP de sorte qu'il n'y a pas à lister ici le détail des modifications apportées aux différentes pièces du dossier.

X.3 PROCÉDURE D'OPPOSITION / DÉPÔT PUBLIC *(PO/DP)*

Par une première publication à la FOADM du 6 octobre 2o21 *(cf. **annexe 1o**)*, l'annonce de la Procédure d'Opposition /Dépôt Public *(PO/DP)* a été portée à la connaissance des propriétaires, ayants droit et, globalement, tout un chacun avec un délai compris entre le 11 octobre et le 1o novembre 2o21.

XI - CONCLUSIONS

Débuté en janvier 2o13 *(!!!)*, la modification du PAL de Tavannes démontre on ne peut mieux l'aventure complexe *(et onéreuse)* qu'est devenu l'aménagement du territoire en Suisse pour les communes.

Cette 'seconde' étape, imposée à la Commune par l'OACOT, s'avère dans les faits bien loin de ce qui avait pu être initialement envisagé *(plus particulièrement les possibilités d'extension de la ZàB)* pour se conclure par un amer … 'tout ça pour ça' !

'Eloge à l'imparfait', gardons ainsi tout ce qui aura été évoqué par la Commission PAL lors de ses différents rendez-vous de travail et ses échanges avec l'Exécutif municipal où beaucoup d'éléments, de constats, d'idées et d'aspirations sont nés *(cf. PTT 2o5o)* et, espérons-le, que ceux-ci puissent donner 'soif et appétit' à ce qu'au cours des prochaines années, un grand nombre se concrétisent et, par-là, contribuent avec avidité à la valorisation d'un Village et d'une Commune exemplaires pour les générations futures.

ANNEXES

En fascicule séparé

Municipalité de

TAVANNES

ATB SA
Ingénieurs-conseils SIA USIC
Rue de la Promenade 22 – 272o TRAMELAN
Tél. : o32 / 487. 59. 77 - Télécopie : o32 / 487. 67.65
Email : tramelan@atb-sa.ch
Site web : www.atb-sa.ch