



Commune mixte de Corcelles

Révision de l'aménagement local

Rapport au sens de l'article 47 OAT

Complément pour répondre aux demandes soulevées par l'OACOT dans son courrier du 3 juillet 2025 et le 3 février 2026

Le rapport se réfère à la structure du rapport 47 OAT, dans sa version de décembre 2023, particulièrement à sa partie C. Corcelles 2038

Février 2026

1. Ad C. 3.1.2 c)

- 1.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet 2025, l'OACOT exige qu'un IBUS_{ds} min. de 0.45 soit fixé pour la partie de la parcelle no 3 encore non construite.
- 1.2 La parcelle no 3 porte une ferme encore en exploitation. Selon le plan de 1989, la ferme (bâtiment no 38) avec son aisance sont classés dans la zone du village ancien, une zone mixte.

Le plan des zones d'affectation du sol et de construction affecte la parcelle no 3, la ferme et sa partie Nord dans la zone M2pc. La partie Nord constitue l'aisance de la ferme. Elle est occupée par un hangar et le sol est partiellement en dur. Cette surface est à considérer comme construite, comme faisant partie du domaine largement bâti¹. La partie Nord de la parcelle no 3 servant à l'exploitation de la ferme, il n'est pas envisageable de lui imposer un IBUS_{ds} min. de 0.45.

Par ailleurs, étant localisée dans le périmètre de protection de l'ancienne localité, les dispositions des articles 40ss RAC imposeront un volume d'une certaine importance, une utilisation du sol minimale pour assurer la bonne intégration d'une nouvelle construction principale.

2. Ad C. 3.1.2 b)

- 2.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet, l'OACOT reconnaît que les surfaces encore non construites à l'Est et à l'Ouest du bâtiment no 29, sur la parcelle no 6 font partie du domaine largement bâti. Il exige cependant que pour ces deux surfaces un IBUS_{ds} min. de 0.45 soit fixé.

Il soulève par ailleurs des informations contradictoires dans le Rapport art. 47 OAT. Les deux surfaces encore non construites seraient une fois désignées comme vergers et l'autre fois comme portant des bâtiments.

- 2.2 Les vergers à l'Est et à l'Ouest du bâtiment no 29 ne sont plus compacts et sont en raison des bâtiments qui y sont implantés à considérer comme construits. Ces surfaces sont avec la parcelle no 131 destinées au développement de la scierie qui occupe le bâtiment no 29².

Un IBUS_{ds} min. de 0.45 n'est pas approprié et porterait atteinte au développement de l'entreprise de scierie. La parcelle no 29 étant localisée dans le périmètre de protection de l'ancienne localité, les articles 40 ss RAC imposent un certain volume, une utilisation du sol minimale pour assurer la bonne intégration d'une nouvelle construction principale.

3. Ad C. 3.1.2 f)

- 3.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet 2025, l'OACOT admet le classement de l'ancienne ferme (bâtiment no 11) dans la zone M2pc mais entend limiter son étendue à son emprise au sol augmentée des distances aux limites applicables dans la zone M2pc de 4.00 et 8.00 m. Il considère la surface supplémentaire de 500 m² selon le projet communal comme classement de zone agricole en zone à bâtir. Cette extension ne peut selon l'OACOT être acceptée que moyennant respect des conditions qui découlent de l'article 8 LC, en particulier la définition d'un IBUS_{ds} min. de 0.45 et une desserte par transports publics de niveau F. En outre, le classement en zone à bâtir devrait être compensé par un déclassement du double, de 1'000 m². Il juge suffisantes les surfaces que délimitent les distances à la limite pour aménager places de stationnement et places de jeux pour enfants.

¹ Rapport 47 OAT, Fiche C.2

² Rapport 47 OAT, Fiche C.2

- 3.2 Les distances aux limites qu'applique l'OACOT pour délimiter la part de la parcelle no 232 affectée à la zone M2pc de 8.00 m et 4.00 ne correspondent pas à celles de la zone M2pc, ni à celles de la zone M2³. Par ailleurs, la grande distance se mesure sur la plus longue façade ensoleillée et non comme le fait l'OACOT sur la façade Ouest⁴.

Les distances aux limites appliquées par l'OACOT ne reposent sur aucune analogie déduite du RAC de la commune. Ces distances sont arbitrairement choisies.

Les distances aux limites appliqués par l'OACOT conduisent à un résultat arbitraire dans la mesure où des bandelettes de 3.00 à 4.00 m de large devraient être laissées dans la zone agricole le long des limites Nord et Est de la parcelle no 232. Ces bandelettes font partie du domaine largement bâti et doivent faire partie de la zone M2pc.

Il est également arbitraire, de considérer le classement de ces bandelettes dans la zone M2pc et de leur appliquer les conditions de classement de l'article 8a LC. Ces surfaces résiduelles au Nord et à l'Est du bâtiment no 11 ne peuvent pas servir à l'implantation d'une construction principale, condition qui doit être remplie pour ranger une surface parmi les réserves de terrains à bâtir dans les zones HMC.

L'étendue de la zone M2pc à l'Ouest du bâtiment no 11 mesure 345 m² alors que l'OACOT ne veut admettre que 240 m².

La délimitation qu'a retenue la commune tient compte des aménagements existants côté Ouest et Nord ainsi que l'accès au pont de grange au Nord du bâtiment. La surface de 245 m² ne permet pas l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut être comptabilisé dans les réserves de terrains à bâtir dans les zones HMC.

- 3.3 L'ancienne ferme pourra accueillir 3 – 4 logements. Il en résulte un besoin en places de 8 places de stationnement pour véhicules à moteur au plus et de 8 places pour les cycles et cyclomoteurs⁵.

Pour les 8 places destinées aux véhicules à moteurs, il faut compter 104 m² (5.00 m x 2.60 m). Il faut encore ajouter les surfaces nécessaires pour les accès et les manœuvres dont l'étendue va dépendre de la disposition des places de stationnement. Les bandelettes au Nord et à Est du bâtiment no 11 sont inappropriées pour l'aménagement de places de stationnement pour véhicules à moteurs.

Outre, les places de stationnement pour véhicules à moteur, il y aura encore lieu de mettre à disposition les surfaces nécessaires pour les places de jeux pour enfants et les aires de loisir⁶. Il s'agit de surfaces minimales qui peuvent être chiffrées à environ 80 m² au total, des surfaces plus généreuses étant au bénéfice de la qualité de l'habitat.

- 3.4 La délimitation du domaine largement bâti, de la surface sur la parcelle no 232 colloquée dans la zone M2pc repose sur des critères soutenables. Ce faisant la commune n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

³ Voir art. 14 RAC

⁴ RAC, Annexe III, chiffre 13

⁵ Art. 16 al. 1 LC ; art. 51 al. 2 et 54c al. 1 OC

⁶ Art. 45 al. 1 et 2 OC

C'est l'OACOT qui a outre passé son pouvoir d'examen. Il s'est substitué à la commune en voulant lui imposer sa solution. Solution qui comme il a été montré est en partie arbitraire.

3.5.1 Dans son courrier du 3 février 2026, l'OACOT maintient la réserve à l'approbation concernant l'étendue du classement partiel de la parcelle no 232 dans la zone M2pc.

Il fait valoir que l'étendue proposée ne peut être justifiée

- par le besoin en places de stationnement que requiert l'aménagement de 3 à 4 logements dans l'ancienne ferme.

Cette responsabilité incomberait aux propriétaires fonciers et non pas à la commune.

- par le besoin d'aménager des places de jeux pour enfants, cette obligation ne devant être remplie qu'en cas de construction d'immeubles avec logements familiaux, ce qui en l'espèce ne serait pas le cas, les 3 à 4 logements consistant en un changement d'affectation d'un bâtiment existant.
- qu'il serait possible d'agrandir le bâtiment existant,
- l'application de la petite distance sur le pourtour du bâtiment répondrait à l'obligation de former un milieu aussi compact que possible⁷.
- l'extension toucherait à un paysage remarquable à protéger selon la CRTU 2021.

3.5.2 L'OACOT donne une interprétation arbitraire des articles 16 al. 1 LC et 55 al. 1 OC. Elle est contredite par le libellé clair des textes légaux :

- *"Si la transformation ou le changement d'affectation de bâtiments entraînent un besoin en places de stationnement"*⁸
- *"L'autorité chargée de l'octroi du permis de construire libère si pour des motifs de fait ou de droit (conditions topographiques, protection des sites), [le maître d'ouvrage] n'est pas en mesure d'aménager le nombre de places requis....."*

Il est certes vrai que l'obligation d'aménager des places de stationnement incombe au maître d'ouvrage. Mais il relève de la responsabilité de la commune de classer dans la zone à bâtir des terrains d'une surface suffisante pour ériger des bâtiments conformes à l'affectation de la zone ce qui en principe implique la possibilité de remplir les obligations en matière de places de stationnement. Contrairement, le terrain n'est pas propre à la construction comme le demande l'article 15 LAT. L'article 55 OC repose sur le principe que le maître d'ouvrage peut réaliser les places de stationnement requises sur la parcelle, objet de la demande de permis. Selon cette disposition, l'aménagement possible de places de stationnement se heurte à des motifs de fait ou de droit.

Au final, le manque de surfaces suffisantes pour l'aménagement des places de stationnement requises pour les 3 à 4 logements aboutit au refus du permis de construire. Ce qui irait à l'encontre du développement vers l'intérieur, d'une densification de l'utilisation du sol.

⁷ Art. 1 al. 2 let. b LAT

⁸ Art. 16 al. 1 LC

3.5.3 Le libellé de l'article 15 al. 1 LC paraît à première lecture clair : "*Lors de la construction d'immeubles à plusieurs logements*"

Il est invraisemblable que cette disposition ne s'applique qu'à la construction d'un nouvel immeuble à plusieurs logements et non pas à la transformation d'un bâtiment existant en un immeuble à plusieurs logements. Une telle inégalité de traitement ne serait pas justifiable. A relever qu'en l'espèce, l'aménagement de 3 à 4 logements dans le bâtiment existant s'apparenterait à la construction d'un nouveau bâtiment compte tenu de l'envergure des travaux nécessaires pour les aménager. Pour le surplus, il peut être renvoyé aux développements sous chiffre 3.5.1 qui peuvent être repris par analogie.

Dans le cas des places de jeux aussi, leur manque conduit au refus du permis de construire.

3.5.4 L'allégation de l'OACOT qu'il serait possible d'agrandir le bâtiment existant en étendant la zone M2pc au-delà des mesures admises par lui est infondée. D'abord, en vertu de quelle disposition légale, il est interdit d'agrandir un bâtiment existant ? Ensuite, un agrandissement ne pourrait dans le cas d'espèce être envisagé que sur le côté Ouest du bâtiment, les autres côtés n'offrent aucune surface appropriée pour une extension du volume. Un agrandissement côté Ouest se ferait au détriment de la façade la plus ensoleillée, des places de stationnement et de jeux pour enfants.

3.5.5 L'OACOT justifie sa pratique restrictive par référence à l'article 1 al. 2 let. b LAT selon laquelle la zone à bâtir doit former un milieu le plus compact possible. Cette disposition légale exprime le principe de la concentration selon lequel les différentes affectations du sol doivent être regroupées. Le principe de la concentration n'est pas absolu. Il est par exemple en concours avec le principe du développement vers l'intérieur du milieu bâti qui demande le maintien d'une qualité de l'habitat appropriée⁹. Les deux principes concernent l'urbanisation générale et ne permettent pas d'en tirer des exigences pour les parcelles individuelles.

Le principe de la concentration ne fait pas obstacle à la possibilité d'aménager des places de stationnement et de jeux sur un bien-fonds classé dans la zone à bâtir.

3.5.6 L'échelle du plan de la CRTU 2021 ne permet pas de constater si et, le cas échéant, dans quelle mesure la parcelle no 232 est touchée par un paysage remarquable à protéger. En admettant qu'elle soit touchée, l'OACOT manque de démontrer que l'intégration du bâtiment existant avec un dégagement de 500 m² lui porterait atteinte. L'atteinte serait pratiquement insignifiante et ne relèquerait pas à l'arrière-plan l'intérêt d'une valorisation qualitative du bâtiment existant.

A noter que dans son rapport du 11 août 2020, la région Jura bernois Bienne a déclaré que "*le développement urbain prévu par ce projet de révision du PAL correspond d'une manière générale aux objectifs de la conception régionale et la fiche de mesure U8 Urbanisation vers l'intérieur.*"

⁹ Art. 1 al. 2 lettre a^{bis} LAT

- 3.6 La délimitation de la zone M2pc sur la parcelle no 232 ne s'apparentent pas à un nouveau classement dans la zone à bâtir, l'article 8a LC ne s'applique pas. Ne s'y applique également pas, l'obligation d'une compensation par un déclassement dans la zone agricole d'une même surface et pas du double de sa surface comme le demande l'OACOT dans son courrier du 3 juillet 2025¹⁰.

4. Ad c. 3.1.2 b

- 4.1 Dans son courrier du 3 février 2026, l'OACOT juge que les considérants du rapport 47 OAT, 3.1.2 b sont contradictoires.
- 4.2 Lesdits considérants sont précisés comme suit : Les parcelles nos 131 et 6 partiellement sont affectées à la zone du village ancien, par le plan de zones de 1989. Ce plan affecte la parcelle no 627 à la zone H2.

Le plan des zones d'affectation et de construction du 12 décembre 2023 affecte les parcelles nos 131, 6 partiellement et 627 à la zone M2pc. Pour le surplus, il est renvoyé au rapport 47 OAT, 3.1.2 b.

5. Ad C. 3.1.2 h

- 5.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet 2025, l'OACOT juge que le classement d'une partie de la parcelle no 585 (280 m²) pourrait être admis pour autant qu'il soit justifié par une pesée des intérêts.
- 5.2 Selon le plan de zones de 1989, la majeure partie de la parcelle no 585 fait partie de la zone du village ancien. Le nouveau plan des zones d'affectation du sol et de construction l'affecte à la zone M2pc en étendant sa surface sur son côté Sud de 272 m². La partie Nord de cette parcelle fait partie de l'ensemble bâti protégé au sens de l'article 10a al. 1 LC défini dans le recensement architectural¹¹.

Cette partie de la parcelle no 585 accuse une très forte pente. Une construction principale ne pourrait que très difficilement y être implantée sans porter atteinte aux intérêts de la protection de l'ensemble bâti protégé.

Un accès par le Nord n'étant pas praticable en raison de la très forte pente, l'étendue de la zone M2pc sur la parcelle no 585 a été étendue de 272 m² afin de permettre un accès par le Sud.

Cette mesure permet de valoriser la parcelle no 585 desservie par les transports publics et constitue une contribution au développement vers l'intérieur.

6. Ad C. 3.1.3

La mise à jour du recensement des terrains à bâtir selon les demandes de l'OACOT du 3 juillet 2025 donnent lieu aux modifications suivantes de la Fiche C. 3.2 :

Surface des zones HMC : 8.335 ha

¹⁰ Voir Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement selon la Fiche A_01 du Plan directeur cantonal : Rapport 47 OAT, Fiche AO, p. 3

¹¹ Rapport 47 OAT, Fiche A20

Surfaces des zones HMC non construites : 0.6663 ha soit 8.00 % de la surface totale des zones HMC.

7. Ad C. 4.2 d)

- 7.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet 2025, l'OACOT demande
- d'adopter dans le plan des périmètres de protection le tracé de certains cours d'eau selon les indications de l'OPCH ;
 - d'adapter la représentation des ERE en supprimant l'axe central, respectivement en ne lui accordant qu'une portée indicative, ce qui implique une adaptation de la légende du plan des zones d'affectation.
- 7.2 Le cours d'eau indiqué dans la demande de prise de position du 3 juillet 2025 de l'OACOT, p. 4, est selon toute vraisemblance à considérer comme cours d'eau au sens de l'article 3 LAE alors même que de l'eau ne s'y écoule qu'à la fonte des neiges. Etant toutefois situé en forêt/pâturage boisé, un ERE ne doit pas être défini faute d'un intérêt prépondérant¹².

La légende de plan des zones de l'affectation du sol et de construction est adaptée et l'axe central des cours d'eau est reporté dans la rubrique des contenus indicatifs.

8. Ad C. 7

8.1 Art. 9 al. 2

L'OACOT juge que l'interdiction des établissements érotiques dans les zones M constitue une atteinte à la liberté économique. Appréciation infondée selon la doctrine relevée dans le Rapport 47 OAT sous C. 7.3.2,

L'article 9 al. 2 est reformulé, l'interdiction expresse des établissements érotiques supprimée. Ceux-ci ne seront de ce fait pas considérées comme conformes à la zone M comme le montre une abondante jurisprudence¹³.

8.2 Art. 45 (et 32)

- 8.2.1 Afin de répondre à une demande du SMH, l'OACOT exige qu'à l'intérieur au périmètre de protection de l'ancienne localité, la longueur des lucarnes soit limitée à 30 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur et d'adapter l'article 45 et 32 RAC en conséquence¹⁴.
- 8.2.2 Le SMH fonde sa pratique sur l'article 10b LC. Or, cette disposition règle le contenu matériel de la protection des monuments dignes de protection et dignes de conservation et pas d'une manière générale des bâtiments situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de l'aspect de l'ancienne localité. Les compétences du SMH sont limitées à celles que lui confère l'article 10c LC soit d'avoir un droit de regard sur les travaux concernant les monuments dignes de protection et ceux dignes de conservation localisés à l'intérieur d'un ensemble au sens de l'article 10a al. 1 LC. Cet ensemble ne se recouvre pas nécessairement avec le périmètre de protection de l'aspect local. Comme déjà expliqué dans le Rapport 47 OAT dans sa version de décembre 2023 sous C. 7.3.5, la longueur des lucarnes est limitée à 40 % certes, mais à l'intérieur du périmètre de

¹² Art. 41 al. 4 lettre a OEaux

¹³ Voir par exemple ATF 1P.501/2005 du 24 février 2006 et JAB 2000 187 et 2006 80

¹⁴ OACOT, courrier du 3 juillet 2025

protection de l'ancienne localité, cette prescription n'a qu'une valeur de directive si bien que dans les cas qui relèvent de sa compétence, le SMH pourrait faire respecter sa pratique.

Aussi, pour éviter toute ambiguïté, les articles 51 et 32 RAC sont complétés en conformité avec l'arrêt du TA 100.2023.130U du 15 mai 2025 par un nouvel deuxième alinéa limitant la longueur des lucarnes à 30 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur dans les cas qui relèvent de la compétence du SMH. Dans les autres cas, la longueur des lucarnes est limitée à 40 % dans l'objectif d'apporter un meilleur éclairage dans les combles souvent très volumineux des bâtiments dans l'ancienne localité. Il s'agit d'une mesure favorisant leur utilisation à des fins d'habitation et partant le développement vers l'intérieur.

8.3 **Art. 53 al. 2 et annexe III, chiffre 17**

La formulation de l'article 53 RAC et l'annexe III, chiffre 17 sont adaptés pour tenir compte du changement de pratique en matière de mensuration de l'ERE.

8.4 **Art. 69 al. 2**

8.4.1 Dans sa demande de prise de position du 3 juillet 2025, l'OACOT juge comme contraire à la loi la suppression des prescriptions spéciales accompagnant quelques plans de quartier et de les maintenir comme plans d'équipement.

8.4.2 L'OACOT ignore les critiques formulés dans le Rapport 47 OAT sous 3.2.3. La loi permet d'établir un plan de quartier limité à des installations de l'équipement¹⁵ sans qu'il soit nécessaire de l'accompagner par un règlement de quartier, ce que soutient la doctrine¹⁶. L'OACOT manque de montrer quel contenu devrait avoir un règlement de quartier accompagnant un plan de quartier qui ne fait que fixer le tracé et l'emprise d'une route.

Par ailleurs, le périmètre d'un pareil plan de quartier ne se limite pas à l'équipement qu'il règle, mais définit le périmètre que l'installation dessert. Ce périmètre constituera la base pour prélever la contribution des propriétaires aux frais de construction des routes¹⁷.

8.4.3 Dans son courrier du 3 février 2026, l'OACOT maintient qu'un plan de quartier doit nécessairement comprendre plan et prescriptions. Pour justification, il renvoie à A. ZAUGG/P. LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz Bd II, Bern 2017, ad. Art. 88/89 N1 (recte Bd II, 5.A, Berne 2023).

Contrairement à ce qu'allègue l'OACOT, le rapport 47 OAT ne renvoie pas audit commentaire ad 145. 88/89 N1 mais au notes 8 ss, en particulier N11, qui corroborent le point de vue défendu par la commune. Un plan d'équipement ne doit pas nécessairement être accompagné par un règlement de quartier.

La commune maintient l'abrogation des prescriptions spéciales des plans de quartier mentionnés à l'article 69 al. 2 RAC et le maintien des plans de quartier en tant que plans d'équipement.

¹⁵ Art. 88 al. 1 lettre a LC

¹⁶ ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Bd II, 4.A. Stämpfli 2017 ad art. 88/89 N 8ss en particulier N 11

¹⁷ Art. 111 al. 1 lettre a et 112 ss LC

8.5 **RAC Annexe III, chiffre 18**

La formulation du chiffre 18 est adaptée selon la demande du SPN.

8.6 L'OACOT demande que les liaisons piétonnes soient portées à titre prescriptif au plan des zones d'affectation.

Le plan de zones n'est pas légalement l'instrument destiné à déterminer le tracé et l'emprise des équipements techniques, des liaisons piétonnes en particulier¹⁸. La détermination juridique des équipements techniques fait l'objet de plans de quartier. Au plan des zones ils peuvent figurer à titre indicatif¹⁹.

8.7 **Corrigenda** : Dans le rapport 47 OAT de décembre 2023, il est faussement relevé sous C. 3.1.2 e que les parties non construites des parcelles nos 590 et 591 ont été déclassées alors qu'elles ont été maintenues dans la zone H2.

¹⁸ Art. 71 ss LC

¹⁹ A. ZAUGG/P. LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz, Bd II, 5.A, Stämpfli 2023 ad art. 71 N 6