

Canton de Berne
Commune mixte de Petit-Val



Plan d'Aménagement Local (*PAL*)

Zone de Hameau (*ZH*)

Soirée d'information à la population
23 octobre 2024

Contexte

- Commune mixte de Petit-Val (*fusion des communes de Châtelat, Monible, Sornetan et Souboz*) : 1^{er} janvier 2015
- Difficultés liées aux demandes de permis de construire pour les hameaux situés hors de la zone à bâtir
- Frein au développement de la commune (*impossibilité d'exploiter la totalité du volume bâti ou d'obtenir des dérogations au sens de l'art. 24 LAT*)
- Commune démontrant une certaine attractivité (*fiscalité, localisation par rapport aux centres, école, etc*)

Législation supérieure

Mesure A_03 PDC, Zones de Hameaux

Art. 33 OAT (RS 700.1)

Pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (*art. 8 LAT*) le prévoit.

Art. 18 LAT (RS 700) – Autres zones et territoires

- ¹ Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation.
- ² Il peut régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée.

Démarches

Demandes préalables effectuées à l'OACOT :

- Modification du PAL pour les Zones de Hameaux (ZH) :
28 février 2019 et 25 août 2020
 - Retour favorable de l'OACOT avec consignes pour délimitation des zones

- Ediction d'une Zone de Hameau (ZH) à Fornet-Dessous :
7 nov. 2023
 - Proposition de l'OACOT de séparer la procédure du PAL (*refonte du dossier nécessaire*) de la procédure de Zone de Hameau

Information et Participation de la Population (IPP) :

- Publication à la FOADM et IPP : juin 2022

Objectifs de la Zone de Hameau

- Préserver / protéger les hameaux traditionnels ;
- Elargir les possibilités de construction (*rénovations, transformations complètes et reconstructions*) ;
- Elargir les possibilités de changements d'affectation ;
- Faciliter les procédures d'octrois de permis de construire (*réduire les demandes d'approbation du canton*)

Critères de délimitation

- a) Le hameau comporte au minimum 5 bâtiments non agricoles habités à l'année ;
- b) Les bâtiments font tous partie du noyau traditionnel et sont distants de 30 m au plus les uns des autres ;
- c) Une césure claire existe entre le hameau et la prochaine zone à bâtir (*plusieurs centaines de mètres*) ;
- d) La zone de hameau comprend en principe le périmètre déjà construit.

Zones de Hameaux (ZH)



Situation – Commune de Petit-Val

Moron

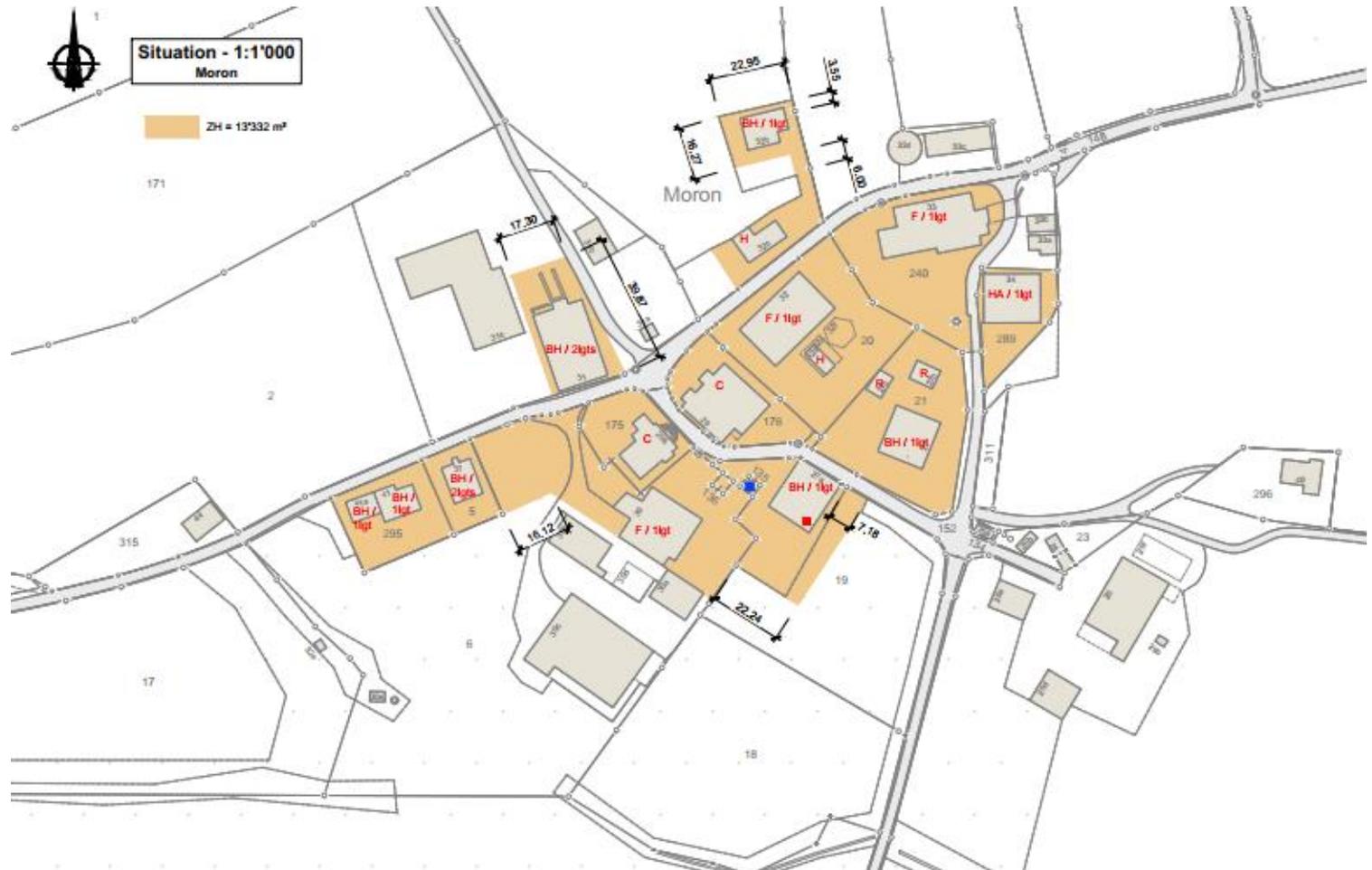


Orthophoto (Géoportail cantonal) - Moron

Critères de délimitation de la zone de hameau « Moron » :

- a) 7 bâtiments non agricoles ou ne servant plus à l'agriculture habités à l'année (*10 logements*);
- b) La règle de 30 m au plus est respectée ;
- c) Distance d'env. 1 km des zones à bâtir de Bellelay et Châtelat ;
- d) Comprend un périmètre déjà construit (*tous les bâtiments ne sont pas pour autant intégrés à la ZH*).

Moron



Extrait du plan des Zones de Hameaux - Moron

Attendus de la zone de hameau « Moron » :

- Préservation des éléments caractéristiques du site : pré-jardins, jardins vivriers et arbres fruitiers (*vergers*) ;
- Viabilité des installations agricoles comprises dans le bâti existant (*installations vétustes et bâtisses anciennes*) → faciliter les changements d'affectation ;
- Sont exclus du périmètre les bâtiments qui ne répondent pas aux critères de la ZH et les constructions agricoles nouvellement construites / transformées selon les standards agricoles actuels ;
- 3 bâtisses sur le flanc S-O sont intégrées à la ZH → simplification de procédure en cas de transformation / rénovation.

Fornet-Dessous



Orthophoto (*Géoportail cantonal*) – Fornet-Dessous

Critères de délimitation de la zone de hameau « Fornet-Dessous » :

- a) 6 bâtiments non agricoles habités à l'année ;
- b) La règle de 30 m au plus est respectée ;
- c) Distance d'env. 1,55 km des zones à bâtir de Bellelay et Châtelat *(et d'env. 855 m de Fornet-Dessous, commune de Lajoux – JU)* ;
- d) Comprend un périmètre déjà construit *(tous les bâtiments ne sont pas pour autant intégrés à la ZH)*.

Fornet-Dessous



Extrait du plan des Zones de Hameaux – Fornet-Dessous

Attendus de la zone de hameau « Fornet-Dessous » :

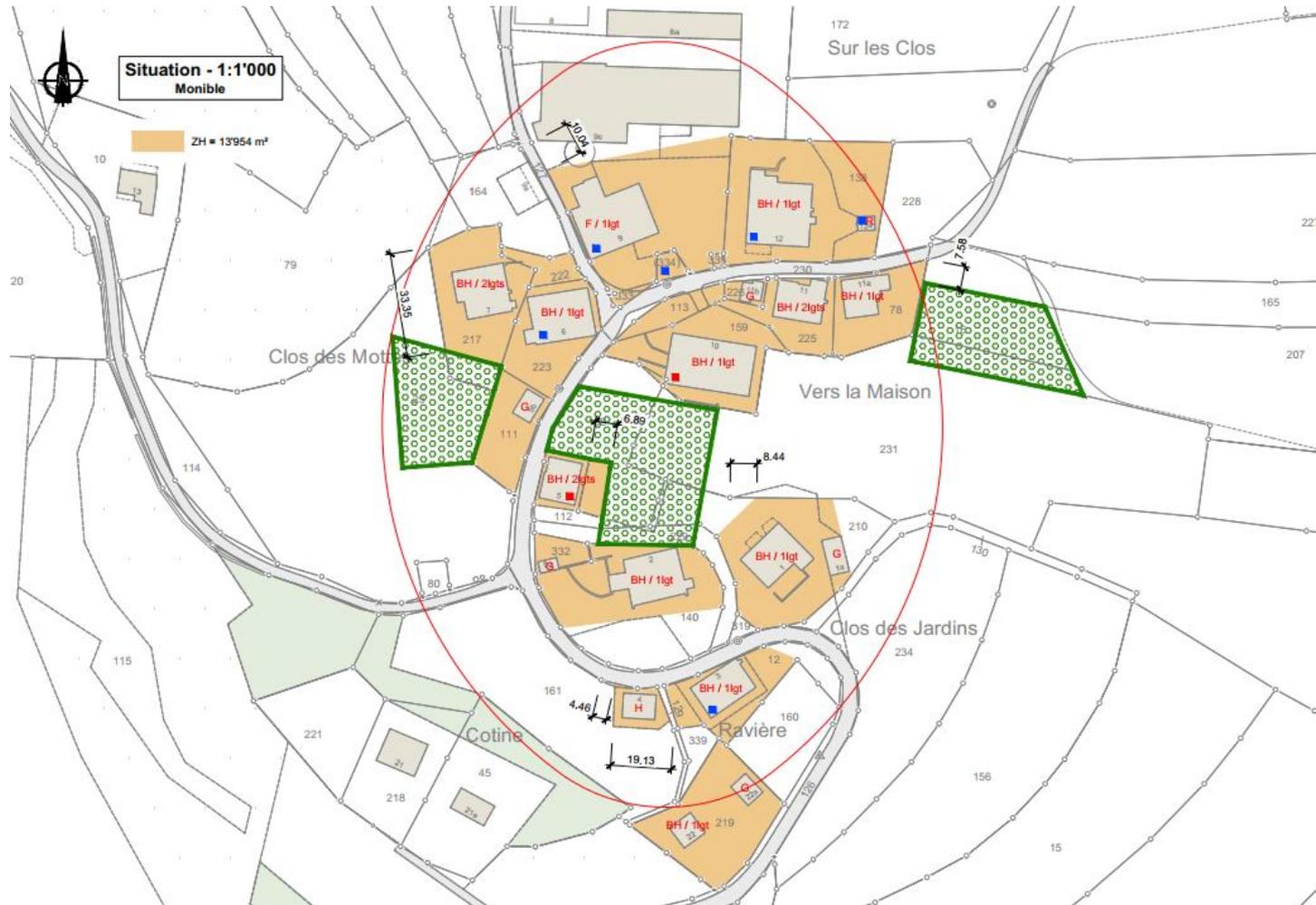
- Plusieurs cas de figure en cours d'évolution que la ZH pourra conforter / valoriser :
 - Exploitations agricoles dont la continuité de l'entreprise n'est pas assurée ;
 - Fromagerie Amstutz importante en termes d'activité et d'emploi pour toute la région ;
 - Restaurant et activités équestres de loisir.
- Presque l'ensemble de l'entité bâtie de Fornet-Dessous est comprise dans le périmètre car elle se situe dans le Périmètre de Protection du Paysage (*PPP*) et dans l'Ensemble bâti figurant au recensement architectural cantonal.

Monible



Orthophoto (*Géoportail cantonal*) – Monible

Monible



Extrait du plan des Zones de Hameaux – Monible

Critères de délimitation de la zone de hameau « Monible » :

- a) 11 bâtiments non agricoles habités à l'année ;
- b) La règle de 30 m au plus est respectée ;
- c) Distance d'env. 470 m de la zone à bâtir de Châtelat et d'env. 840 m de Sornetan ;
- d) Comprend un périmètre déjà construit (*tous les bâtiments ne sont pas pour autant intégrés à la ZH*).

Attendus de la zone de hameau « Monible » :

- Préservation du patrimoine bâti comprenant d'anciennes fermes exceptionnelles ;
- Périmètre situé dans l'Ensemble bâti figurant au recensement architectural cantonal ;
- Le hameau est adossé à des SDA (*surfaces d'assolement*)
→ la ZH n'empiète pas sur ces surfaces.

Remarques / conclusion

Application des nouvelles mesures :

- Un article spécifique est dédié aux zones de hameaux en « annexe » du règlement communal de construction : art. 242 RCC
 - Il est accompagné d'un plan avec les périmètres compris
 - Procédure traitée séparément du PAL
-
- La création de la ZH n'engendre aucuns frais de viabilisation supplémentaires car les 3 hameaux sont déjà viabilisés (*eau, eau potable, raccordement à une step, route, éclairage public*)
 - La Zone de Hameau offrira une plus grande marge de manoeuvre à la commune et aux habitants



Discussion / questions ?