Canton de Berne

Commune de Tramelan

Remaniement parcellaire de «Champs du Marais»

**RAPPORT DE PROJET**

**Généralités**

Le conseil communal de Tramelan envisage de classer le périmètre de «Champs du Marais» en zone à bâtir. Toutefois, comme la structure actuelle des parcelles concernées empêche ou complique un lotissement judicieux et l’utilisation mesurée du sol, il entend procéder à un remaniement parcellaire devant également permettre une conception adéquate de l’équipement.

L’arrondissement de remaniement est délimité dans le plan de périmètre de «Champs du Marais» (surface totale du périmètre:12 670 m2).

Dans le canton de Berne, le remaniement parcellaire de terrains à bâtir se fonde sur les bases légales suivantes:

* loi sur les constructions (LC; RSB 721.0), articles 119 à 126
* décret concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes (décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, DRTB; RSB 728.1)

En outre, des informations détaillées se trouvent dans le guide «Remaniement parcellaire de terrains à bâtir» d’avril 2018, disponible sur le site de l’Office de l’information géographique (OIG).

**But du remaniement**

Le remaniement envisagé vise donc une démarche rationnelle de construction sur le périmètre de «Champs du Marais». Les biens-fonds seront redessinés et une route de quartier sera construite pour en assurer la desserte: le terrain nécessaire à sa réalisation sera déduit au prorata des surfaces actuelles des biens-fonds. Dans le nouvel état, les propriétaires disposeront de terrains équipés de manière adéquate pour bâtir.

En raison de l’actuelle forme défavorable des parcelles, de l’équipement lacunaire du périmètre de «Champs du Marais» et de l’absence de planification, il n’a pas encore été possible d’y réaliser des constructions. Dès lors, ce périmètre a été inclus dans une zone à planification obligatoire (ZPO), prévoyant l’élaboration d’un plan de quartier. Ce dernier sera établi parallèlement au remaniement parcellaire et les deux procédures seront closes par l’adoption conjointe de ces objets. Les périmètres du remaniement et du plan de quartier se recoupent parfaitement.

**Procédure de remaniement**

L’objectif est de procéder à un remaniement parcellaire de terrains à bâtir de gré à gré, une procédure exigeant l’assentiment de l’ensemble des propriétaires des biens-fonds. Si cette démarche consensuelle échoue, il faut alors fonder un syndicat de remaniement. De ce fait, les statuts en vue de la création d’un tel syndicat font aussi l’objet du dépôt public, par précaution.

**Modes d’évaluation**

Un remaniement sur la base des surfaces est proposé. Dans ce cas de figure, on présume que le terrain est de même valeur dans tout le périmètre du remaniement.

La superficie totale des biens-fonds soumis à la procédure de remaniement constitue, arithmétiquement parlant, la masse de remaniement.
Le terrain nécessaire aux équipements sera soustrait de la masse de remaniement au prorata des parcelles existantes.
La surface du chemin existant sur les parcelles 4382 et 595 n’est pas comprise dans la masse de remaniement.

Tous les propriétaires ont droit à l’attribution d’un bien-fonds susceptible d’être construit de façon rationnelle, et jouissant d’une situation identique ou équivalente.

D’éventuelles attributions majorées et minorées sont compensées en espèces.

**Devis**

Les frais suivants sont budgétés pour l’exécution du remaniement parcellaire de terrains à bâtir:

Élaboration de la nouvelle répartition par la ou le responsable

technique CHF 25 000.-

Élaboration de la nouvelle répartition par la ou le notaire CHF 15 000.-
(y c. émolument du registre foncier)

Abornement et mensuration CHF 15 000.-

Arrondi et TVA de 7,7 % CHF 5 000.-

**TOTAL CHF 60 000.-**

Ce devis est fondé sur l’hypothèse d’un remaniement dans le cadre d’une procédure de gré à gré. Un remaniement parcellaire de terrains à bâtir requérant la création d’un syndicat ad hoc entraînerait des frais supplémentaires.

Les frais sont répartis en fonction des nouvelles surfaces des biens-fonds, compte tenu d’éventuels avantages ou désagréments découlant du remaniement.

La surface du chemin existant sur les parcelles 4382 et 595 et les surfaces attribuées à la commune municipale de Tramelan pour les installations d’équipement ne sont pas prises en compte dans le calcul de répartition des frais de remaniement.

Dans le nouvel état, les frais de remaniement s’élèvent, sur la base de l’évaluation ci-dessus, à environ cinq francs par mètre carré.

Tramelan, le 00 mois 20XX

Bureau Mode L SA
Salomé Chantillon