



Direction des travaux publics et des transports

Reiterstrasse 11
3011 Berne
Téléphone +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

DTT 110/2020/25

Décision de la Direction des travaux publics et des transports du canton de Berne (DTT) du 3 décembre 2020

en la cause liée entre

Patrimoine bernois
recourant 1

représenté par Maître D. _____

Recourants 2 – 9

représentés par Maître E. _____

et

F. _____
intimé

représenté par Maître G. _____

et

Préfecture du Jura bernois, rue de la Préfecture 2, 2608 Courtelary

Municipalité de Reconvilier, route de Chaindon 9, 2732 Reconvilier

en ce qui concerne la décision de la Préfecture du Jura bernois du 3 février 2020
(PC no J. _____/2018; immeuble de 26 appartements)

I. Faits

1. La Municipalité de Reconvilier est propriétaire de la parcelle no K. _____ du ban de Reconvilier qui se trouve en zone mixte à trois niveaux (HA3) et dans un périmètre de protection de l'inventaire fédéral ISOS. La parcelle est entourée de plusieurs bâtiments figurant dans l'inventaire des monuments historiques. L'intimé a déposé auprès de la Municipalité de Reconvilier une demande de permis datée du 23 février 2018 pour la construction d'un nouvel immeuble de

26 appartements avec parking souterrain de 16 places de stationnement, raccordement au réseau de chauffage à distance et pose de panneaux solaires sur le toit. Le 26 février 2018, la Municipalité de Reconvilier a transmis le dossier à la Préfecture du Jura bernois. Suite à la demande de la Préfecture du Jura bernois, l'intimé a complété le dossier et adapté le projet une première fois.¹

2. Le 7 août 2018, un voisin a formé opposition au projet. Le 9 août 2018, les recourants se sont opposés au projet et ont demandé un rapport de la Commission cantonale pour la protection des sites et du paysage (CPS). De plus, les recourants représentés par Maître E._____ ont demandé une étude de l'Office cantonal de ponts et chaussées (OPC) concernant la sécurité routière et des piétons.

3. Par ordonnance du 5 septembre 2018, la Préfecture du Jura bernois a prié la CPS et l'Office de sécurité civil, du sport et des affaires militaires du canton de Berne (OSSM) de se prononcer sur le projet.

Dans son rapport du 3 octobre 2018², la CPS a recommandé à l'unanimité de ne pas accepter le projet déposé et l'OSSM a requis le dépôt d'une demande de construction d'un abri de protection civile.³

Selon son courrier du 12 décembre 2018, l'intimé a maintenu son projet de construction en renvoyant au rapport A._____ SA de décembre 2018 et a accepté de le modifier pour garantir la construction d'un abri de protection civile de 50 places.⁴

4. Le 4 mars 2019, la Préfecture a informé la CPS qu'elle envisage de ne pas suivre son avis. Par courrier du 21 mars 2019, la CPS a confirmé l'intégralité de son rapport du 3 octobre 2018 et a demandé aux autorités de suivre les recommandations énoncées. Par rapport du 28 mars 2019, l'OSSM a accepté le projet de construction de l'abri.

5. Le 10 septembre 2019 et le 18 octobre 2019, l'intimé a modifié les plans une nouvelle fois pour répondre aux exigences Procap – construire sans obstacle du Canton de Berne et de l'OPC pour garantir la visibilité nécessaire depuis la sortie du parking souterrain.⁵

6. Le 3 février 2020, la Préfecture du Jura bernois a rejeté les oppositions et a octroyé le permis de construire.

7. Le 2 mars, le recourant 1 a interjeté recours. Il conclut à l'annulation de la décision du 3 février 2020 et au rejet de la demande de permis de construire. Le 5 mars, les recourants représentés par Maître E._____ ont interjeté recours et conclu au rejet de la demande de permis de construire et, partant, à l'annulation du permis de construire du 3 février 2020.

8. L'Office juridique, qui conduit les procédures de recours pour le compte de la DTT⁶, a joint les deux procédures, requis le dossier préliminaire et dirigé l'échange des mémoires. L'Office juridique a informé les participants à la procédure comme suit :

¹ Cf. courrier du 26 juin 2018, p. 90 du dossier de la Préfecture

² P. 241 ss. du dossier de la Préfecture

³ Cf. rapport du 24 octobre 2018, corrigé le 12 novembre 2018, p. 247 et 250 du dossier de la Préfecture

⁴ P. 256 ss. du dossier de la Préfecture

⁵ Cf. surtout p. 350 ss. et 403 ff. du dossier de la Préfecture

⁶ Art. 7 de l'ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (OO DTT, RSB 152.221.191)

L'appréciation du dossier à ce stade laisserait penser que le projet de l'intimé ne respecte pas les règles concernant les aires de loisirs, les réduits et les places de bicyclettes. Le maître d'ouvrage peut être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants et des grands terrains de jeu (art. 46a al. 1 OC⁷). Par contre, le législateur n'a prévu aucune exception pour les aires de loisirs.⁸ Au cas présent, le dossier ne contient pas de calcul des aires de loisirs selon l'art. 45 al. 2 et 4 OC. De plus, l'art 47 al. 1 OC prévoit que des réduits doivent être mis en nombre suffisant à la disposition des habitants d'immeubles à plusieurs logements (réduits, parties de grenier ou de cave qu'on peut fermer à clé). La surface totale doit être d'au moins 5 m² pour les appartements d'une ou deux pièces, de 7 m² au moins pour les appartements plus grands. Les plans ne prévoient que 12 caves d'environ 3 m² et quelques petits réduits. De plus, selon l'art. 16 OC, un nombre suffisant des places de stationnement pour bicyclettes et motocyclettes doit être aménagé sur le bien-fonds ou à proximité. Selon les plans, de telles places ne sont pas prévues.

De plus, l'Office juridique a prié l'intimé de faire parvenir le calcul de la surface des aires de loisirs, un calcul des réduits et d'expliquer à quoi sert l'appartement no 14 (avec bureau, sauna et bain turc). En outre, l'Office juridique a informé les parties que selon ses recherches, le recourant M. est décédé le 2 septembre 2018 et que l'Office juridique prévoit de radier du rôle son recours sans percevoir de frais.

9. Par lettre du 8 juin 2020, les recourants représentés par Maître E. _____ ont demandé que l'intimé fasse parvenir à l'Office juridique une prise de position s'agissant de l'indice d'occupation du sol (IoS) surtout à cause du balcon situé à l'Est du bâtiment qui serait surdimensionné par rapport à la longueur de la façade.

10. Le 24 juin 2020, l'intimé a pris position et a modifié le projet. Il conclut:

A titre préliminaire :

1. Admettre la modification du projet tel que présenté par l'intimé sur la base des plans modifiés du 21 juin 2020.

Après avoir respecté le droit d'être entendu des parties à la procédure :

2. Renoncer à renvoyer l'affaire devant l'autorité inférieure et continuer le traitement de la procédure.
3. Confirmer la décision du 3 février 2020 rendue par la Préfecture du Jura bernois (procédure PC no 25/2018), sous réserve des modifications apportées dans la présente procédure aux plans du 21 juin 2020 de la construction projetée. Partant :
4. Octroyer le permis de construire à l'intimé sur la base des plans produits par l'intimé dans le cadre de la procédure initiale de demande de permis de construire et des plans modifiés du 21 juin 2020 pour le sous-sol (niveau -1) et l'extérieur de l'immeuble (aire de loisirs).
5. Rejeter toutes les conclusions des recours du 2 et 5 mars 2020 et toutes les conclusions contraires des recourants.
6. Avec suite de frais judiciaires et dépens.

11. Le 23 juillet 2020, l'Office juridique a radié du rôle le recours de M. sans percevoir de frais. Les parties à la procédure ont eu la possibilité de se prononcer quant à la modification du projet. Le 24 août 2020, l'Office juridique a remis aux participants les prises de positions reçues et 19 photographies transmises par la CPS. De plus, elle a clos la procédure des preuves et donné aux participations la possibilité de se prononcer quant au résultat de cette administration dans le cadre d'observations finales. Les faits et arguments de la cause sont abordés, en tant que de besoin, dans les considérants ci-après.

⁷ Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1)

⁸ OACOT - Mémento Aires de loisirs, places de jeux et grands terrains de jeu du 20 septembre 2017, chiffre 5

II. Considérants

1. Recevabilité

a) Les recours portent sur une décision globale au sens de l'article 9 LCoord⁹. Conformément à l'art. 11 al. 1 LCoord, une telle décision ne peut être attaquée – indépendamment des griefs invoqués – que par la voie de recours admise en procédure directrice. La procédure directrice est en l'occurrence la procédure d'octroi du permis de construire (art. 5 al. 1 LCoord). En vertu de l'art. 40 al. 1 LC¹⁰, les décisions relatives à l'octroi d'un permis de construire peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la DTT.

b) L'intimé conteste la qualité pour recourir de la recourante 4. Il fait valoir qu'elle habite O. _____ 10 qui se trouverait à plus de 140 m de la construction projetée. La question à savoir à quelle distance se trouve l'immeuble O. _____ 10 ne doit pas être tranchée car la recourante 4 est aussi copropriétaire de la parcelle voisine B. _____ (immeuble L. _____ 13, propriété par étages) tout comme les recourants 2 et 3. Par conséquent, toutes les recourantes et les recourants 2-9 sont propriétaires d'une parcelle voisine ou proches du projet. Ils et elles sont donc particulièrement atteints par la décision attaquée et ont un intérêt personnel et digne de protection à la modification ou à l'annulation de celle-ci. Ils et elles ont donc qualité pour recourir (art. 40 al. 2 LC en relation avec art. 35 al. 2 let. a LC).

c) Selon l'intimé, le recourant 1 fait valoir de nouveaux griefs dans son recours qu'il n'a jamais invoqués précédemment et qui sont sans liens avec ses statuts (absence de cuisine dans l'appartement no 14, nombre de place de parc et espaces de jeu et de loisirs).

Vu que l'art. 40 al. 2 LC a été modifié, le recourant 1 a droit de faire valoir de nouveaux griefs.¹¹

Le recourant 1 a qualité pour recourir au sens de l'art. 40 al. 2 LC en relation avec l'art. 35a LC. Ses griefs doivent concerner les domaines du droit faisant partie de son but statutaire depuis dix ans au moins (art. 35c al. 2 LC). Le recourant 1 fait surtout valoir que le projet ne respecte pas la nécessaire intégration au site. En tant qu'organisme ayant notamment pour but la sauvegarde du patrimoine bâti, ce grief concerne un des domaines du droit faisant partie de son but statutaire. A ce propos, le recourant 1 a la qualité pour recourir. Etant donné que les recourants 2-9 font aussi valoir les griefs relatifs aux places de parc et aux espaces de jeu et de loisirs, la question de savoir si ces griefs concernent des domaines du droit faisant partie du but statutaire du recourant 1 ne doit pas être tranchée. Finalement, le recourant 1 fait valoir que le but commercial de l'appartement no 14 aurait dû être publié. Etant donné que la décision attaquée est annulée pour d'autres raisons, cette question ne doit pas non plus être tranchée.

d) Par ailleurs, les recours ont été déposés en temps utile et selon les formes légales. Ils sont par conséquent recevables quant à la forme. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur les recours.

2. Modification du projet

L'intimé a présenté en procédure de recours une demande de modification de projet (art. 43 al. 3 DPC¹²) qui tient compte de l'ordonnance du 2 juin 2020 de la DTT. Il a réduit le nombre de places

⁹ Loi de coordination du 21 mars 1994 (LCoord; RSB 724.1)

¹⁰ Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0)

¹¹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5^e éd., vol. I, Berne 2020, art. 40-41 n. 9

¹² Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC, RSB 725.1)

de stationnement pour voitures, ajouté des réduits supplémentaires, des places de stationnement pour bicyclettes et motocyclettes, quatre terrasses pour les appartements 1A, 3, 3A et 4 et – en élevant le terrain de 40 cm – une aire de loisirs de 103 m². Il y a modification de projet lorsque ce dernier reste le même dans ses éléments fondamentaux (art. 43 al. 1^{er} DPC). En l'espèce, les éléments fondamentaux restent les mêmes. Par conséquent, la DTT se borne à examiner la modification de projet. La modification de projet remplace donc la première demande de permis pour les points qu'elle concerne. Etant donné que la demande de permis de construire doit être rejetée pour d'autres raisons, la question de savoir si le projet modifié doit être publié ne doit pas être tranchée.

3. Places de stationnement pour véhicules

a) Les recourants demandent que le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur soit contrôlé surtout au vu de l'utilisation commerciale d'un des appartements.¹³ Selon le plan modifié du 21 juin 2020, le projet prévoit 14 places de parc souterraines pour les véhicules à moteur : L'intimé calcule un minimum de 13 places.¹⁴

Le projet comprend 26 appartements dont les nos 13 et 14 seront mis à disposition pour une petite société active dans le domaine du service et l'architecture.¹⁵ A partir de quatre logements la fourchette est de 0,5 à 2 places de stationnement par logement (art. 51 al. 2 OC). Pour les 24 logements il faut donc un minimum de 12 places de parc. Pour les appartements 13 et 14 la fourchette se calcule selon la formule suivante: Maximum : $(0,8 \times SP/n) + 5$; Minimum : $(0,6 \times SP/n) - 3$. Pour le tertiaire la valeur "n" est 50 (art. 52 al. 1 let b et c OC). La surface de plancher (SP) au sens des dispositions concernant les places de stationnement pour véhicules comprend les surfaces utiles principales, les surfaces de dégagement et les surfaces de constructions (art. 49 art. 2 OC). Dans le cas présent, la SP correspond plus ou moins à la surface brute au plancher (SBP) que l'intimé indique, à savoir 387.1 mètres carrés.¹⁶ La fourchette pour les appartements 13 et 14 se calcule donc selon la formule suivante:

Maximum : $(0,8 \times 387.1/50) + 5 = 11.2$

Minimum : $(0,6 \times 387.1/50) - 3 = 1.6$

Les 24 logements nécessitent un minimum de 12 places et les appartements 13 et 14 un minimum de 2 places. En conséquence, le nombre de place de parc pour les véhicules à moteur est suffisant.

b) Par ordonnance du 2 juin 2020, l'Office juridique a informé les parties que, contrairement à l'art. 16 OC, le projet ne prévoit pas de places de stationnement pour bicyclettes et motocyclettes. Selon le plan modifié du 21 juin 2020, le projet prévoit 52 places de parking pour les cycles et cyclomoteurs. L'intimé calcule 2 places par logement.¹⁷

Pour les logements le minimum est 2 places par logement (art. 54 al. 1 let. a OC). Pour les 24 logements il faut donc un minimum de 48 places de stationnement pour les cycles et cyclomoteurs. Pour les appartements 13 et 14 – qui seront mis à disposition pour une petite société active dans le domaine du service et l'architecture¹⁸ – le minimum se calcule selon la formule suivante: par

¹³ Cf. surtout recours 2 art. 6 et prise de position des recourant 2-9 du 14 août 2020 p. 4 s.

¹⁴ Cf. PJ 19 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020

¹⁵ Cf. prise de position de l'intimé du 24 juin 2020, art. 24, et plan p. 454 du dossier de la Préfecture

¹⁶ Cf. PJ 16 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020

¹⁷ Cf. PJ 19 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020

¹⁸ Cf. prise de position de l'intimé du 24 juin 2020, art. 24, et plan p. 454 du dossier de la Préfecture

100 m² de SP deux places de stationnement. Vu que la SP est environ de 387 mètres carrés¹⁹, les appartements 13 et 14 nécessitent 8 places de parking pour les cycles et cyclomoteurs. Au lieu de prévoir 56 places de stationnement pour les cycles et cyclomoteurs, le projet n'en prévoit que 52. L'intimé fait valoir que des places de stationnement pour bicyclettes et motocyclettes sont à disposition sur le parking public de l'ancienne usine H. _____ qui se trouve à proximité immédiate de l'immeuble projeté. Cela ne suffit pas, car selon l'art. 49 al. 3 OC, les places de stationnement aménagées sur du terrain ne faisant pas partie de l'immeuble doivent être garanties au moyen d'une opération au registre foncier. En l'absence de circonstances particulières justifiant une dérogation au nombre prévu (cf. art. 54 al. 3 OC), le nombre de places de stationnement pour les cycles et cyclomoteurs n'est pas suffisant.

c) Les recourants 2-9 font valoir que les places de parking nos 13 et 14 sont impraticables/inutilisables.²⁰

Selon l'art. 21 al. 1 LC, les bâtiments et installations doivent être construits, exploités et entretenus de manière à ne présenter aucun danger pour les personnes ou les choses. Lors de la construction des bâtiments et installations, les règles de l'art reconnues doivent être observées (art. 57 al. 1 OC). Pour la disposition et la géométrie des installations de stationnement, la norme VSS 40 291a doit être respectée.²¹ Cette norme s'applique aux installations de stationnement pour les voitures de tourisme et les voitures de livraison d'un poids inférieur ou égal à 3.5 tonnes. Elle concerne les installations de stationnement accessibles ou non au public aussi bien sur le domaine public que privé (VSS 40 291a, chiffre 1). Dans le cas présent, cette norme doit donc être respectée.

Selon le plan modifié du 21 juin 2020, le parking souterrain prévoit 14 cases de stationnement perpendiculaires. Par conséquent, il faut de la place pour l'entrée et la sortie. Les dimensions nécessaires des cases de stationnement et des allées de circulation dépendent les unes des autres. Par conséquent, la norme VSS 40 291a prévoit les dimensions minimales des cases de stationnement en fonction de la largeur de l'allée de circulation et des niveaux de confort (p. 12 s., chiffre 12 et tab. 3). De plus, elle prescrit des surfaces minimales par case (surface de la case de stationnement plus surface de la moitié de l'allée de circulation en prolongement de la case de stationnement). Dans le cas présent, le niveau de confort A (voitures de tourisme, non accessible au public) s'applique (VSS 40 291a, chiffre 5 et tab. 1).

Selon le plan modifié du 21 juin 2020, le parking souterrain prévoit 5 cases de stationnement d'une largeur de 2.35 m et 9 cases de stationnement d'une largeur d'environ 2.5 m. Toutes les cases de stationnement sont d'une longueur d'environ 5.5 m et la largeur de l'allée de circulation mesure environ 4 m. Pour une largeur de case de stationnement de 2.35 m respectivement de 2.5 m la norme VSS 40 291a prévoit une largeur de l'allée de circulation de 6.5 m respectivement de 5.75 m et une surface de 19.4 m² respectivement 19.7 m² (tab. 3). Dans le cas présent, l'allée de circulation n'est pas assez large et la place pour manœuvrer ne suffit pas. En ce qui concerne les cases de stationnement nos 13 et 14, la place pour sortir est en outre limitée par des places de stationnement pour les cycles. Les cases de stationnement ne respectent donc pas les règles de l'art reconnues et ne sont pas effectivement utilisables.

¹⁹ Cf. PJ 16 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020 et chiffre 3a de la présente décision

²⁰ Cf. surtout prise de position des recourants 2-9, p. 4 s.

²¹ JTA 2013.431 du 1^{er} octobre 2014, consid. 5.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5^e éd., vol. I, Berne 2020, art. 21/21a n. 7

4. Aire de loisirs

a) Lors de la construction d'immeubles à plusieurs logements, le maître d'ouvrage doit aménager des aires de loisirs à l'extérieur pour les habitants, notamment des places de jeux pour enfants (Art. 15 al. 1 LC). Le maître d'ouvrage peut être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants et des grands terrains de jeu (art. 46a al. 1 OC). L'intimé a demandé d'être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants surtout parce que la construction projetée se situe à moins de 40 m de la Place de jeu "M. _____".²² Au vu du plan et de photos de la demande de libération, l'intimé pourrait probablement être libéré de cette obligation. Par contre, le législateur n'a prévu aucune exception pour les aires de loisirs.²³ C'est pourquoi l'Office juridique a demandé à l'intimé de lui faire parvenir un calcul des aires de loisirs.

b) Pour la surface des aires de loisirs, il faut prévoir 5 pour cent de la surface utile principale et surface de construction de tous les appartements (art. 45 al. 1 OC). La surface des terrasses, balcons et autres, larges de 2 m au moins, peut être imputée à concurrence de la moitié à celle requise pour l'aire de loisirs; mais par maison locative il faut prévoir au minimum 20 m² (art. 45 al. 2 et al. 4 OC).

c) Par modification du 21 juin 2020, l'intimé a créé quatre nouvelles terrasses pour les appartements 1A, 3, 3A et 4 et – en élevant le terrain de 40 cm – une aire de loisirs de 103 m² à l'est et au nord de l'immeuble projeté. Selon le calcul de l'intimé, la SBP respectivement la surface utile principale et surface de construction est de 3'070.89 m² et la surface des aires de loisirs requise de 153.54 m². Il réduit cette somme de la moitié de la surface des nouvelles terrasses et des terrasses des appartements 13, 14 et 10 A. Il en résulte une surface "loisirs effectivement requise" de 102.75 m².²⁴ Au vu des considérations ci-après, la question de savoir si ce calcul est correct ne doit pas être tranchée. En tout cas, il faut au moins une surface de loisirs d'environ 103 m².

d) En juin 1992, l'Office de l'aménagement du territoire, aujourd'hui l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), a établi le mémento "aires de loisirs, places de jeux et grands terrains de jeu, qui présente des recommandations pour l'élaboration et la réalisation de projets d'aménagement d'espaces extérieurs d'ensembles d'habitations conviviaux".²⁵ Ces recommandations restent applicables jusqu'à ce que la Direction de l'intérieur et de la justice ait publié de nouvelles recommandations au sens de l'art. 44 al. 4 OC.²⁶ Rendre les jeux et les loisirs attrayants passe par un aménagement cohérent de l'espace extérieur. Selon le chiffre 3.4 "dimensions/calculs", les aires de jeux et de loisirs doivent, en règle générale, être d'au moins 5 m de large. Sinon, elles ne peuvent, en général, être imputées pour des raisons fonctionnelles. En principe, une bande de 3 m devant les façades principales d'immeubles d'habitation ou d'entreprises artisanales n'est pas imputable, étant donné qu'elle ne peut être admise en vertu de la sphère privée. Dans certains cas, cette distance peut être réduite (rez-de-chaussée surélevé) ou augmentée (terrasse de jardin privée). L'imputabilité des talus doit être examinée au cas par cas. A cet égard, il y a lieu de veiller particulièrement à la protection de la végétation et aux affectations possibles.

²² P. 4 s. du dossier de la Préfecture

²³ OACOT - Mémento Aires de loisirs, places de jeux et grands terrains de jeu du 20 septembre 2017, chiffre 5

²⁴ PJ 16 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020

²⁵ Cf. www.jgk.be.ch, aménagement du territoire / guide pour l'aménagement local (GAL) / Aires de loisirs et places de jeux pour enfants

²⁶ OACOT - Mémento Aires de loisirs, places de jeux et grands terrains de jeu, chiffre 6 (cf. www.jgk.be.ch, aménagement du territoire / guide pour l'aménagement local (GAL) / Aires de loisirs et places de jeux pour enfants). Cf. aussi JTA n° 2011.256 du 2 mai 2012, consid. 4.3.2; JTA n° 2018.300/301 du 11 juillet 2019, consid. 6.1

e) Selon le plan modifié du 21 juin 2020, la surface de loisirs s'étend sur un site de 103 m² en forme de courbe, en commençant à l'est à la limite de parcelle, en continuant le long ou à proximité de la haie de la terrasse de l'appartement 1A et en se terminant au nord du bâtiment. La largeur de la partie au nord n'est que d'environ 3 m et celle de la partie à l'est d'environ 2.5 à 4.5 m. Ce n'est qu'entre les deux espaces, dans la courbe, que la surface est large de plus de 5 m. Ces bandes étroites ne correspondent pas au memento qui exige une largeur d'au moins 5 m. Elles ne sont donc pas imputables. De plus, la surface de loisirs se trouve au nord à moins de 2 m et à l'est à moins de 3 m de la façade principale. La bande minimum de 3 m devant les façades principales selon le memento n'est donc pas respectée. S'ajoute à cela que cette distance devrait au moins partiellement être augmentée à cause de la terrasse de jardin privée à l'est qui se trouve entre l'aire de loisirs et le bâtiment. En vertu de la protection de la sphère privée, la surface projetée ne peut pas être admise. A part les terrasses de quelques appartements, le projet ne prévoit donc pas d'aires de loisirs imputables.

5. Indice d'occupation du sol

a) Les recourants contestent que l'loS soit respecté à cause des constructions extérieures de la façade est.

b) Selon l'art. 17 RAC²⁷, en zone HA 3 un loS d'au maximum 50 % doit être respecté. L'loS est le rapport entre la surface déterminante d'une construction et la surface du terrain déterminante (art. 30 al. 1 ONMC²⁸). Par surface déterminante d'une construction, il est entendu la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade (art. 30 al. 2 ONMC). Lorsqu'une saillie – comme un balcon ouvert ou fermé – dépasse la dimension admise par les communes ou la proportion admise par rapport à la longueur de façade, elle est assimilée à des parties de bâtiment ou à une annexe.²⁹ Selon le chiffre 3.4 de l'Annexe III du RAC, les saillies ne doivent pas dépasser les mesures suivantes: "profondeur 2.5 m au plus; longueur 5 m au plus; proportion 40 % de la façade au plus."

c) Dans le cas présent, les balcons des appartements 4A des niveaux 1 et 2 sont d'une profondeur de 1.5 m et d'une longueur de 4.65 m. La façade mesure 9.44 m. Par conséquent, les balcons respectent les mesures selon le chiffre 3.4 de l'Annexe III du RAC seulement par rapport à la profondeur et la longueur. Par contre, la proportion de 49.26 % dépasse la proportion admise par rapport à la longueur de la façade ($100/9.44 \times 4.65$). Par conséquent, la surface des balcons soit 6.975 m² fait partie de la surface déterminante de la construction.

d) Selon le registre foncier, la surface du terrain déterminante est de 1'749 m². Selon l'intimé, la surface déterminante de la construction est de 873.76 m². Mais ce chiffre n'inclut pas la surface des balcons de 6.975 m².³⁰ Aux 873.76 m² il faut donc au moins ajouter les 6.975 m² des balcons. Par conséquent, l'loS est plus de 50 % ($100/1'749 \times 880.735$). La question de savoir si en outre le calcul de l'intimé est correct, ne doit pas être tranché. En tout cas, le projet ne respecte pas l'loS de 50 % prévu par l'art. 17 RAC.

²⁷ Règlement municipal de l'affectation du sol et de construction du 12 décembre 2011

²⁸ Ordonnance du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC, RSB 721.3)

²⁹ Cf. directive ISCB – Information systématique des communes bernoises n° ISCB: 7/721.3/1.1, ad art. 10

³⁰ Cf. PJ 21 de la prise de position de l'intimé du 24 juin 2020 et les mesures selon le plan de situation, p. 58 du dossier de la Préfecture

6. Intégration au site

a) Les recourants font valoir que le projet ne respecte pas la nécessaire intégration au site en s'appuyant sur les recommandations de la CPS.

b) Selon l'art. 9 al. 1 LC, les constructions et installations ne doivent pas altérer un paysage, un site ou l'aspect d'une rue. Cette disposition représente une "clause générale d'esthétique" au sens d'une interdiction générale d'altérer. Est considéré comme altération le projet de construction qui contraste de façon choquante avec le milieu bâti environnant.³¹ Conformément à l'art. 9 al. 3 LC, les communes peuvent édicter des prescriptions plus détaillées. Selon l'art. 28 al. 1 RAC, les constructions et installations ne doivent pas altérer l'environnement immédiat. Cette disposition n'est pas plus détaillée que la règle cantonale est n'a donc pas de signification propre.³²

c) La construction proposée se présente sous forme d'une bande trapézoïdale à toit plat s'étirant d'Est en Ouest sur près de 70 m, se développant sur 5 niveaux (un sous-sol, 3 niveaux d'appartements et un niveau attique). Pour la zone HA 3, le RAC ne prévoit qu'une petite distance à la limite de 6 m, une grande distance à la limite de 10 m et un IoS de 50 %.³³ Les autres dimensions, surtout la longueur, ne sont pas réglementées. Dans le cas présent, les distances à la limite sont d'environ 6 m (au nord et à l'ouest) respectivement 10 m (à l'est). Au sud, par rapport à la route, la construction projetée observe la distance prévue par l'art. 26 al. 1 RAC de 3.6 m. Le projet respecte donc les mesures de police des constructions à l'exception de l'IoS (cf. chiffre 5 de cette décision).

La construction proposée est projetée sur une parcelle en pente douce entre la rue L. _____ en bas et une série de maisons en haut dont une est digne de protection (Objet C, rue Q. _____ 8) et une autre digne de conservation (rue Q. _____ 10). Entre ces deux maisons protégées se trouve – décalée vers l'arrière – P. _____ qui figure au recensement architectural comme objet digne de protection, Objet C, inscrit sur la liste des biens du patrimoine classé par voie de décision. A l'est de la parcelle, l'immeuble L. _____ 13, un objet cantonal digne de conservation, fait partie de l'ensemble bâti V. _____. Les immeubles L. _____ 13-19 sont des immeubles en ordre contigu. Selon le recensement architectural, dans cette partie du quartier se trouvent des alignements de modestes maisonnettes, principalement ouvrières.

De plus, Reconvilier est un site bâti d'importance nationale selon l'inventaire fédéral ISOS. Le nouvel immeuble de 26 appartements s'établit dans le périmètre P4. Un périmètre P constitue une composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, par exemple vieille ville médiévale, quartier de gare, ancien noyau de village, quartier industriel. Dans le cas présent, il est défini comme "quartier résidentiel avec espaces vert sur versant, maisons individuelles et villas dans jardins clôturés, 1^{ère} m. 20^e s." avec un objectif de sauvegarde B qui préconise la sauvegarde de la structure, avec prescriptions particulières pour l'intégration de constructions nouvelles. P. _____ est répertoriée comme élément individuel à l'ISOS. L'ISOS est un autre inventaire au sens de l'art. 13e al. 4 OC. En appliquant l'art. 9 LC, il doit être pris en compte par l'autorité d'octroi du permis : Lors d'une pesée des intérêts, un objet inventorié mérite d'être ménagé le plus possible.³⁴

³¹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5^e éd., vol. I, Berne 2020, art. 9/10 n. 13

³² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5^e éd., vol. I, Berne 2020, art. 9/10 N. 4 ss.; JAB 2009 p. 328 consid. 5.2

³³ Art. 17 al 1 RAC

³⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5^e éd., vol. I, Berne 2020, art. 9/10 n. 33b

d) Dans son rapport du 3 octobre 2018, la CPS relève que le cadre dans lequel le projet doit se développer est clairement défini et précisé par l'ISOS et les enjeux sont connus au départ du projet. Selon CPS, la parcelle est stratégiquement placée et – fortement visible par son exposition Sud largement ouverte sur le réseau d'accès – elle appartient à un tissu construit dont les qualités sont à préserver. La CPS est d'avis que ces qualités devraient également se retrouver dans chaque projet pouvant concerner la parcelle à construire : Les volumétries à imaginer, les rapports entre volumes, les proportions des aménagements extérieurs à développer (il ne s'agit pas ici de savoir s'il est nécessaire de construire ou non une place de jeux), les échappées visuelles, les matérialisations choisies et la subtilité expressive des façades (simples sans doute, sans être banales toutefois), le dialogue à instaurer avec le voisinage, restent des composantes essentielles à la bonne intégration d'une construction dans un site sensible (et décrit comme tel par l'ISOS).

La CPS apprécie le projet comme il suit:

"Le parti pris adopté s'éloigne pourtant clairement de l'ensemble décrit par l'ISOS. En choisissant un volume dont la forme est générée par les contours de la parcelle choisie et dont la hauteur correspond au programme maximum possible, le projet imaginé devient alors un objet étranger au lieu qu'il occupe. Il dévalorise de la sorte le site retenu et les constructions existantes qui le composent. Pour ces constructions là, ce n'est pas le fait d'imaginer une future construction qui pose problème, mais, bien au contraire, la perte d'une identité reconnue.

La proposition d'une barre d'habitations unique qui ne trouve aucune équivalence de taille, de dimensions, de forme et de composition dans son environnement direct, pose concrètement le problème de l'échelle de la construction. La proposition en question devient alors étrangère à son environnement et s'éloigne fondamentalement de la richesse d'une composition faite de volumes relativement simples, à savoir "des alignements de modestes maisonnettes, principalement ouvrières". Le volume unique impose alors, de manière brutale, la disparition des percées visuelles et des perspectives (avec une telle construction, les maisons protégées disparaîtraient visuellement des arrières plans. La construction proposée est tellement importante qu'il en irait de même de la disparition visuelle du P._____, lui aussi digne de protection, Objet C). Ces perspectives participent pourtant pleinement et fondamentalement à la compréhension et la lecture d'un lieu où les volumes et paysages dialoguent ensemble.

La forme choisie, générée par les contours de la parcelle sur laquelle elle aimerait s'implanter, et le volume défini par le programme maximum souhaité rendent toute cohabitation impossible, cela d'autant plus que les aménagements extérieurs proposés n'apportent aucune qualité au projet déposé. Le langage choisi (façades), plutôt que d'apaiser la perception du volume imaginé, s'affiche avec une trop grande nervosité, soulignant par là même et d'autant plus la disproportion d'échelle qui caractérise l'ensemble du projet."

Sur la base des objectifs ISOS et des appréciations précitées, la CPS confirme clairement, sans aucun doute possible, que le projet ne respecte absolument pas l'ensemble des critères qui doivent s'appliquer sur le site concerné par toute future construction. La CPS mentionne d'autres faiblesses du projet (alignement Sud inadéquat, implantation forçant la mise en place d'un socle visible, distances entre bâtiments insuffisantes et aménagements extérieurs sans qualité) et recommande à l'unanimité de ne pas accepter le projet déposé. Un avis qu'elle confirme par lettre du 21 mars 2019, après avoir été informée par la Préfecture que celle-ci envisageait de ne pas la suivre.

e) Dans la décision attaquée, la Préfecture s'écarte de l'avis de la CPS en considérant que le bâtiment projeté d'une longueur de 70.46 m en façade Sud ne dépareille pas totalement le site bâti qui peut être qualifié d'hétérogène aux vues des différentes constructions qui s'y trouvent (maisons familiales, immeubles d'habitations, rangées de garages, usine, ligne de chemin de fer

etc.). Elle reproche à la CPS de ne pas indiquer quelles modifications pourraient être apportées au projet; elle estime qu'en suivant la recommandation de la CPS, la parcelle devrait rester libre de toute construction ou que seule une maison d'habitation de taille modeste pourrait y être érigée. La Préfecture a considéré que le bâtiment projeté respecte les dimensions admises en zone HA3 et que, par ses formes simples et rectangulaires, la matérialisation choisie, la palette de couleur utilisée et son caractère architectural contemporain, il se subordonne résolument au quartier comme le préconisent les chartes du conseil international des monuments et des sites (ICOMOS). Selon la décision attaquée, le bâtiment, tout en étant lié au site dans lequel il s'inscrit fonctionnellement et esthétiquement, en est matériellement indépendant. La Préfecture est d'avis que l'ajout est exprimé en fonction de sa signification et s'intègre au site tout en demeurant reconnaissable en tant qu'élément contemporain. Elle ajoute que les bâtiments protégés sis au Nord de la parcelle ne sont pas visibles de la route S. _____ et – en montant la Rue I. _____ – partiellement camouflés par des arbres sis sur la parcelle no U. _____. Selon la Préfecture, un nouveau bâtiment cachera certes ces bâtiments lorsqu'on se trouvera au pied du nouvel immeuble, mais cela serait le cas même si le projet ne prévoyait qu'un étage.

Selon l'intimé, l'usine N. _____ au sud de la parcelle K. _____, la rangée de garages de 23 mètres accolée à cette même parcelle ainsi que d'autres garages à proximité ont pour effet de "supplanter de manière significative le lieu". Il est d'avis que l'immeuble projeté amène en sus une touche de modernisme et un dynamisme à un quartier qui en a besoin en concrétisant et respectant les objectifs de densification et d'urbanisation. Il ajoute que les immeubles voisins ont une hauteur supérieure à 10 m ce qui les rend particulièrement imposants, de plus le mur de soutènement des maisons au nord de la parcelle cachent déjà la vue sur l'école pour n'importe quelle construction projetée sur sa parcelle. Selon l'intimé et le rapport du bureau d'ingénieur A. _____ SA, le quartier est inachevé dans la mesure où les objectifs fixés lors de sa création (développement au long de son axe et de façon dense) n'ont pas été finalisés. A leur avis une construction conforte l'image du quartier et souligne ses prédispositions historiques et urbaines d'origine. De plus, l'intimé craint que le rapport de la CPS aurait pu être établi avec le concours de son concurrent R. _____ dont les intérêts personnels et économiques auraient été de nature à influencer de manière significative le rapport de la CPS. L'intimé compare son projet avec des projets modernes récemment réalisés ou en cours de réalisation dans le village de Reconviiler (T. _____ et W. _____) et constate qu'il s'inscrit dans la tendance actuelle, respecte les règles applicables, s'intègre dans le milieu bâti et n'altère pas les immeubles voisins dignes de conservation.

f) La CPS prend, sur demande, position sur les questions concernant la protection des sites et du paysage dans le cadre de demandes préalables ainsi que de procédures d'octroi du permis de construire, d'aménagement, d'octroi de concession et de recours (art. 10 LC et 22a DPC). La CPS est divisée en quatre groupes (art. 5 al. 1 OCPS³⁵). Dans chacun des groupes les disciplines suivantes doivent être représentées : architecture, architecture paysagère, histoire de l'art et de l'architecture, aménagement du territoire et urbanisme (art. 5 al. 1 OCPS). Par conséquent, il y a dans chaque groupe de la CPS des architectes exerçant cette fonction à côté de leur activité professionnelle. Dans l'exercice de leur activité principale, ils entrent obligatoirement en concurrence avec d'autres architectes. Par conséquent, des projets d'un membre de la CPS dans le même village ne peuvent pas devenir un motif de récusation. De plus, le principe de la bonne foi aurait exigé que l'intimé invoque un éventuel vice plus tôt sans attendre l'issue de la cause respectivement la procédure de recours.³⁶ Par conséquent, il n'y a pas lieu d'ordonner la production des pièces relatives à la composition de la commission et des procès verbaux de

³⁵ Ordonnance concernant la Commission de protection des sites et du paysage (OCPS, RSB 426.221)

³⁶ Cf. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, art. 9 n. 5

séance en lien avec l'établissement du rapport de la CPS. Il en va de même pour les décisions d'octroi de permis de construire pour les projets T. _____ et W. _____.

g) La position défendue par la CPS convainc. Il résulte de la documentation photographique produite par la CPS que la parcelle no K. _____ est fortement visible du réseau d'accès et que les bâtiments de la rue Q. _____ 8 et 10 permettent la vue sur P. _____. Par contre, les garages et l'usine N. _____ au sud n'altèrent pas ce site et ne changent rien au but de le protéger. Cela ne signifie pas qu'aucune construction n'est possible. Toutefois le projet doit se réaliser dans un tissu construit dont les qualités sont à préserver, ce qui nécessite une planification prudente en accord parfait avec ce site sensible. Dans le cas présent, le volume, la forme et les aménagements extérieurs du projet de l'intimé ne s'orientent pas aux bâtiments existants modestes, mais résultent uniquement des mesures de police des constructions admissibles. De plus, le bâtiment projeté d'une longueur de 70 m se développant sur 5 niveaux (un sous-sol, 3 niveaux d'appartements et un niveau attique) aurait l'effet d'une barrière et cacherait P. _____ hautement protégée.³⁷ S'ajoute à cela que les façades, surtout la façade sud, avec leurs nombreux balcons et fenêtres de tailles différentes produisent une impression de nervosité. Dans le cas présent, non seulement le volume mais aussi la forme et les aménagements extérieurs du projet contrastent de façon choquante avec le milieu bâti environnant. Par conséquent, le projet de l'intimé ne respecte pas la nécessaire intégration au site selon l'art. 9 LC. La question de savoir si d'autres projets modernes récemment réalisés ou en cours de réalisation dans le village de Reconvilier s'intègrent dans le milieu bâti et n'altèrent pas les immeubles voisins dignes de conservation ne change rien à ce résultat et ne doit donc pas être tranchée.

h) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 9 LC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction.³⁸

Dans le cas présent, les intérêts en jeu sont – à part les intérêts financiers de l'intimé – l'intérêt justifié de densification et de créer un milieu bâti compact contre l'intérêt de protéger un site présentant des qualités esthétiques remarquables. L'intimé a choisi de bâtir au maximum l'espace de la parcelle sans s'adapter à la richesse de la composition des bâtiments protégés. Le volume mais aussi la forme et les aménagements extérieurs du projet contrastent de façon choquante avec le site protégé. Un projet qui serait susceptible d'être approuvé selon l'art. 9 LC devrait certainement être redimensionné. Cela permettrait de réaliser une forme et des aménagements extérieurs en accord avec les bâtiments protégés ainsi qu'une aire de loisirs conforme à l'OC. Vu qu'il ne s'agit que d'une seule parcelle, la réglementation sur les zones en vigueur ne serait pas vidée de sa substance. Au vu de ce qui précède, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaît déraisonnable et l'intérêt de protéger un site présentant des qualités esthétiques remarquables l'emportent sur l'intérêt financier de l'intimé et l'intérêt de densification. La préfecture a donc à tort octroyé le permis de construire en écartant les recommandations de

³⁷ Cf. photos nos 2 et 3 de la CPS

³⁸ Cf. arrêt du tribunal fédéral no 1C_610/2018 du 12 juin 2019, consid. 5.1.2

la CPS. Comme les faits ressortissent clairement du dossier, une vision locale n'est pas nécessaire.

7. Résultat

Le projet de l'intimé ne prévoit pas assez de places de stationnement pour les cycles et cyclomoteurs et les cases de stationnement pour voitures ne respectent pas les règles d'art reconnues, ce qui les rend impraticables respectivement inutilisables. S'ajoute à cela qu'à part les terrasses de quelques appartements, le projet ne prévoit pas d'aires de loisirs imputables. De plus, le projet ne respecte pas l'IoS de 50 % prévu par l'art. 17 RAC. Enfin, il ne respecte pas la nécessaire intégration au site selon l'art. 9 LC. En définitive, les recours doivent être admis et le permis de construire refusé. La décision du 3 février 2020 est annulée. Toutefois, les frais officiels de la procédure d'octroi du permis de construire (chiffre 4.5 de la décision attaquée) restent dus à l'autorité d'octroi par l'intimé (art. 52 al. 1 DPC).

8. Frais et dépens

a) Selon la pratique de la DTT, les frais de la procédure sont fixés à 2'800 fr. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la partie qui succombe à moins que le comportement d'une partie au cours de la procédure permette une répartition différente ou qu'il soit justifié par des circonstances particulières de ne pas percevoir de frais (art. 108 al. 1 LPJA). L'intimé succombe, il assume donc les frais de procédure.

b) La partie qui succombe doit payer les dépens de la partie adverse, à moins que le comportement de cette dernière au cours de la procédure de recours ou des circonstances particulières justifient une autre répartition ou la compensation des dépens, ou encore qu'ils ne doivent être mis à la charge de la collectivité (art. 108 al. 3 LPJA).

Le représentant du recourant 1 requiert dans sa note d'honoraires le paiement d'un montant de 5'950 fr. 45 à titre d'honoraires (5'400 fr.) et de débours (125 fr.), TVA (425 fr. 45) comprise. Cette note n'appelle pas de remarques. L'intimé, qui succombe, supporte les dépens du recourant 1.

Le représentant des recourants 2-9 requiert dans sa note d'honoraires le paiement d'un montant de 6'516 fr. 95 à titre d'honoraires (5'985 fr.) et de débours (66 fr.), TVA (465 fr. 95) comprise. Cette note n'appelle pas de remarques. L'intimé, qui succombe, supporte les dépens des recourants 2-9.

III. Décision

1. Les recours sont admis.
La demande de permis de construire du 23 février 2018, modifiée le 29 juin 2020, est rejetée. La décision du 3 février 2020 est annulée. Les frais de la procédure de première instance, par 15'277 fr. 50, restent dus.
2. Les frais de procédure sont fixés à 2'800 fr. Ils sont mis à la charge de l'intimé. Une facture séparée lui sera notifiée.
3. L'intimé versera au recourant 1 une somme de 5'950 fr. 45, TVA comprise, à titre de dépens

4. L'intimé versera aux recourants 2-9 une somme de 6'516 fr. 95, TVA comprise, à titre de dépens.

IV. Notification

- Maître D. _____, par courrier recommandé
- Maître E. _____, par courrier recommandé
- Maître G. _____, par courrier recommandé
- Préfecture du Jura bernois, par courriel
- Municipalité de Reconvilier, par courrier recommandé

Direction des travaux publics et des transports

Le directeur

Christoph Neuhaus
Conseiller d'Etat

Voie de recours

La présente décision peut être attaquée par voie de recours, dans les 30 jours qui suivent sa notification, auprès du Tribunal administratif du canton de Berne, Speichergasse 12, 3011 Berne. Un éventuel recours doit être introduit en six exemplaires, contenir les conclusions, l'indication des faits, moyens de preuve et motifs et porter une signature. Les moyens de preuves disponibles (en particulier la décision attaquée) doivent être joints.

Annexe: copie du plan de situation du 14 juin 2018