



Révision de l'aménagement local

# Modification du plan de quartier Prés Morel et du plan de zones

## Rapport explicatif



### PARTICIPATION PUBLIQUE

17 novembre 2025

La modification du PQ Prés Morel et du plan de zones se compose des éléments suivants :

- Modification du plan de quartier et du plan de zones (teneur de l'approbation)
- Modification des prescriptions spéciales en matière de construction (teneur de l'approbation)
- **Rapport explicatif (à titre indicatif)**

Auteur

## **Table des matières**

<b>1. Objet de l'aménagement</b>	<b>3</b>
1.1 Contexte	3
1.2 Traitement du PQ dans le cadre de la RPAL	3
1.3 Conditions-cadres générales	5
<b>2. Modification du PQ Prés Morel et du plan de zones</b>	<b>6</b>
2.1 Plan de zones	6
2.2 Plan de quartier	8
2.3 Prescriptions spéciales en matière de construction	11
<b>3. Évaluation et répercussions de l'aménagement</b>	<b>12</b>
3.1 Coordination d'activités ayant un impact sur l'organisation du territoire	12
3.2 Garantie de l'utilisation mesurée du sol	12
3.3 Compensation des plus-values ou des moins-values résultant de l'aménagement	12
<b>4. Procédure de planification</b>	<b>13</b>
4.1 Participation	13
4.2 Examen préalable	13
4.3 Dépôt public	13
4.4 Décision	13

## 1. Objet de l'aménagement

### 1.1 Contexte

#### Introduction

La zone de maisons de vacances Prés Morel (PQ Prés Morel) est située en périphérie ouest de la commune. Elle a été approuvée en 1984 et n'a jamais été modifiée depuis lors. Elle n'est que partiellement viabilisée. Des surfaces importantes restent non bâties depuis des dizaines d'années. L'aménagement du territoire actuel exige l'urbanisation interne à un emplacement central et bien desservi. L'aménagement périphérique à Prés Morel n'étant pas conforme aux nouveaux principes de la législation sur l'aménagement du territoire et du développement territorial visé de la commune, d'importantes surfaces de terrain à bâtir non construites doivent être déclassées afin de permettre, entre autres, la réalisation de la zone d'urbanisation « Evilard Nord » au centre du village d'Evilard.

### 1.2 Traitement du PQ dans le cadre de la RPAL

#### Procédure RPAL

Jusqu'à présent, le PQ Prés Morel avait été traité dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (RPAL).

Une participation publique a été organisée pour la RPAL en 2021 (01.06.2021 - 02.06.2021). En avril 2022, la RPAL a été soumise à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) en vue d'un examen préalable cantonal.

#### Modifications concernant le contenu

Dans le cadre de la RPAL, il était prévu de supprimer la zone de maisons de vacances ou le PQ et de les réaffecter en zone d'habitation W1. Sur la base de la participation, des précisions et des modifications mineures ont été apportées à ce sujet (cf. ill. ci-après).

Le changement d'affectation des surfaces bâties devrait clarifier l'affectation (résidence principale / résidences secondaires) ainsi que les obligations en matière de viabilisation. Les mesures de la police des constructions du PQ devraient être intégrées dans les nouvelles prescriptions de zones W1b.

Les secteurs non bâtis et/ou non viabilisés devraient être déclassés (2 ha env.) ou reclassés en zone de verdure (0,2 ha env.). L'objectif est qu'il n'y ait plus de réserves de terrains à bâtir dans ce secteur périphérique. De plus, ces surfaces devraient pouvoir être utilisées pour compenser (parfois doublement) de nouveaux classements ou changements d'affectation en zones à bâtir à usage d'habitation à un endroit central (village d'Evilard).



► *Aperçu des mesures d'aménagement Prés Morel, état de la participation publique 2021 (à gauche) et de l'examen préalable cantonal 2022 (à droite)*

#### Examen préalable cantonal

Sur la base de l'examen préalable cantonal (pour lequel la commune dispose seulement d'une liste de thèmes ; autrement dit, il ne s'agit pas encore d'un examen préalable définitif), il est apparu clairement que le PQ ne pouvait pas être annulé pour des raisons formelles, la réaffectation en zone d'habitation créant un îlot de constructions, ce qui est contraire à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Comme il était prévu de déclasser autant que possible l'ensemble des terrains non bâtis, il en résulte plusieurs zones d'habitation isolées les unes des autres, ce qui n'est pas non plus autorisé.

#### Possibilités de déclassement dans le cadre du PQ

Ce sujet a été abordé sur place à Prés Morel lors d'une réunion en juin 2024 avec la commune, l'urbaniste local et l'urbaniste compétente de l'OACOT. La discussion a clairement montré que la commune ne peut certes pas annuler le PQ, mais qu'elle peut réduire/réaffecter la partie non bâtie de la zone de maisons de vacances à l'intérieur du PQ et l'utiliser à titre de compensation. L'OACOT soutient ainsi la stratégie communale visant à transférer les terrains à bâtir de la périphérie vers des zones plus centrales, ce qui s'avère judicieux sur le plan de l'aménagement du territoire. Une condition importante à cet égard est que les zones à bâtir restantes continuent de constituer un site bâti compact, et qu'aucun nouvel îlot de constructions ne soit créé. Cet objectif peut être atteint par la création d'une jonction/d'un pont entre les deux ou trois zones partielles déjà construites. L'adaptation du PQ implique également la mise en œuvre simultanée de l'ONMC dans les prescriptions spéciales en matière de construction. De même, le PQ doit être mis à jour (p. ex. renvois au règlement de construction qui ne sont plus valables).

#### Procédure de modification du PQ Prés Morel

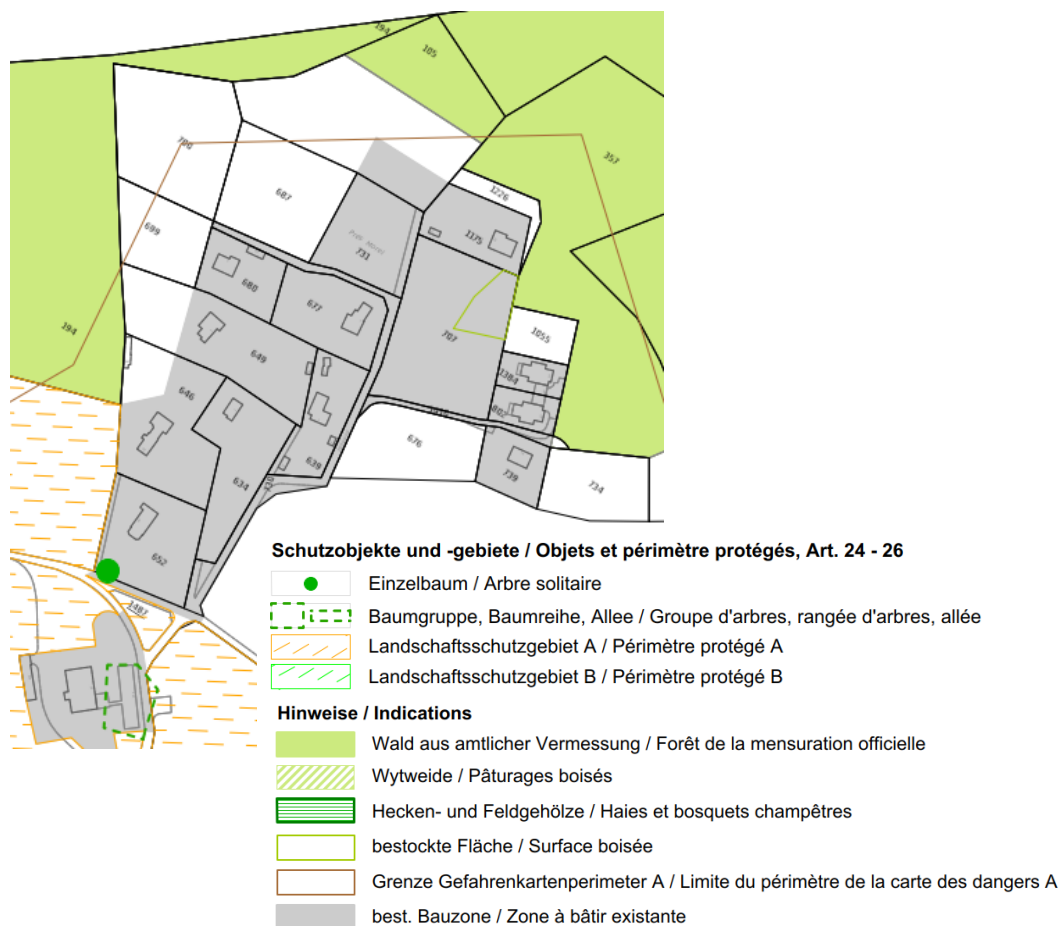
La modification du PQ suit la procédure ordinaire (participation, examen préalable, dépôt public, décision de l'assemblée municipale et approbation de l'OACOT).

La modification du PQ sera intégrée dans l'examen préalable en cours de la RPAL après la participation organisée séparément à l'hiver 2025, étant donné qu'il existe un point commun entre les deux (zones de déclassement ou surfaces de compensation pour des classements en zone à bâtir dans la RPAL).

### 1.3 Conditions-cadres générales

Plan des zones à protéger

Un arbre solitaire protégé situé dans le secteur Prés Morel est inscrit dans le plan des zones à protéger de la RPAL, de même qu'une surface boisée à titre indicatif. La présente modification du PQ n'a aucune incidence sur les objets protégés.



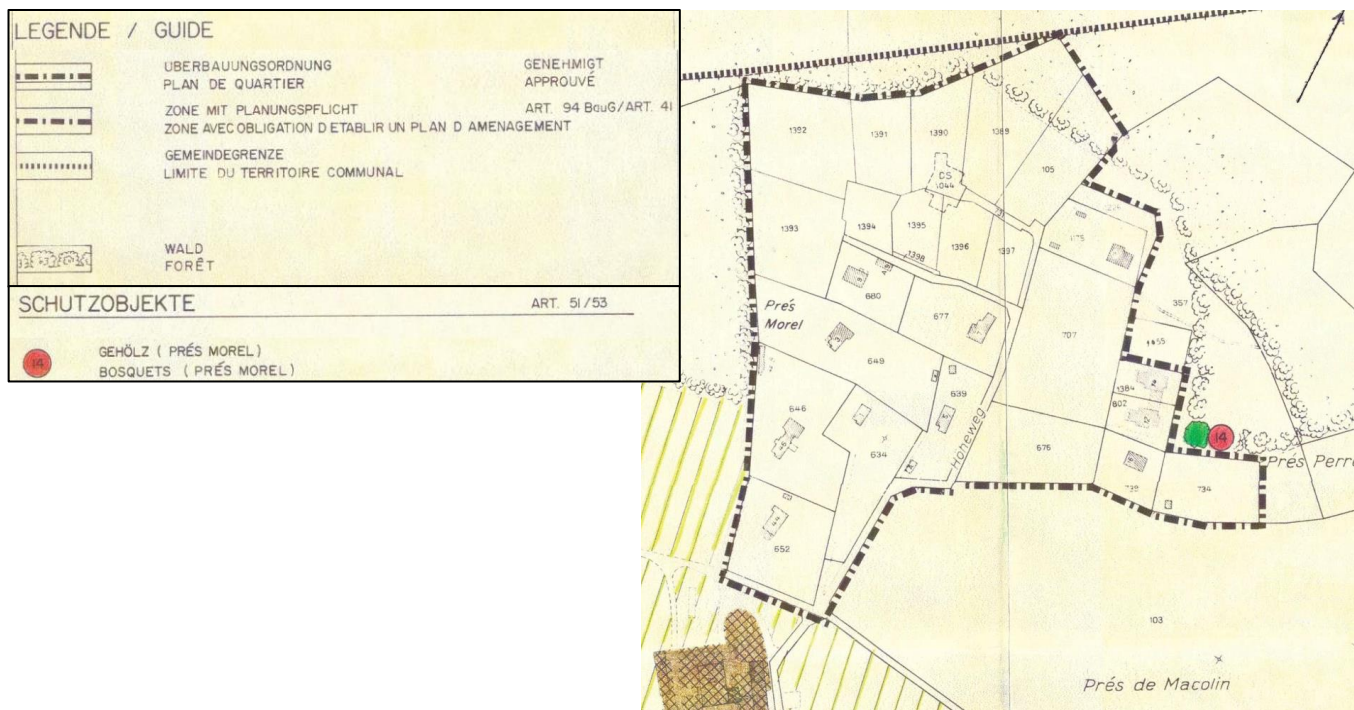
► Extrait du plan des zones à protéger dans le secteur de Macolin avec l'arbre solitaire protégé et les surfaces boisées



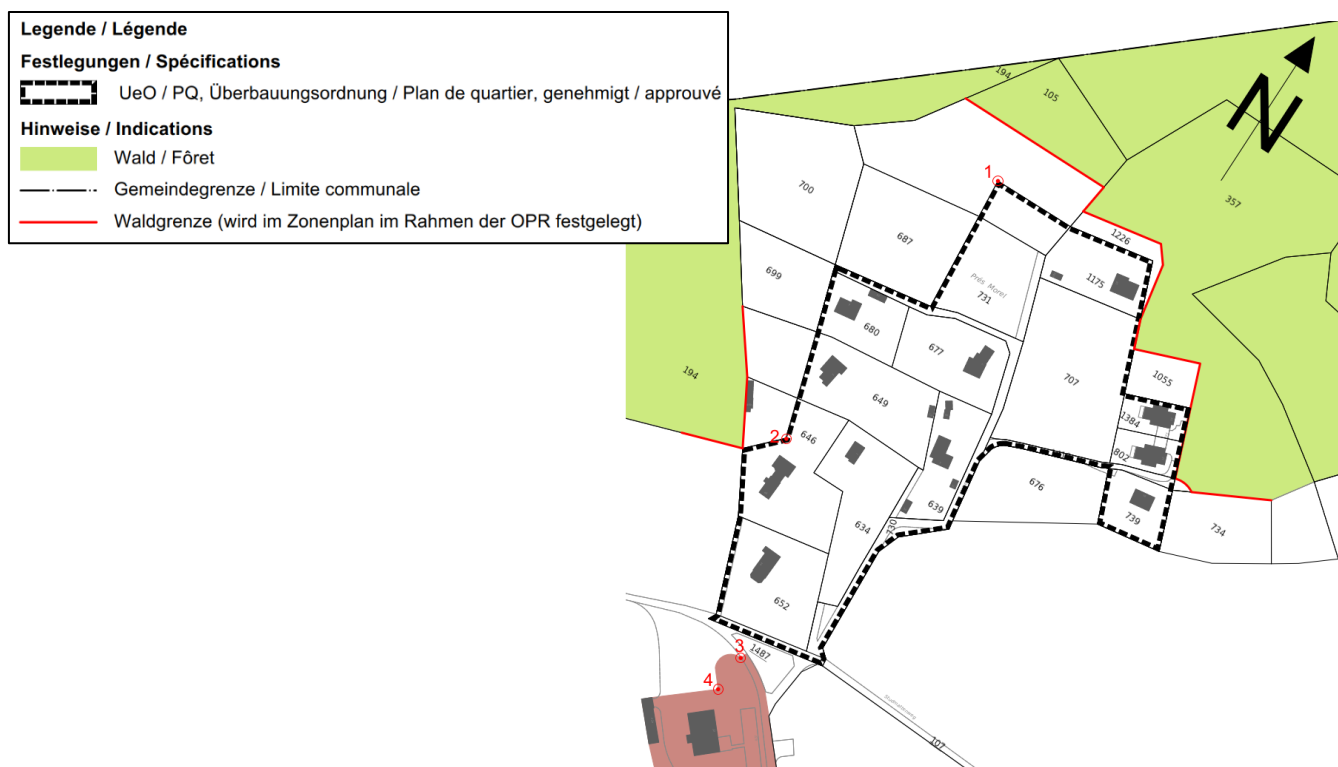
## 2. Modification du PQ Prés Morel et du plan de zones

### 2.1 Plan de zones

Dans le plan de zones, le périmètre du PQ Prés Morel est réduit aux surfaces nécessaires. Les surfaces déclassées sont retirées du périmètre.



► Extrait du plan de zones existant



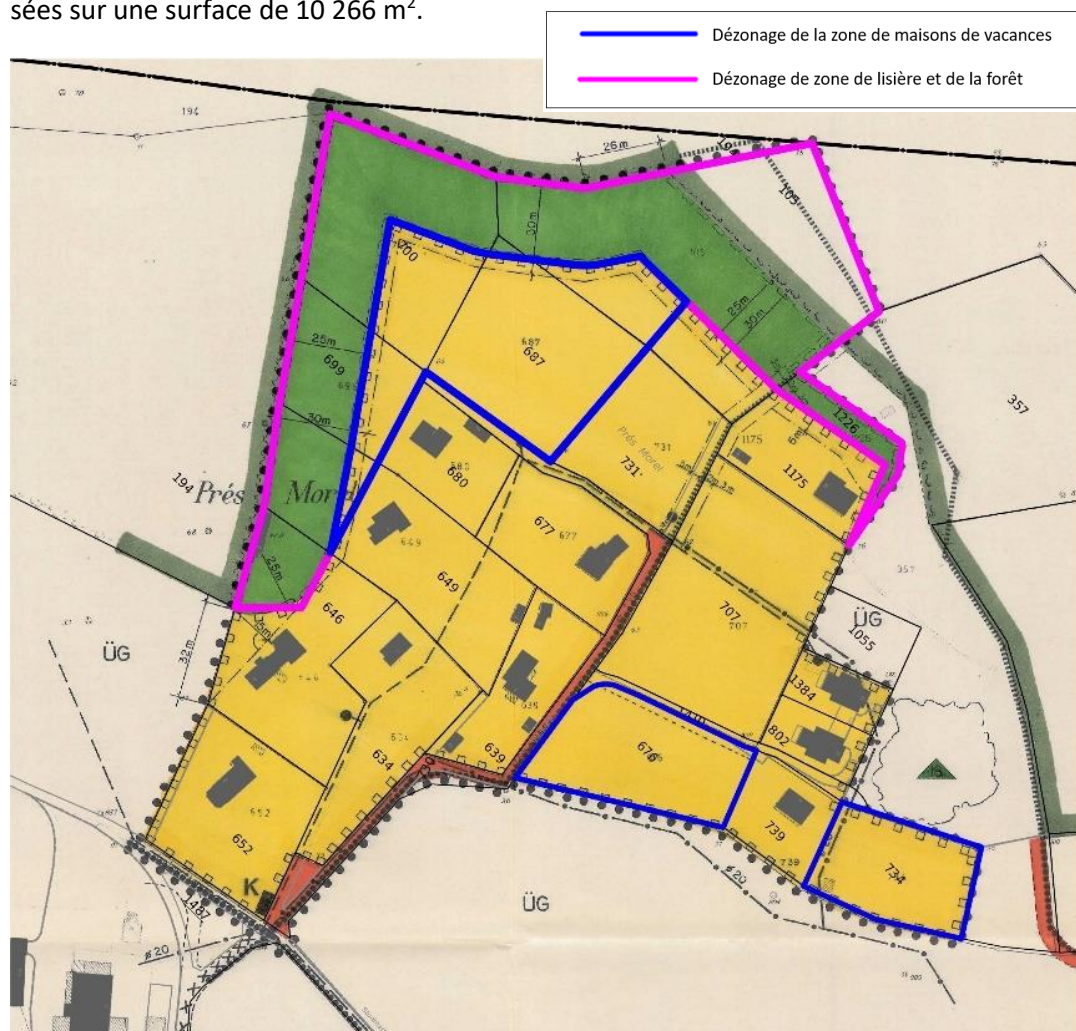
► Extrait du nouveau plan de zones

## Déclassements

Le plan ci-après présente les déclassements sur la base du PQ et des données actuelles de l'AM, afin que la réduction du PQ soit transparente dans le plan de zones.

Sont représentées les trois surfaces non bâties à déclasser (en bleu) de la zone de maisons de vacances, ce qui représente au total une surface de 8753 m<sup>2</sup>.

En outre, la zone en lisière de forêt et la « forêt » du PQ (en rose) sont également déclassées sur une surface de 10 266 m<sup>2</sup>.



### ► Aperçu des surfaces déclassées

#### Objets protégés

Le bosquet protégé « Prés Morel » n° 14 est supprimé, car il est aujourd'hui défini comme forêt.

#### Constatation de la nature forestière / alignements forestiers RPAL

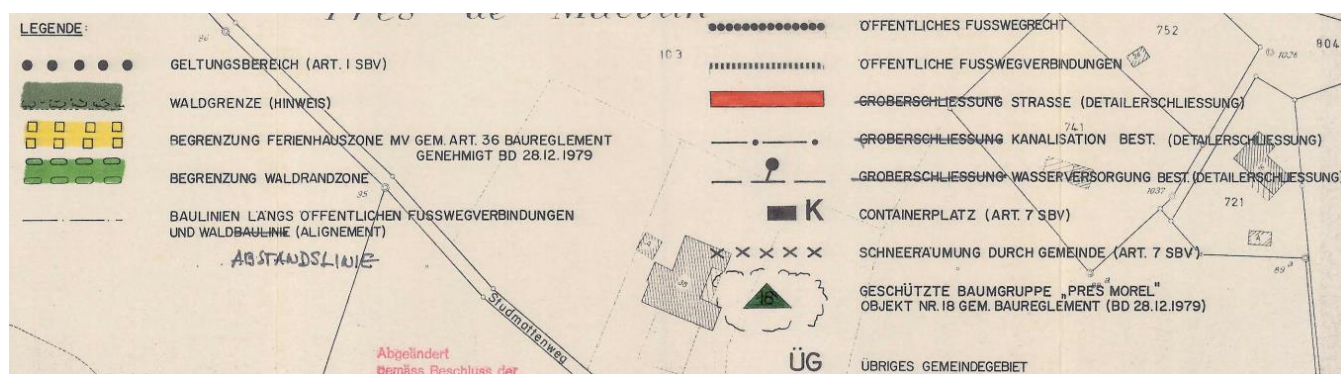
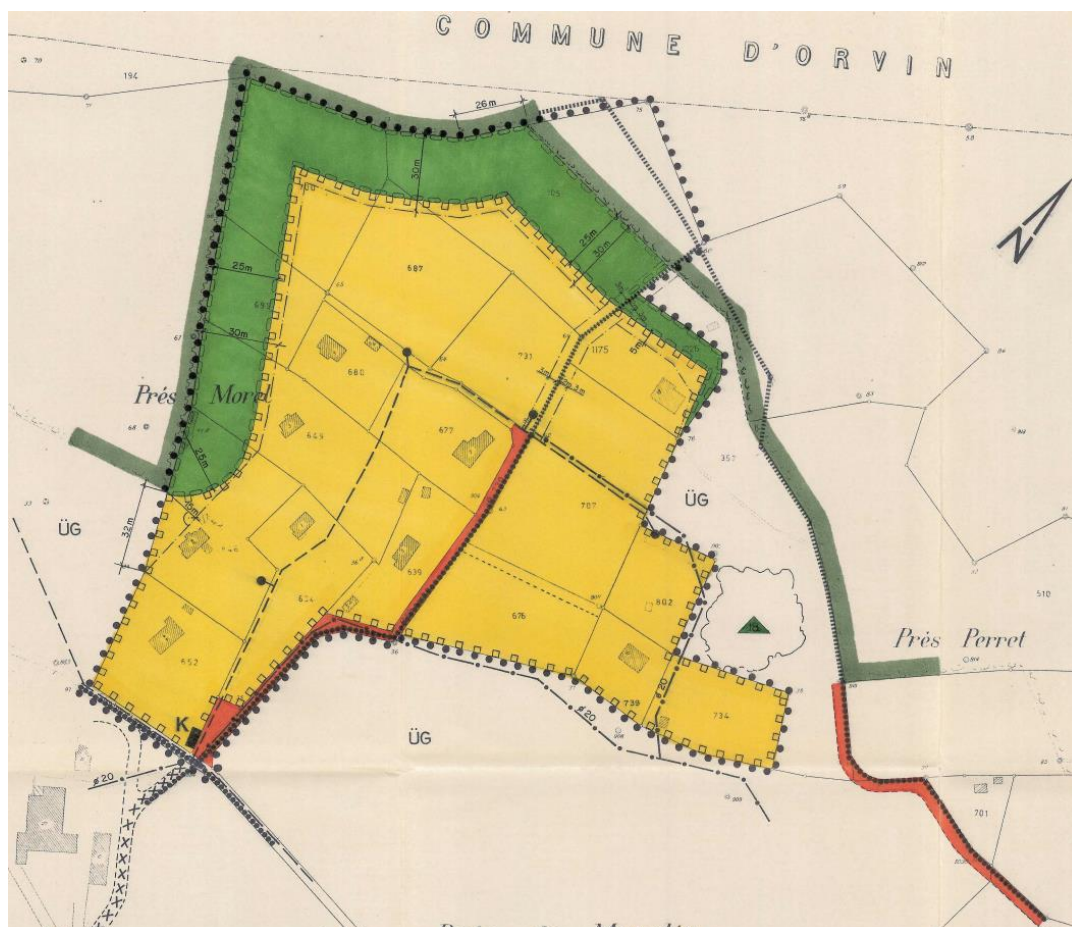
La constatation de la nature forestière sur l'ensemble du territoire communal, y c. Prés Morel, est effectuée dans le plan de zones de la zone à bâtir de la RPAL. Par ailleurs, des alignements sont inscrits sur l'ensemble du territoire communal dans le PQ Alignements et alignements forestiers. Aucun alignement n'est inscrit dans le secteur Prés Morel.



## 2.2 Plan de quartier

Ci-après, une représentation du plan de quartier existant :

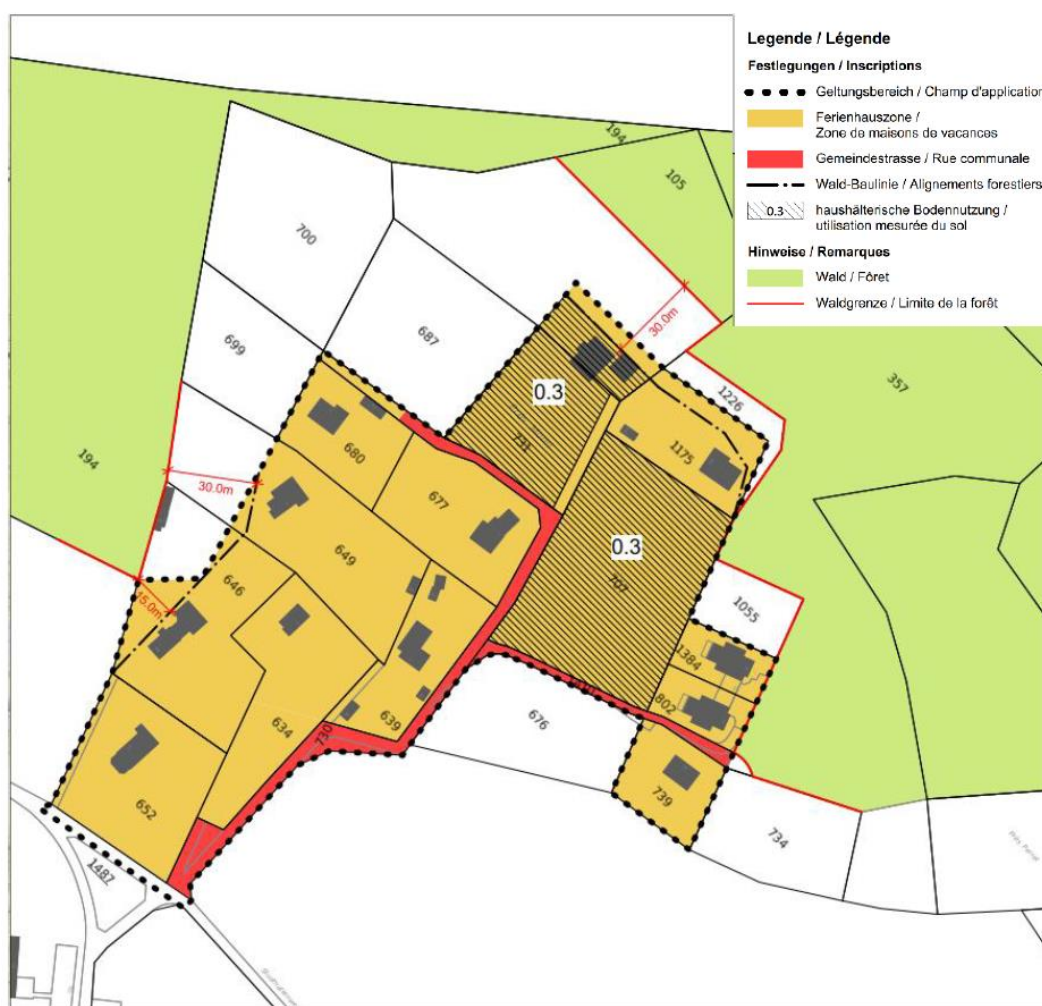
Plan de quartier  
existant



► Plan de quartier existant



## Nouveau plan de quartier



### ► Nouveau plan de quartier

#### Modifications

Les modifications suivantes sont apportées au plan de quartier :

- Le champ d'application est réduit conformément à la modification du plan de zones en raison des déclassements.
- La surface routière (équipement de détail) définie jusqu'à présent est renommée route communale, car elle appartient à la commune. Elle est élargie par deux tronçons du Höheweg pour refléter la situation actuelle (degré d'aménagement, structure parcellaire et propriété).

#### Éléments intégrés :

- la zone de maisons de vacances,
- les alignements qui relèvent encore du champ d'application du PQ.

#### Éléments supprimés :

- La zone en lisière de forêt (celle-ci est retirée du champ d'application du PQ).
- La surface routière à l'est, qui ne relève pas du champ d'application, est supprimée car elle n'est plus d'actualité.
- Le groupe d'arbres protégé « Prés Morel » n° 18, qui est aujourd'hui défini comme forêt.

- Le déneigement par la commune. La commune entretient l'ensemble des routes publiques dans ce secteur.
- Les droits de passage rattachés au Höheweg peuvent être supprimés, car il s'agit désormais d'une route publique.
- Les liaisons piétonnes publiques inscrites sont sécurisées sur la base de routes publiques, ou ne sont plus d'actualité et donc supprimées.
- Les conduites et canalisations d'approvisionnement en eau sont construites et entretenues par la commune, et n'ont donc plus besoin d'être définies dans le plan de quartier.
- L'emplacement des conteneurs peut être supprimé. Il se trouve sur la parcelle de route publique et non sur la parcelle n° 652 ; il est entretenu par la commune.

Nouveauté :

- Détermination de l'utilisation mesurée du sol au moyen d'un indice brut minimal d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) de 0,3 pour les surfaces non bâties importantes (> 1500 m<sup>2</sup>), à l'instar de la RPAL. Cette définition est aujourd'hui impérative en vertu de l'OC.

## 2.3 Prescriptions spéciales en matière de construction

**Anciens renvois** Les prescriptions spéciales en matière de construction du PQ Prés Morel renvoient encore parfois au règlement de construction du 28.12.1979, qui a été remplacé par la version du 29.09.1998, encore en vigueur ou exécutoire.

**Modifications** Dans les prescriptions spéciales en matière de construction, les renvois à l'ancien règlement qui n'est plus en vigueur ont été supprimés. La conformité à l'ONMC a été vérifiée, et des modifications relatives au contenu ont été apportées en relation avec la modification du PQ.

Les principales modifications sont les suivantes :

- Art. 3, al. 2 : suppression des dispositions relatives à la zone en lisière de forêt, celle-ci étant retirée du PQ et affectée à la zone agricole.
- Art. 3, al. 2 (nouveau) : nouvelle disposition relative à l'utilisation mesurée du sol dans les importantes surfaces de terrain à bâtir non construites ( $> 1500 \text{ m}^2$ ) au moyen d'un indice brut minimal d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) de 0,3.
- Art. 4, al. 1 : la référence à la zone W1 ½ n'est plus possible, car cette zone n'existe plus. Comme prévu dans la RPAL (état de l'examen préalable cantonal), les mesures de la police des constructions de la zone W1 doivent s'appliquer à la zone de maisons de vacances Prés Morel.
- L'art. 6 Équipement, et l'art. 7 Services publics, peuvent être supprimés car l'équipement technique (routes, canalisations, approvisionnement en eau) a été réalisé et est entretenu par la commune, de même que le ramassage des ordures et le déneigement.
- Art. 8 (ancienne teneur), al. 1 : le groupe d'arbres protégé « Prés Morel » n° 18 est supprimé car il est aujourd'hui défini comme forêt.
- Les dispositions relatives aux murs de soutènement (art. 8 (ancienne teneur), al. 2) et aux clôtures (art. 8 (ancienne teneur), al. 3) sont supprimées. Ces points sont couverts par le règlement de construction de la commune.

### **3. Évaluation et répercussions de l'aménagement**

#### **3.1 Coordination d'activités ayant un impact sur l'organisation du territoire**

La présente modification du PQ et le déclassement de surfaces de terrain à bâtir non construites permettent de mettre en œuvre un objectif central de l'aménagement du territoire. Il s'agit de concentrer la zone d'habitation sur les centres existants de la commune d'Evilard. Le déclassement de ces terrains à bâtir périphériques, qui n'ont jamais été utilisés depuis des années, permet en revanche d'encourager l'urbanisation interne dans le centre d'Evilard (surfaces de compensation pour les classements en zone à bâtir au centre du village).

#### **3.2 Garantie de l'utilisation mesurée du sol**

Pour deux grandes surfaces non construites ( $> 1500 \text{ m}^2$ ), une utilisation mesurée du sol est fixée à l'instar de la RPAL au moyen d'un indice brut minimal d'utilisation du sol (IBUSds) de 0,3.

Comme pour d'autres surfaces non construites plus importantes à Macolin, pour lesquelles une utilisation minimale doit être fixée, on s'écarte de la valeur cible cantonale de 0,4 IBUSds en raison de la structure aérée et verdoyante du milieu bâti, et parce qu'il n'est possible de construire que sur un seul niveau. Dans la RPAL, trois secteurs ont été étudiés et il a été constaté que l'IBUSds bâti était de 0,25 à 0,35 env. Un IBUSds minimal de 0,4 serait donc disproportionné, voire contradictoire dans ce secteur périphérique où aucun aménagement ne doit être encouragé.

#### **3.3 Compensation des plus-values ou des moins-values résultant de l'aménagement**

La modification du PQ n'entraîne aucune plus-value résultant de l'aménagement.



#### **4. Procédure de planification**

La procédure de modification du PQ s'aligne sur la procédure de planification ordinaire (participation, examen préalable par l'OACOT, dépôt public, décision du conseil municipal, décision de l'assemblée municipale et approbation par l'OACOT).

Le projet de modification du PQ Prés Morel a été examiné de manière informelle par l'OACOT. La nouvelle répartition de la zone à bâtir en vertu du principe de concentration des zones à bâtir a été confirmée à cette occasion (courriel de Christina Fuhrer daté du 18.7.2025).

À l'issue de la participation organisée séparément, la procédure du PQ Prés Morel sera réintégrée dans la révision du plan d'aménagement local (examen préalable cantonal commun).

##### **4.1 Participation**

À suivre.

##### **4.2 Examen préalable**

À suivre.

##### **4.3 Dépôt public**

À suivre.

##### **4.4 Décision**

À suivre.