

COMMUNE MIXTE DE CRÉMINES

**REGLEMENT COMMUNAL DE L'AFFECTATION DU SOL
ET DE CONSTRUCTION**

RAC

Abréviations

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, RS 700
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, RS 700.1
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
CCS	Code civil Suisse, RS 210
LC	Loi sur les constructions, RSB 721
OC	Ordonnance sur les constructions, RSB 721.1
DPC	Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire, RSB 725.1
LicCS	Loi cantonale sur l'introduction du Code civil Suisse, RSB 211.1
LCER	Loi sur la construction et l'entretien des routes, RSB 732.11
LAE	Loi sur l'aménagement des eaux, RSB 751.11
LPN	Loi cantonale sur la protection de la nature, RSB 426.11
RS	Recueil systématique des lois fédérales
RSB	Recueil systématique des lois bernoises
ISCB	Information systématique des communes bernoises

Sommaire

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
II.	AFFECTATION DU SOL.....	6
III.	PRESCRIPTIONS DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS	11
IV.	ASPECT ARCHITECTURAL, AMÉNAGEMENT DES ABORDS	16
A.	PRESCRIPTION GÉNÉRALES.....	16
B.	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DE L'ASPECT LOCAL.....	20
1.	MONUMENTS HISTORIQUES.....	20
2.	ZONE CENTRE: PROTECTION DE L'ASPECT LOCAL.....	21
V.	PÉRIMÈTRES DE CONSERVATION OU DE PROTECTION DU PAYSAGE ET DE LA NATURE, OBJETS PROTÉGÉS	24
VI.	DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES	28

Notes, commentaires, renvois

I. Dispositions générales

Champ d'application

a) Matière

Art. 1

¹ Le règlement communal de l'affectation du sol et de construction (RAC) énonce des dispositions de droit communal en matière de construction, d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement.

² Il définit avec le plan de zones l'usage du sol et établit les règles de construction.

D'autres prescriptions en matière de construction et d'aménagement du territoire figurent dans les plans de quartier (cf. liste, annexe II), en matière d'environnement dans le règlement de police locale, le règlement d'assainissement communal.

Art. 2

Le RAC s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

b) Territoire

c) Droit fédéral et cantonal public

Art. 3

¹ Les droits public impératif et privé de la Confédération et du Canton sont réservés.

Par exemple art. 684 ss CCS et 79 ss LICCS (droit de voisinage privé).

² A défaut de prescriptions dans le RAC, le droit public cantonal supplétif s'applique.

Par exemple art. 63 LCER en matière de distances à respecter par rapport aux routes.

d) Relation avec le droit privé

Art. 4

¹ Les prescriptions d'affectation et de construction de droit public sont impératives.

² Il n'est possible d'y déroger par convention que dans les cas où elles le permettent de manière expresse.

cf. art. 21 RAC

Obligation du permis de construire

Art. 5

Un permis de construire est nécessaire pour les constructions et installations auxquelles s'appliquent les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

Obligation du permis de construire: art. 22 LAT, 1 LC et 4 ss DPC.
Constructions non soumises à l'obligation du permis de construire, cf. art. 5 DPC et ISCB 71725.1/1.1. et "Conseils à l'attention des maître d'ouvrage en vue d'accélérer la procédure d'octroi du permis de construire".
www.jgk.be/site/fr/index/agr/agr_bauen
rubrique procédure d'octroi du permis de construire.

II. Affectation du sol

Art. 6

Zones d'habitation, H

¹ Les zones d'habitation, H, sont destinées en priorité à l'habitation.

² Sont en outre admis les activités, les services et le petit artisanat qui ne gênent pas l'habitation et ne génèrent qu'un faible trafic.

³ Les valeurs limites du degré de sensibilité au bruit II s'appliquent.

Par trafic faible il faut entendre un trafic journalier moyen inférieur à 100 trajets. Par exemple bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artiste.

Art. 43 OPB

Art. 7

Zones mixtes,
Habitation-activités, HA
Centre, C

¹ Les zones d'affectation mixtes, HA et C sont destinées à l'habitation et aux activités moyennement gênantes.

² Sont en particulier admis, les commerces, services, l'artisanat, la petite industrie, les hôtels et restaurants pour autant qu'ils ne génèrent qu'un trafic moyen et les exploitations agricoles traditionnelles.

³ Les valeurs limites du degré de sensibilité au bruit III s'appliquent.

Par trafic moyen il faut entendre un trafic journalier moyen inférieur à 500 trajets.

Par agriculture traditionnelle, il faut entendre l'agriculture tributaire du sol, à l'exclusion de l'élevage et de l'engraissement intensifs (art. 90 al. 2 OC).

Art. 43 OPB

Zones d'activités, A

Art. 8

¹ Les zones d'activités, A, sont destinées aux activités, exception faite des activités commerciales.

² Les logements pour le personnel dont la présence constante est indispensable pour le bon fonctionnement de l'entreprise, sont admis.

³ Les valeurs limites du degré de sensibilité au bruit IV s'appliquent.

Dans le but de ne pas concurrencer les zones d'affectation mixtes, les commerces sont exclus de la zone d'activités

Art. 43 OPB

Zone de sport et de loisir,
ZSL

Art. 9

¹ La zone de sport et de loisirs, S, est destinée à l'aménagement d'un centre équestre.

² Sont admis un manège avec écuries et les installations extérieures nécessaires pour la détention des chevaux et la pratique des sports équestres.

DS : Pas de locaux sensibles au bruit

Zones d'utilité publique,
ZUP

Art. 10

Les zones d'utilité publique, UP, désignées au plan de zones sont affectées

- ZUP A Ecole, halle polyvalente de fêtes DS III
- ZUP B Place polysportive avec installations DS - annexes

DS = degré de sensibilité (art. 43 OPB)

DS : Pas de locaux sensibles au bruit

Zone mixte
Utilité publique / activités,
ZUA

Art. 11

¹ La zone d'affectation mixte utilité publique / activités, ZUA, est destinée aux activités sportives et aux activités.

² Y sont admises les constructions annexes nécessaires au fonctionnement de la place polysportive (zone d'utilité publique, ZUP B), telles vestiaires, dépôts de matériel, WC.

³ Y sont admises les activités selon l'article 8 RAC.

Art. 12

Zone à planification obligatoire, ZPO, "Les Aliziers"
a) Objectif

La ZPO "Les Aliziers" vise à assurer le développement du hameau pour personnes âgées et son intégration dans le site environnant.

b) Genre d'affectation

Art. 13

¹ La ZPO "Les Aliziers" est destinée à l'agrandissement du home médicalisé et à l'implantation de logements protégés pour personnes âgées.

² Les valeurs limites du degré de sensibilité au bruit II s'appliquent

Art. 43 OPB

c) Degré d'affectation

Art. 14

¹ L'indice de surface bâtie des bâtiments principaux , annexes et petites constructions est limité à 50 % sur l'ensemble du périmètre.

² La hauteur totale de l'agrandissement du home médicalisé ne dépasse pas la cote de 635 m.s.m, celle des logements protégés pas 630 m.s.m.

d) Principes architecturaux

Art. 15

¹ L'agrandissement du home médicalisé se fait en prolongement de sa façade Nord.

² Les logements protégés sont implantés dans la partie Nord du périmètre.

e) Principes d'aménagement des abords

Art. 16

- ¹ 10 % de la surface de la ZPO au moins sont réservés pour l'aménagement d'un parc-jardin d'un seul tenant.
- ² Une liaison piétonne reliant le home avec la gare est à aménager le long de la limite Nord de la ZPO.
- ³ Exception faite des accès, les places de stationnement sont à couvrir d'un revêtement perméable et être arborisées.

Art. 17

Espaces verts, EV

- ¹ Les espaces verts, EV, structurent le milieu bâti.

Art. 79 LC

- ² Ils maintiennent libre de constructions des espaces caractéristiques de l'aspect local en marge et à l'intérieur du village historique.

Art. 18

Zone agricole, ZA

- ¹ L'affectation de la zone agricole, ZA, est définie par les droits fédéral et cantonal.

- ² Les valeurs limites du degré de sensibilité au bruit III s'appliquent.

Art. 16 s et 24 ss LAT;
Art. 34 ss et 39 ss OAT;
Art. 80 ss LC
Les hauteurs du Rainaux et les côtés de la vallée sont désignées par le plan directeur cantonal comme territoires à l'habitat dispersé (mesure A_02). L'article 39 OAT s'y applique aux constructions non agricoles et à celles n'étant plus utiles à l'agriculture.
art. 43 OPB

III. Prescriptions de la police des constructions

Art. 19

Dans les zones d'affectation délimitées par le plan de zones, les mesures de police des constructions suivantes s'appliquent:

Zones	Mesures				
	pdl	gdl	l	h ¹	i
H	4	8	18	7.50	-
HA	4 ⁹³	8 ⁹³	25	7.50 ²	0.5
ZUA	0	0	façade Sud bâtiment existant ³	3.50	-
ZA	Les dimensions des bâtiments conformes à la zone ou dont l'implantation est justifiée par leur destination sont définies en fonction des dispositions légales applicables et des besoins démontrés				
A	¾ hauteur, 4 m au moins		-	10	-
ZSL	4	4	-	5.50	-
C	Selon prescriptions relatives à la protection des monuments historiques et de l'aspect local				

voir section

1.1 Zones H, HA, UA, ZA, A et ZSL

pdl petite distance à la limite
gdl grande distance à la limite
l longueur de bâtiment
h hauteur au chevron
i indice d'utilisation

Définitions et mesures
voir annexe 1
Définition indice d'utilisation voir art. 93 OC.

En ce qui concerne les constructions agricoles, la pratique se réfère aux normes agriscopes Tânkion, ART

Art. 37 ss RAC

¹ Côté aval, la hauteur est majorée de 1 m, respectivement 1.50 m lorsque mesurée perpendiculairement aux courbes de niveau, la pente dépasse 10 %, respectivement 15 % à l'intérieur du plan horizontal de la construction projetée.

² Si dans la zone HA le rez-de-chaussée est utilisé pour des activités, la hauteur de bâtiment est majorée de la surhauteur nécessaire, mais de 1m au plus.

³ Profondeur max. 5 m.

Art. 20

1.2 Zones d'utilité publique
Dans les zones d'utilité publique désignées dans le plan de zones, les prescriptions suivantes s'appliquent:

Mesures		Principes généraux	
Zones	de construction	d'aménagement espaces extérieurs	
ZUP A	Construction existantes; pas d'extensions ou de constructions nouvelles	Maintien des espaces extérieurs existants	
ZUP B	Place polysportive en surface bitumée; bâtiment de service longueur max. 20 m; hauteur 4 m; bandes de la patinoire	Place de stationnement avec revêtement perméable; chemin d'accès avec revêtement perméable; aménagé le long de la Rauss en respectant une bande de végétation rivulaire aussi large que possible; plantation d'arbustes en station et entretien de la végétation rivulaire; grillages entre place polysportive et chemin le long de la Rauss hauteur max. 4 m	

1.3 Distance à la limite
Principe

Art. 21
1 Les propriétaires voisins peuvent moyennant accord écrit ou servitude inscrite au registre foncier régler librement les distances que doivent observer les constructions par rapport aux limites de leur bien-fonds à condition toutefois de respecter entre bâtiments

- au moins la grande distance là où elle doit être observée;
- au moins la petite distance dans les autres cas.

2 Ils peuvent en particulier convenir d'implanter une construction à la limite ou d'accoler deux constructions à la limite pour autant que la longueur maximum de bâtiment soit respectée.

3 A défaut d'entente conventionnelle entre les voisins les prescriptions ci-après s'appliquent.

1.4 Distances minimales
aa) Bâtimens principaux

Art. 22
Par rapport aux biens-fonds voisins, les bâtimens principaux observent les distances minimales prescrites pour chaque zone à bâtir.

Un simple accord écrit ne confère qu'un statut précaire. Il ne vaut pas à l'égard d'éventuels successeurs (acquéreurs, héritiers). Seul la constitution d'une servitude par acte authentique permet d'échapper à cette conséquence.
Autres prescriptions de distance:
Art. 90 s LC;
distance à observer par rapport à la forêt, art. 25 al. 1 LCFO et 34 OCFO; par rapport aux routes, art. 63 LCER, aux cours d'eau art. 48 LAE.

Longueur de bâtiment autorisé cf. art. 19 RAC.

Art.22 ss RAC

Art. 19 RAC; définition cf. annexe I, chiffre 7

bb) Annexes et petites constructions

Art. 23

1 Par rapport aux biens-fonds voisins, les annexes et les petites constructions observent dans toutes les zones une distance de 2 m au moins

Définition cf. annexe I, chiffre 1.2
Recommandations concernant le traitement de quelques cas particuliers, ISCB 7/82.1, 07/10.1

2 Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.

3 Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.

Art. 24

cc) Constructions souterraines, ouvrages de génie civile, etc.

Définition cf. annexe I, chiffre 1.3

- 1 Par rapport aux biens-fonds voisins,
 - les constructions et/ou parties de bâtiments souterraines,
 - les piscines ouvertes, étangs, biotopes humides et installations semblables,
 - les places de stationnement, respectent dans toutes les zones une distance d'au moins 1 m.

2 Les chemins piétonniers, les accès domestiques et installations semblables peuvent dans toutes les zones être implantés à la limite du bien-fonds.

1. Distance entre bâtiments

Art. 25

1 La distance entre bâtiments est égale à la somme des distances aux limites

Mesure cf. annexe I, chiffre 1

2 Par rapport à des bâtiments qui en vertu de dispositions antérieures ne respectent pas la distance à la limite, la distance entre bâtiments se réduit de l'espace manquant.

3 L'article 21 RAC est réservé

1.6 Distance par rapport aux cours d'eau

Art. 26

1 Tout ouvrage ou construction observe par rapport aux cours d'eau les distances suivantes.

Mesure cf. annexe I, chiffre 1

- Gebiet et Rauss 7 m
- autres cours d'eau 5 m.

2 A l'intérieur de la zone à bâtir, l'autorité communale de la police des constructions peut, avec l'accord de l'autorité de la police des eaux, réduire ces distances pour autant que la réduction soit justifiée par l'intérêt de la protection de l'aspect local ou d'une utilisation rationnelle du sol et que la protection contre les crues soit garantie ou qu'elle puisse l'être par des mesures adéquates.

1.7 Distance par rapport à la végétation rivulaire, bosquets et haies

Mesure cf. annexe I, chiffre 12

Art. 27

¹ Par rapport à la végétation rivulaire, aux bosquets et haies les bâtiments observent une distance d'au moins 6 m et les ouvrages de génie civil (routes, chemins, place de stationnement, terrasses, etc.) une distance d'au moins 3 m.

² Ces prescriptions l'emportent sur celles de l'article 26 s'il en résulte une distance plus grande.

IV. Aspect architectural, aménagement des abords

A. Prescription générales

Art. 28

Principe

¹ Avec leurs abords, les constructions et installations ne doivent pas altérer l'environnement immédiat.

Art. 9 al. 1 LC

² La protection des monuments historiques et de l'aspect local est réglée par les prescriptions y relatives.

Art. 37 ss RAC

Manière de bâtir

Art. 29

¹ L'ordre non contigu fait règle.

² Les constructions doivent respecter les distances aux limites et entre bâtiments.

Art. 21 ss RAC

Implantation

Art. 30

¹ Le long des voies publiques, les bâtiments sont implantés sous réserve de l'alinéa 2 parallèlement ou perpendiculairement à la route.

² Sur les terrains accusant une pente de plus de 10 %, ils sont implantés parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.

³ L'autorité communale peut admettre une autre position des bâtiments si des raisons architecturales ou urbanistiques le justifient ou si une autre position est nécessaire pour permettre la production d'énergies renouvelables ou une utilisation rationnelle du bien-fonds.

Implantation du sous-sol

Art. 31

¹ Mesurée jusqu'à l'arrête supérieure du plancher du rez-de-chaussée, le sous-sol ne doit en moyenne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1.20 m.

² Lorsque des circonstances topographiques l'exigent, cette mesure peut être portée à 1.70 m au plus.

Toitures a) Formes

Art. 32

Sont autorisées les toitures dont la pente ne dépasse pas 40°

Art. 33

b) Aménagement des combles attique

¹ Les locaux destinés à l'habitation ou aux activités sont admis dans les combles.

² Sur les toits plats un étage en attique est admis.

Définition cf. annexe 1, chiffre 6

c) Superstructures

Art. 34

¹ Les lucarnes ne peuvent occuper plus de 40 % de la longueur de la façade de l'étage le plus élevé du bâtiment.

Les tabatières, incisions et terrasses encastrées ne sont soumises à aucune restriction.
Mesure cf. annexe 1, chiffre 5

² Par rapport à l'arrête faîtière, elles respectent une distance d'au moins 1 m.

Aménagement des abords
a) Modifications de terrain

Art. 35

¹ Le modelage et l'aménagement des abords (plantations, revêtements, place de stationnement, etc.) doivent être adaptés au voisinage.

² Les remblayages ne peuvent dépasser le terrain naturel de plus de 1.20 m.

b) Murs de soutènement

Art. 36

¹ Des murs de soutènement de plus de 1.20 m de hauteur ne sont pas permis.

² Ils peuvent être différenciés en plan pour autant qu'ils s'inscrivent dans un gabarit de 45°, mesuré depuis le pied du premier mur.

Mensuration cf. annexe I, chiffre 10.

B. Protection des monuments historiques et de l'aspect local

1. Monuments historiques

Monuments méritant protection ou conservation

Art. 37

¹ L'inventaire établi et mis en vigueur par le service cantonal spécialisé désigne les monuments historiques méritant protection ou conservation.

² Les mesures de protection et de conservation définies par le droit cantonal leurs sont applicables.

Recensement architectural du Service des monuments historiques entrée en vigueur le

Art. 10b et 10c LC: en particulier les interventions sur les monuments historiques méritant protection de même que ceux méritant conservation et qui font partie du périmètre de protection de l'aspect local doivent être soumis pour appréciation au Service cantonal pour la protection des monuments historiques.

2. Zone Centre: protection de l'aspect local

Objectif

Art. 38

- ¹ La zone Centre englobe les parties de valeur historique et architecturale de l'ancien village.**
- ² Elle a pour objectif de sauvegarder l'aspect local, en particulier sa silhouette et ses espaces intérieurs, places, rues, plantations.**

La délimitation de la zone Centre a été définie compte tenu de l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse, ISOS, qui classe Crémînes comme étant d'importance nationale et des ensembles bâtis inventoriés par le recensement architectural cantonal.

Constructions nouvelles

Art. 39

- ¹ De nouvelles constructions principales ne sont pas admises.**
- ² Ne sont autorisées que des constructions ne comportant que des surfaces accessoires, telles dépôts, bûchers, remises, abris pour voitures, etc.**
- ³ L'implantation, volume, proportions et toitures des nouvelles constructions sont à définir de manière à ce qu'elles s'intègrent bien dans l'ensemble de l'ancien village.**

Constructions de remplacement

Art. 40

¹ L'implantation, les volumes, proportions, toitures et matériaux des constructions de remplacement sont à définir de manière à ce qu'elles s'intègrent bien dans le site de l'ancien village.

² Sous réserve d'une implantation mieux appropriée au but de protection, les constructions de remplacement sont implantées sur le site des constructions originelles.

Pour apprécier si une construction projetée s'intègre bien dans le site de l'ancien village, l'on juge l'effet qu'elle exerce par son volume, ses proportions, l'aménagement de ses façades et de sa toiture, les matériaux et les couleurs utilisés ainsi que les aménagements extérieurs (accès, plantations, etc.) sur les éléments caractéristiques des environs, en particulier sur les espaces publics, les constructions voisines et leurs abords.
La demande de permis de construire doit être accompagnée de toutes les pièces utiles nécessaires à cette appréciation (plans portant les bâtiments voisins, maquettes, etc.)

Rénovation / transformations / agrandissement

Art. 41

La rénovation, transformation et l'agrandissement partiel de bâtiments non recensés sont admis pour autant qu'une bonne intégration dans le site de l'ancien village soit assurée.

Toitures
a) Forme

Art. 42

¹ Les bâtiments principaux sont recouverts de toitures à deux pans ou en demi-croupe dont la pente est de 35° au moins et de 50° au plus.

² Les petites constructions et annexes peuvent être recouverts de toits d'une pente de 40° au plus.

b) Matériaux de couverture

Art. 43

Les toitures à pans sont couvertes avec des tuiles de couleur brune ou rouge.

c) Lucarnes et autres jours

Art. 44

¹ Lucarnes, tabatières, velux et autres jours doivent être bien intégrés dans la toiture.

² Les incisions et les terrasses encastrées sont interdites.

Bonne intégration cf. commentaire art. 40

d) Recours à un service spécialisé

Art. 45

¹ L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire soumet à l'appréciation d'un service spécialisé toute demande de permis de construire touchant les alentours d'un monument historique digne de protection et de conservation.

² Dans les autres cas, elle requiert l'avis d'un service spécialisé lorsqu'elle doute de la bonne intégration d'un projet dans la zone Centre.

art. 10b al. 1 LC: Service pour la protection des monuments historiques; Commission cantonale pour la protection des sites.

V. Périmètres de conservation ou de protection du paysage et de la nature, objets protégés

Art. 46

Périmètres de conservation du paysage A et B
a) Objectifs

¹ Les périmètres de conservation du paysage A et B ont pour objectif de conserver les pâturages boisés et prairies sèches qu'ils englobent.

² Les arbres, bosquets, haies, murs de pierres sèches, ravins et cours d'eau qui s'y trouvent doivent également être conservés.

Art. 47

b) Restrictions générales

¹ A l'intérieur des périmètres de conservation A et B toutes utilisations et activités qui contrevennent au but de protection sont interdites, en particulier

- les modifications de terrain (creusages ou remblayages);
- le déracinement d'arbres, de bosquets ou haies;
- les reboisements;
- l'apport d'engrais et de produits phytosanitaires, les interventions ciblées pour lutter contre le rumex et les chardons étant réservées;
- l'usage de débroussaillants chimiques;
- la correction ou mise sous tuyau des cours d'eau;
- le débroussaillage et le désherbage par le feu.

² Les mesures d'entretien des pâturages, des haies, arbres et cours d'eau sont réservées.

Art. 48

c) Restrictions à la construction

¹ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole sont admises à l'intérieur du périmètre de conservation A.

² Toutes constructions et installations sont interdites dans le périmètre de conservation B.

Art. 49

Zone de protection des cours d'eau

¹ Les zones de protection des cours d'eau ont pour but de préserver un espace libre suffisant pour prendre les mesures de protection contre les crues nécessaires et pour assurer le bon fonctionnement de leur écosystème.

² Toute mesure pouvant compromettre la protection contre les crues ou pouvant porter atteinte à la végétation rivulaire (abattages, remblayages, exploitation agricole intensive est interdite.

³ Les mesures d'entretien du cours d'eau et de la végétation rivulaire sont réservées.

Distances à observer par rapport au cours d'eau cf. art. 25 RAC

Art. 6 et 35 LAE
Art. 3 ss OAE

Périmètre de protection des vergers

Art. 50

¹ Les périmètres de protection des vergers délimitent des secteurs caractéristiques importants pour la structuration et l'encadrement du village.

² Les arbres fruitiers malades, improductifs ou qui constituent un danger pour les personnes et les biens doivent être remplacés par des arbres de même espèce.

Art. 51

Haies et bosquets

¹ Exception faite des mesures d'entretien périodiques et sectorielles (tailler, éclaircir, etc.), les haies et bosquets doivent être maintenus dans leur état actuel.

² Des dérogations peuvent être liées à des mesures de compensations.

³ L'apport d'engrais de désherbants et de produits phytosanitaires est interdit à une distance inférieure à 3 m mesurée depuis le bord de la haie ou du bosquet.

Art. 27 LPN
Les haies et bosquets étant tous protégés de par la loi, ils n'ont pas été répertoriés.
La Préfète ou les Préfet est compétent pour l'octroi de dérogations (art. 27 al. 2 LPN).
Distances à observer cf. art. 26 RAC

Creux de glace, emposieu, zone d'érosion

Art. 52

Les creux de glaces, emposieux et zone d'érosion sont protégés et doivent être maintenus dans leur état actuel.

Monuments cultures

Art. 53

- 1 Les monuments culturels, portés au plan des zones de protection, sont protégés.
- 2 Ils doivent être maintenus dans leur état ainsi que leurs abords.
- 3 Les mesures d'entretien sont réservées.

Ancienne citerne, borne frontière 1764,
voies de communications historiques,
murs de pierres sèches, pierres de
portail, ponts voûtes fontaines.

Objets archéologiques

Art. 54

Lorsqu'au cours de travaux de construction (creusages, excavations, démolitions, transformation), des vestiges archéologiques sont mis à jour, il y a lieu d'interrompre les travaux immédiatement et d'informer l'Administration communale ou le Service archéologique cantonal.

VI. Dispositions finales et transitoires

Zones de danger

Art. 55

¹ Tant que les cartes des dangers naturels n'auront pas été établies, les bien-fonds traversés par les ruisseaux du Gebait, de la Rauss et du Grainat et les biens-fonds qui sont adjacents à ces cours d'eau constituent une zone présentant un danger de degré indéterminé.

² L'importance du danger est déterminée au plus tard lors de la procédure d'octroi du permis de construire.

Art. 56

Entrée en vigueur

La réglementation fondamentale, comprenant plan de zones, plan des zones de protection et règlement d'affectation du sol et de construction avec son annexe I entre en vigueur le jour de son approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire.

Abrogation de prescriptions

Art. 57

Avec l'entrée en vigueur sont abrogés

- le plan de zones et le règlement de construction du 26 mai 1988;
- les plan de quartier "Vers les Courtils du 17 mai 1990
- le règlement de quartier "Les Courtils" du 17 juin 2004
- Le plan de quartier « Les Courtils » du 17 juin 2004, exception faite des emprises des routes d'accès et places de stationnement ainsi que le tracé des autres installations de l'équipement.

Le plan des zones de protection reste en vigueur.

Indications relatives à l'approbation

Date de la participation:	21 juin 2007 au 31 juillet 2007
Date de l'examen préalable	27 décembre 2007, 18 février 2008
Date de la publication dans la feuille officielle d'avis:	5 et 12 mars 2008
Dépôt public du 6 mars au 4 avril 2008	
Date de pourparlers de conciliation: 0	
Oppositions vidées: 0	
Oppositions non vidées: 0	
Réserves de droit: 0	

Décidé par le Conseil communal, le 30 janvier 2008
Décidé par l'Assemblée communale, le 24 avril 2008

Le Président: ~~Jean-Jacques Lüthi~~


La secrétaire communale certifie exactes les indications ci-dessus

La Secrétaire: Michèle Leiser



Crémines, le 6 juin 2008

La Secrétaire : Michèle Leiser



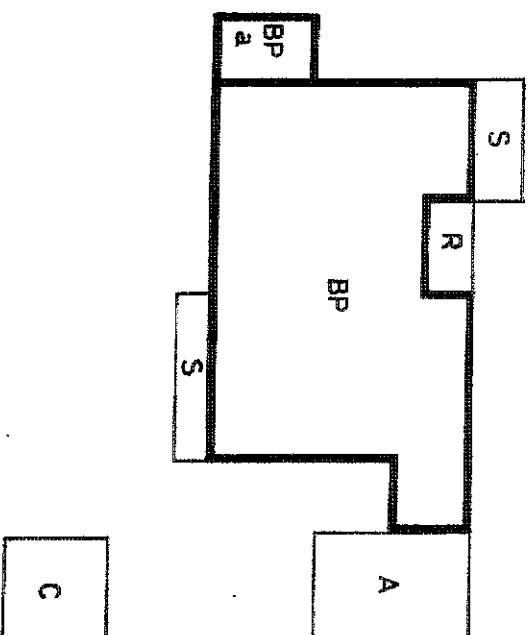
APPROUVÉ PAR L'OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

13 AVRIL 2008


F. Steinmann e.r.

1. Bâiments principaux, annexes contiguës et non contiguës

- 1.1 Les bâiments sont des constructions ou des parties de constructions immobilières servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses. Ils sont couverts d'un toit et en règle générale clos.
- 1.2 Les annexes sont des constructions accolées à un bâiment ne comprenant que des surfaces accessibles¹ et dont la surface ne dépasse pas 60 m² et la hauteur pas de 3 m. Elles ne sont pas destinées au séjour permanent d'hommes et d'animaux².
- Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur de bâiment autorisée de plus de 1.50 m.
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur de bâiment autorisée de plus de 1.50.
- 1.3 Les petites constructions sont des constructions non accolées ne comprenant que des surfaces accessibles³ et dont la surface ne dépasse pas 60 m² et la hauteur pas de 3 m. Elles ne sont pas destinées au séjour permanent d'hommes et d'animaux².
- Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur de bâiment autorisée de plus de 1.50 m.
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur de bâiment autorisée de plus de 1.50.
- 1.4 Les constructions souterraines sont des constructions ou parties de construction qui exception faite de l'accès et des garde-corps, se trouvent entièrement en dehors du terrain naturel.
- 1.5 Les constructions partiellement souterraines sont des constructions ou parties de construction qui ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 1.20 m.
- 1.6 Les saillies⁴ de bâiment mesurent 5 m de largeur et 2.50 m de profondeur amples au plus et ne couvrent ensemble pas plus de 40 % de la longueur de façade⁵.
- 1.7 Les retraitis⁶ sont considérées comme peu importants lorsqu'ils ne sont en retrait de 2.50 m au plus par rapport à la façade et qu'ensemble ils ne couvrent pas plus de 40 % de la longueur de la façade.
- 1 Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.
2 Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâiments principaux leur sont applicables.
3 Par exemple, encorbellements, avant-toits, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons.
4 Lorsque les parties saillantes dépassent les mesures admises, elles sont suivant leur affectation considérées comme annexes contiguës ou comme bâiments principaux.
5 Par exemple balcons, arcades, entrée de maisons.



BP	Bâtiment principal
Bpa	Partie de bâtiment principal
A	Annexe
C	Petite construction
S	Saillies
R	Retraits

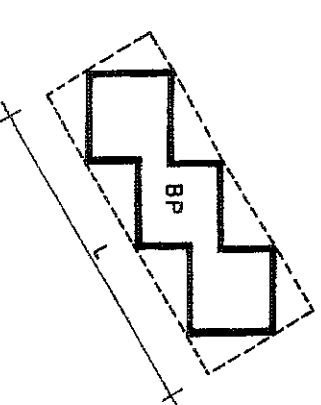
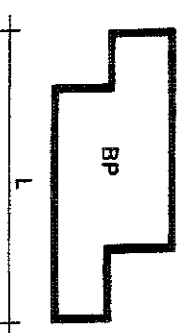
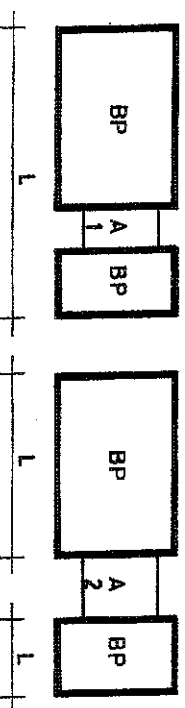
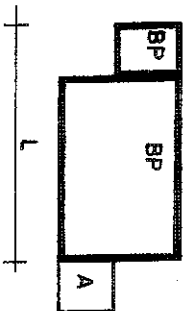
2. Longueur de bâtiment (Art. 19 RAC)

2.1

- La longueur d'un bâtiment correspond à celle du plus petit rectangle qui le circonscrit, annexes non comprises.

2.2

- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite.



BP	Bâtiment principal
BPA	Partie de bâtiment principal
A	Annexe
A1	< Distance entre bâtiments
A2	≥ Distance entre bâtiments
L	Longueur de bâtiment

3. Hauteur de bâtiment (Art. 19 RAC)

3.1 Toits à deux pans

3.1.1

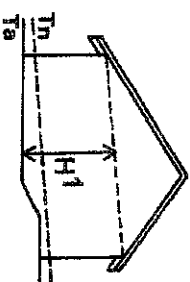
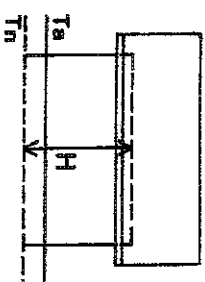
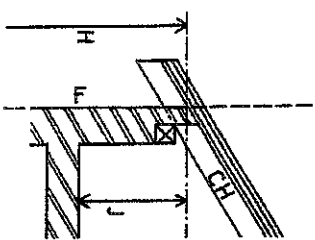
- La hauteur de bâtiment est la différence de hauteur entre le terrain naturel (définition terrain naturel cf. art. 97 OC) et l'arête supérieure du chevron dans le plan de la façade.

3.1.2

- Elle est mesurée au milieu des façades.
- Elle est mesurée au milieu des façades amont et aval lorsque la pente du terrain dépasse 10%

3.1.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de maisons ou de garages ne dépassant pas 5 m de largeur.



H	Hauteur de bâtiment
CH	Chevron
F	Plan de la façade
J	Paroi de jambette

H	Hauteur de bâtiment
H1	La hauteur est mesurée depuis le terrain aménagé en cas de creusement dans le terrain naturel
A/A	Milieu de la façade
Tn	Terrain naturel
Ta	Terrain aménagé

3.2 Toits à un pan ou toits plats**3.2.1**

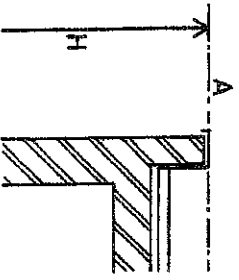
- La hauteur de bâtiment est la différence de hauteur entre le terrain naturel (définition du terrain naturel cf. art. 97 OC) et l'arête supérieure du chevron en cas de toit à un pan, respectivement l'arête supérieure de la toiture ou du garde-corps, ajourné ou non, en cas de toit plat.

3.2.2

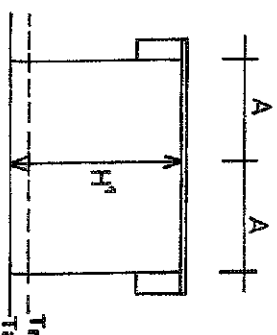
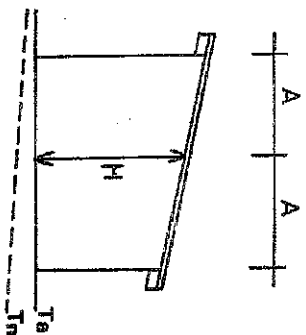
- Elle est mesurée au milieu des façades.
- Elle est mesurée au milieu des façades amont et aval lorsque la pente du terrain dépasse 10%

3.2.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de maisons ou de garages ne dépassant pas 5 m de la largeur.



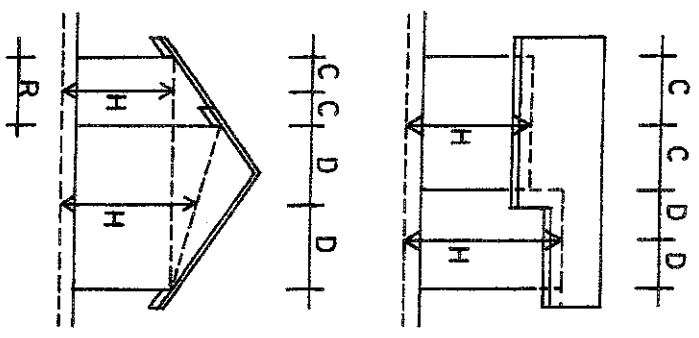
H	Hauteur de bâtiment
A	Arête supérieure de la toiture (acrotère) ou du garde-corps



H	H	Hauteur de bâtiment
H'	H'	La hauteur est mesurée depuis le terrain aménagé en cas de creusage dans le terrain naturel
A/A	A/A	Milieu de la façade
Tn	Tn	Terrain naturel
Ta	Ta	Terrain aménagé

3.3 Hauteur de bâtiments échelonnés

Lorsque les bâtiments sont échelonnés en plan ou en hauteur, la hauteur se mesure séparément pour chaque corps de bâtiment.

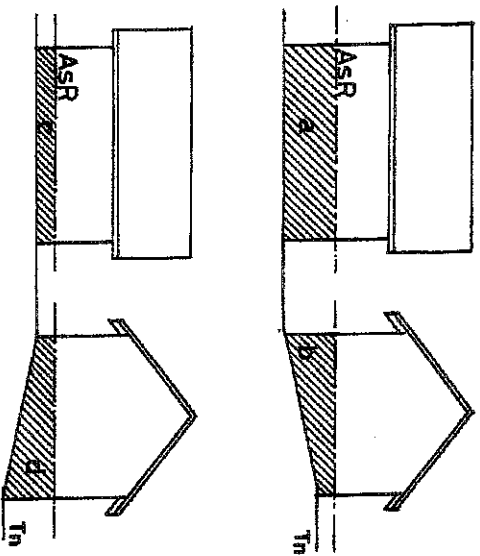


H	Hauteur de bâtiment
C/D	Milieu des façades
Tn	Terrain naturel
Ta	Terrain aménagé
R	Retrait

4. Implantation du sous-sol (Art. 31 RAC)

- L'arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée ne peut en moyenne pas dépasser le sol naturel de plus de 1.20 m.

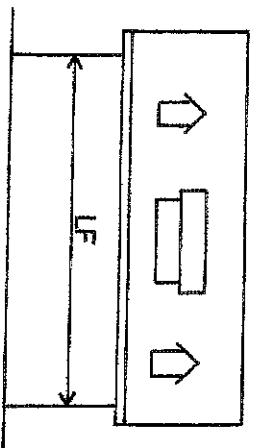
$$\frac{\text{Surfaces } a + b + c + d}{\text{Pourtour du bâtiment}} = \text{max. } 1.20 \text{ m}$$



a+b+c+d	Hauteur moyenne entre le terrain naturel et l'arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée
ASR	Arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée
Tn	Terrain naturel

5. Superstructures (Art. 34 RAC)

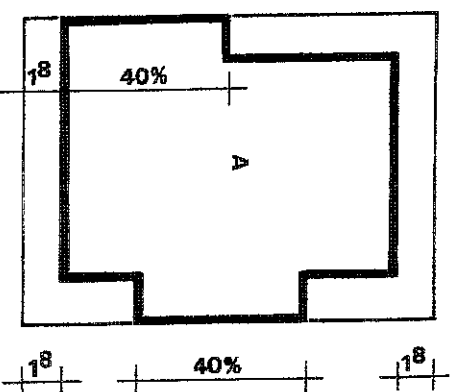
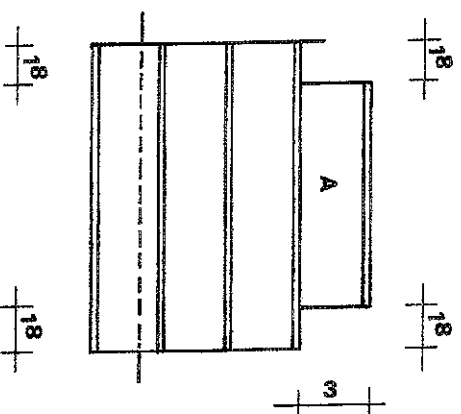
- $\frac{(X + Y + X) \times 100}{FL} = 40\%$ longueur de la façade



X, Y LF	Superstructures Longueur de façade
----------------	---------------------------------------

6. Attique (Art. 33 al. 2 RAC)

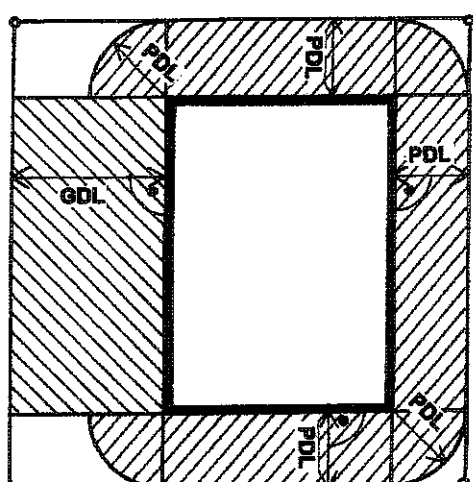
- 6.1
- L'attique est un étage posé sur une toiture plate et dont la hauteur, mesurée depuis la toiture finie, ne dépasse pas 3 m.
 - Il n'est pas tenu compte des superstructures techniques dont la hauteur ne dépasse pas 1 m.
- 6.2
- Il est en retrait de 1.80 m au moins de la façade du dernier étage.
- 6.3
- Sur 40 % des côtés longs, il peut être posé sur la façade du dernier étage.



7. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (Art. 19 RAC)

7.1 Petite distance à la limite (PDL)

- 7.1.1 La petite distance à la limite (PDL) est mesurée perpendiculairement à la façade et radialement aux angles.
- 7.1.2 Elle est mesurée sur les côtés étroits et sur le côté long ombragé d'un bâtiment.
- 7.1.3 Les saillies du bâtiment ne sont pas prises en compte, pour autant qu'elles observent une distance à la limite d'au moins 1.80 m.
- 7.1.4 Les retraits ne sont pas pris en compte.



PDL	Petite distance à la limite
GDL	Grande distance à la limite

7.2 Grande distance à la limite (GDL)**7.2.1**

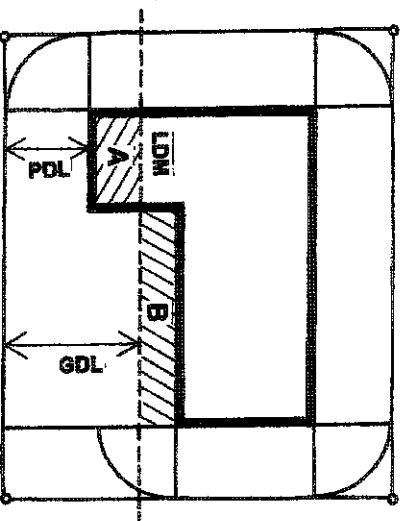
- La grande distance à la limite (GDL) est mesurée perpendiculairement à la plus longue façade ensoleillée d'un bâtiment.

7.2.2

- Lorsque la plus longue façade ensoleillée ne peut être déterminée avec certitude (aucun des côtés ne dépasse les autres de plus de 10 % ou les longues façades sont orientées d'est en ouest), il appartient au maître d'ouvrage de désigner la façade à partir de laquelle se mesure la grande distance. Il ne saurait s'agir de celle qui est orientée au nord.

7.2.3

- Les saillies et les retraits de peu d'importance du bâtiment ne sont pas pris en compte.

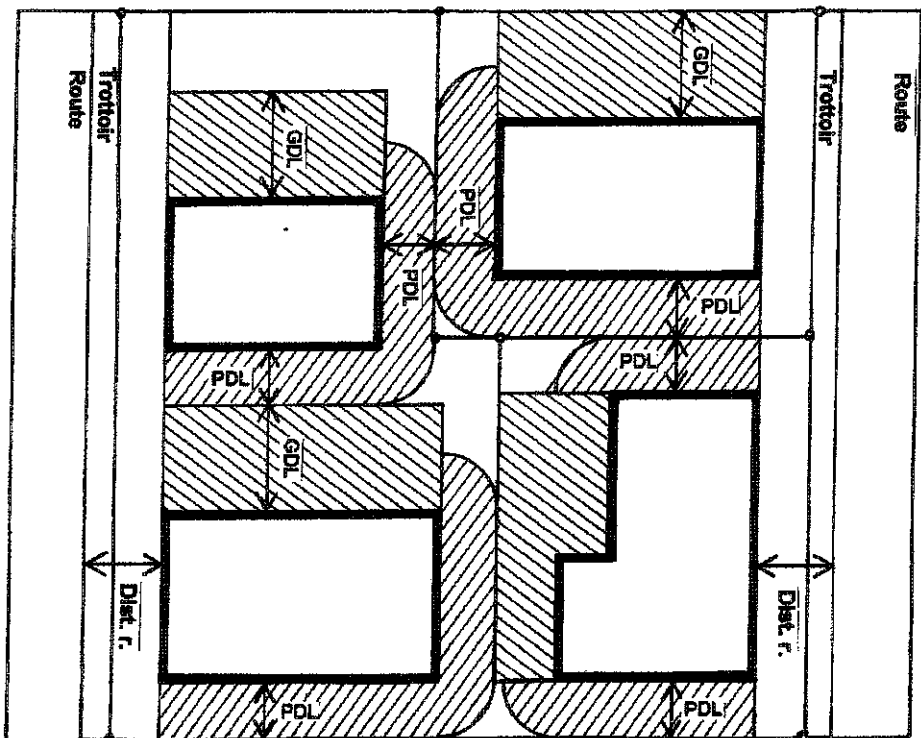


PDL	Petite distance à la limite
GDL	Grande distance à la limite
LDM	Ligne de la distance moyenne
	Surface A = Surface B

8. Distance entre les bâtiments (Art. 25 RAC)

- 8.1
- La distance entre les bâtiments est la distance horizontale la plus courte entre deux façades.
- 8.2
- Elle est au moins égale à la somme des distances à la limite.
- 8.3
- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 21 RAC est réservé.

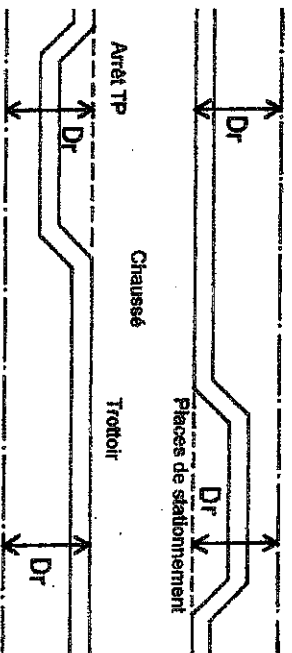
PDL	Petite distance à la limite
GD	Grande distance à la limite
Dist. r	Distance à la route



9. Distance à observer par rapport aux routes publiques (art. 63 de la loi sur la construction et l'entretien des routes, LCER, RSB 732.11)

- 5 m au moins le long des routes cantonales
- 3.60 m au moins le long des autres routes publiques
- 2 m au moins le long des chemins pour piétons et pistes cyclables (art. 63 al. 1 LCER)

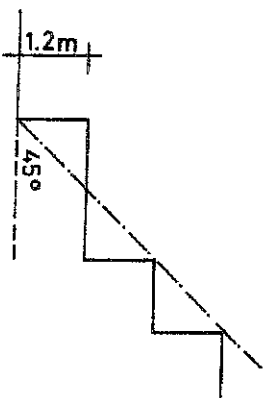
Les distances sont mesurées depuis le bord de la chaussée. Les trottoirs, pistes cyclables, places de stationnement ou dévêtement et les arrêts pour transport publics ne sont pas pris en compte.



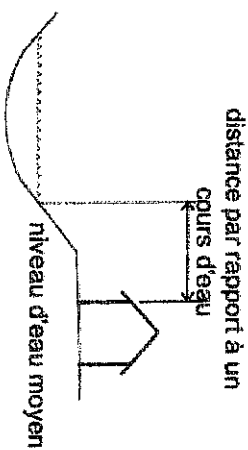
Dr	Distance à la route
----	---------------------

10. Echelonnement des murs de soutènement

- Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 36 RAC)



11. Distance par rapport au cours d'eau (Art. 26 RAC)



12. Distance par rapport à la végétation rivulaire, aux haies et bosquets (Art. 27 RAC)

- La distance est mesurée à partir d'une distance de 2 m des troncs (arbres) ou des souches (haies).
- La distance est de 3 m pour les constructions souterraines et à fleur du sol et de 6 m pour les constructions en saillie du sol naturel.

