



Commune mixte de Crémises

## Révision de l'aménagement local

## Rapport au sens de l'article 47 OAT

Version dépôt public  
Août 2023

---

### **Communauté de travail**

Christophe Cueni, licencié en droit, consultant  
Droits de la construction, de l'aménagement du territoire, de l'environnement et des communes  
Chutzen-Ried 11, 2565 Jens  
Tél.: 032 331 92 62  
Courriel: [cr.cueni@bluewin.ch](mailto:cr.cueni@bluewin.ch)

Daniel Croptier, urbanisme et planification  
Rue de la Gabelle 14a, 2502 Bienne  
Tél.: 079 622 14 57  
Courriel: [d.croptier@bluewin.ch](mailto:d.croptier@bluewin.ch)

## **A. Introduction**

### **1. Motifs de la révision**

La réglementation fondamentale en vigueur comprend un plan de zones, un plan des zones de protection et un règlement communal de l'affectation du sol et de construction. Elle a été adoptée par l'assemblée communale, le 24 avril 2008 et approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, OACOT, le 13 août 2008, toutefois sans le plan des zones de protection. Le plan des zones de protection, approuvé le 14 mars 1990 est toujours en vigueur.

Exception faite d'une révision partielle en 2015 concernant l'intégration des zones de dangers naturels, la réglementation fondamentale est restée inchangée.

Aujourd'hui, un peu plus de 10 années plus tard, on peut constater entre autres que les droits fédéral et cantonal en matière d'aménagement du territoire et de construction ont évolués de façon importante. A relever parmi d'autres, les révisions 2012 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT, 2016 de la loi cantonale sur les constructions, LC, 2016 du plan directeur cantonal, PD 2030 et l'introduction en 2011 des nouvelles notions et méthodes de mesure avec l'Ordonnance sur les notions et méthodes de mesures dans le domaine des constructions (ONMC). Toutes ces nouvelles dispositions légales mettent partiellement en question l'aménagement local en vigueur.

La réglementation fondamentale est complétée par

- le plan de quartier "Les Aliziers" approuvé, le 20 avril 2009;
- le plan de viabilité de détail no 1 "La Rouge Terre" approuvé, le 28 juillet 1982;
- un plan directeur d'affectation approuvé, le 13 août 2008.

### **2. Organisation**

#### **2.1 Conseil intercommunal du Grand Val**

Les communes regroupées dans le Conseil intercommunal du Grand Val, Belprahon, Corcelles, Crémines, Eschert, Grandval, Perrefitte et Roches ont décidé d'engager de concert la révision de leur aménagement local. Dans un premier temps, une commission de base, comprenant des représentants de chaque commune, a

- réuni les données de base (démographie, construction, activités, inventaires, etc.) ;
- analysé la situation actuelle, les réserves en zones à bâtir non construites, le potentiel de déclassement et reclassement ;
- défini les objectifs en termes de développement de l'habitation et des activités économiques; les besoins en équipement publics et infrastructures techniques, etc.

Cette phase a abouti à un premier avant-projet de plan de zones pour chaque commune et à un Règlement de base de l'affectation du sol et de construction (RAC).

## **2.2 Consultation des propriétaires**

Le premier avant-projet du plan des zones d'affectation et de construction a été présenté aux propriétaires fonciers particulièrement touchés, le 13 mars 2019.

Les propriétaires fonciers ont pu faire part de leurs intentions et attentes au moyen d'un questionnaire. Les résultats de cette enquête sont récapitulés dans la Fiche D 1.

## **2.3 Le projet de réglementation fondamentale**

L'avant-projet résultant des travaux de la commission de base a été retravaillé sur la base des résultats de l'enquête menée auprès des propriétaires fonciers. Il en a résulté un premier projet de plan des zones, de plan des périmètres de protection de la nature et du paysage ainsi que de règlement communal de l'affectation du sol et de construction (RAC).

Cette proposition a été soumise à la commission communale chargée de la révision du plan de zones, Elle a fait l'objet de deux séances.

Le 28 mai 2019, la révision de l'aménagement local a été validée par le Conseil communal à l'attention de la procédure d'information et de participation.

## **3. Information et participation**

Du 22 août au 20 septembre 2019, le dossier de la révision de l'aménagement local a fait l'objet d'un dépôt public.

Le 6 septembre 2019 a eu lieu une séance d'information publique. Durant le délai imparti, 5 prises de position sont parvenues à l'Administration communale. Leur appréciation et la suite qui leur a été donnée sont consignées dans le rapport de janvier 2020 annexé.

## **4. Examen préalable**

Le 9 avril 2021, l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, OACOT, a rendu une liste des thèmes ayant soulevés des observations et objections de sa part et de celle des services cantonaux consultés. Après avoir débattu des demandes formulées par l'OACOT, le Conseil communal a arrêté sa position, le 3 mai 2021, et déterminé dans quelle mesure il y avait lieu de leur donner suite. Au vu des enjeux, il a été décidé de renoncer à une séance avec l'OACOT.

Le projet de révision du PAL, revu dans la mesure dictée par la loi à la lumière des observations et objections formulées dans la liste des thèmes susmentionnée, a été remis à l'OACOT pour l'examen de clôture de la procédure d'examen préalable, le 3 février 2022.

L'OACOT a rendu son examen de clôture, le 24 mai 2023 (2<sup>ème</sup> rapport par la suite). Celui-ci soulève encore toujours un nombre important de réserves qui selon lui font obstacle à une approbation de la révision du PAL<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 61 LC

Le pouvoir d'examen de l'OACOT mais aussi d'autres services cantonaux impliqués, tels le Service de promotion de la nature (SPN) et le Service des monuments historiques (SMH) est limité au contrôle de la légalité des mesures que prévoit la révision du PAL. Il s'ensuit que le choix de la mesure appartient à la commune dès lors que plusieurs solutions légales et opportunes sont envisageables. Ni l'OACOT ni tout autre service ne sont dans ce cas autorisés d'intervenir<sup>2</sup>. Ils ne peuvent en particulier pas se substituer à la commune et lui imposer leur propre solution. Les demandes de l'OACOT et des autres services qui ne respectent pas la marge de manœuvre de la commune ne seront pas prises en compte ci-après.

## **B. Crémines 2019**

### **1. Crémines**

- 1.1 La commune de Crémines s'étend sur les deux côtés de la Rauss, côté Nord jusqu'au plateau du Mont-Raimeux.

Le village de Crémines et le petit hameau "Raimeux de Crémines" au Mont-Raimeux en sont les entités urbanisées. Il existe en outre encore plusieurs habitations dispersées sur le territoire communal.

Le village de Crémines est classé zone à bâtir, le reste du territoire est soumis au régime légal de la zone agricole ou de l'aire forestière.

- 1.2 Jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle, Crémines était marqué par l'agriculture. Avec l'essor de l'industrie de la machine à outils dans la vallée de Moutier, quelques entreprises de mécanique et de mécanique de précision sont venues s'implanter. Une imprimerie et une fabrique de cartonnage sont venues s'ajouter. Au cours des dernières décennies, le village est devenu petit à petit une commune résidentielle.

- 1.3 La population de Crémines a depuis 1950 oscillé entre 490 et 580 habitants.

2000	577 habitants
2010	530 habitants
2017	519 habitants
2018	509 habitants
2019	509 habitants
2021	510 habitants

Entre 2000 et 2010, la population a diminué de 8.9 % ; entre 2010 et 2019 de 3.9 %.

La population résidant hors de la zone à bâtir du village de Crémines est de 16 % (86 habitants).

- 1.4 En 2016, 16 personnes étaient occupées dans le secteur primaire, 93 dans le secteur secondaire et 116 dans le secteur tertiaire. 86 personnes travaillaient dans des microentreprises, 81 dans de petites et 61 dans des moyennes entreprises.
- 1.5 La commune de Crémines dispose de magasins (laiterie, boucherie, boulangerie), d'une poste et de restaurants ainsi que d'un zoo.

---

<sup>2</sup> A. ZAUGG/P. LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Bd II, Stämpfli 2017, ad art. 65 n 2



Une crèche privée et une garderie sont à disposition.

Les enfants fréquentent l'école du Syndicat scolaire du Grand Val, dont une classe enfantine et deux classes primaires sont localisées à Crémines.

## 2. Analyse du territoire

L'analyse du territoire (Fiche B1) permet de dégager les problèmes sous 3 ci-après.

## 3 Problèmes par thèmes

### 3.1 Zone à bâtir

#### 3.1.1 Affectation

Le plan de zones de 2008 soulève les questions

- de l'opportunité du classement en zone à bâtir de parcelles situées en marge de celle-ci,
- des réserves en terrains destinés aux activités,

#### 3.1.2 Réserves dans les zones HMC (Fiche B 2).

Le plan de zones en vigueur compte des réserves dans les zones d'habitations, mixtes et centres, HMC, de 2,14 ha. Par rapport à la surface totale des zones HMC de 19,85 ha relevée par géomètre, les réserves représentent 10.7 %.

Il s'en suit que selon la Fiche A\_01 du plan directeur cantonal, PD 2030, les réserves en zones HMC sont surdimensionnées mais pas nettement. Elles ne doivent pas être réduites.

### 3.2 Dangers naturels - Espace réservé aux eaux (Fiches A 5 / C 7)

La carte synoptique des dangers naturels fait état de zones de dangers de degré considérable, moyen, faible et indéterminé. Elle a été intégrée dans la réglementation fondamentale en 2015. Le long de la Rauss et du Gaibiat ainsi que des autres cours d'eau à ciel ouvert ou sous tuyaux, l'espace réservé aux eaux<sup>3</sup> n'a encore pas été déterminé.

### 3.3 Sites potentiellement pollués (Fiche A 13)

Le cadastre des sites potentiellement pollués publié sur le géoportail du Canton de Berne répertorie les sites suivants :

Stand de tir	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.
Décharge du Stand, Pâturage du Mouton Champ Boucher Les Vaivres	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.

<sup>3</sup> Art. 36a loi sur la protection des eaux, LEaux; RS 814.20

Robert Schneider, fabrique de machines	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.
Décolletages Baertschi	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.
Anc. Tornos	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.
Stand de tir au pistolet	Doit être surveillée. Assainissement pas défini.

### **3.4 Forêt**

Au Sud de la zone à bâtir (zones d'activités et d'utilité publique), une constatation de forêt au sens de l'article 10 al. 2 lettre a loi fédérale sur les forêts<sup>4</sup> a déjà été effectuée. Une constatation complémentaire n'est pas requise.

### **3.5 Protection des sites bâtis, de la nature, du paysage et de l'environnement**

#### **3.5.1 Recensement architectural - Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, ISOS (Fiches A 19, A 20)**

Le recensement architectural du Service des monuments historiques a été réexaminé en février 2017. La nouvelle version devrait entrer en vigueur en 2021.

En l'état actuel, le recensement architectural relève deux ensembles bâtis au sens de l'article 10a al. 1 LC. Il fait en outre état d'un nombre important de monuments historiques dignes de protection et de conservation à l'intérieur et à l'extérieur de l'ancienne localité.

L'ISOS classe le village de Crémines comme étant d'importance nationale<sup>5</sup>.

#### **3.5.2 Protection de la nature et du paysage et des eaux**

Le plan des zones de protection repose dans une très large mesure sur le premier inventaire Pro Natura. Il n'est pas à jour et doit en particulier être revu à la lumière des zones et objets protégés en vertu du droit supérieur (terrains secs et humides) mais aussi de l'inventaire Pro Natura 2012/2013 et de la CRTU 2017.

Le territoire communal est largement occupé par un secteur A<sub>u</sub> au sens des articles 30 ss Ordonnance sur la protection des eaux<sup>6</sup> et de son annexe 4, chiffres 111 et 211.

Aux lieux-dits "Raimeux de Crémines" et "Montrembert" s'étendent des zones de protection S1, S2 et S3<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> LFo; RS 921.0

<sup>5</sup> Ordonnance concernant l'inventaire en Suisse, OISOS; RS 451.12

<sup>6</sup> OEaux; RS 814.201

<sup>7</sup> Art. 30 ss OEaux; Annexe 4, chiffres 121 ss

### **3.5.3 Protection de l'environnement**

- Selon le cadastre d'exposition au bruit<sup>8</sup> des installations ferroviaires, les valeurs limites d'exposition selon l'article 40 al. 1 OPB, annexe 4, sont respectées dans les secteurs bâtis le long de la ligne de chemin de fer Soleure Moutier.
- Les zones à bâtir existantes ayant été définies avant le 1<sup>er</sup> février 2000, c'est la ligne à haute tension du Soleure - Moutier qui doit respecter les valeurs limites d'émission, respectivement d'immission envers les constructions existantes voire envers celles qui peuvent encore être construites. Contrairement, c'est la ligne à haute tension qui doit être assainie<sup>9</sup>.

### **3.6 Equipement (Fiches A 16)**

La zone à bâtir est entièrement équipée, exception faite de la parcelle no 893 (projet d'équipement en cours).

## **C. Crémines 2038**

### **1. Les enjeux et les objectifs de la révision**

- La révision de l'aménagement local vise à l'adapter aux exigences nouvelles en matière d'aménagement du territoire, en particulier des révisions 2012 de la LAT et 2016 de la LC ainsi que du plan directeur cantonal PD 2030 :
  - Mobiliser les réserves dans les zones HMC,
  - Intégrer les données du nouvel inventaire Pro Natura dans le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage.
  - Adapter le règlement de construction à l'évolution des droits fédéral et cantonal.
  - Localiser une zone d'activités pour répondre aux besoins des entreprises locales.
  - Assurer le développement du home "Les Aliziers".

### **2. Crémines dans le plan directeur cantonal PD 2030**

- Crémines fait partie du type "Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain".
- Evolution démographique déterminante pour les 15 prochaines années : 4 % soit 21 habitants ou 7 à 8 logements en plus.
- Densité d'utilisateurs requise : 39 utilisateurs par ha (39 u/ha).
- Qualité de desserte de zones à bâtir par les transports publics, exigence minimale : NQTP F selon mesure B\_10<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> [www.bav.admin.ch/bav/fr](http://www.bav.admin.ch/bav/fr)

<sup>9</sup> Art. 7 ss et 13 Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant, ORNI; RS 814.70

<sup>10</sup> Courses cars postaux 10 aller-retour par jour ouvrable de 06h00 et 20h00

### **3. Plan des zones d'affectation et de construction**

#### **3.1 Zones d'habitation, mixtes et centre, HMC**

##### **3.1.1 Constat et objectifs**

Le plan de zones de 2008 définit des zones d'habitation H2 et mixtes HA, centre ancien CA.

Sur le plan quantitatif, les terrains non et que partiellement construits dans les zones HMC englobent des réserves de 2,14 ha. Celles-ci représentent 10,7 % de la surface totale des zones HMC calculée par géomètre ; B 3.1.2.

La surface des zones HMC ne doit pas être réduite.

Sur le plan qualitatif, l'affectation de certaines parcelles doit être vérifiée (B 3.1.1).

##### **3.1.2 Mesures qualitatives (Fiche C 2)**

- a) Réduction de la zone verte et extension de la zone M2pc sur la parcelle no 102 afin de permettre l'implantation de bâtiments avec des surfaces accessoires pour les besoins du bâtiment principal.
- b) Déclassement de la partie Sud de la parcelle no 62 dans la zone agricole en raison de la très forte pente de cette surface.
- c) Déclassement en zone agricole de la partie Ouest de la parcelle no 134.
- d) Inclusion de la totalité de la parcelle no 283 et de la parcelle construite no 284 dans la ZPO Les Aliziers (zone d'utilité publique v. C. 3.3.2).
- e) La parcelle no 55 porte des places de stationnement. Elle est laissée dans la zone M2pc et pas classée dans un espace vert.
- f) L'accès au bâtiment no 135 sur la parcelle no 710 est intégré dans la zone M2pc.
- g) Le bâtiment no 11 sur la parcelle no 69 est à cheval sur le Gaibiat. Il est laissé hors zone à bâtir.
- f) Afin d'exclure l'implantation d'activités de caractère érotique, bars contact, cabarets night-club avec des attractions de strip-tease, salon de massage et autres, l'affectation de la zone M est restreinte en conséquence<sup>11</sup>.

##### **3.1.3 Mesures quantitatives**

Les changements d'affectation sous 3.1.2 ne réduisent pas les réserves en terrains à bâtir, en particulier pas dans les zones HMC .

---

<sup>11</sup> Voir article 10 al. 2 RAC

### 3.1.4 Mobilisation des réserves<sup>12</sup>

- a) L'article 15 al. 4 lettre b LAT formule parmi d'autres conditions cumulatives en vue du classement de nouveaux terrains dans la zone à bâtir que les réserves ont été épuisées à tout le moins partiellement<sup>13</sup>. Aucun nouveau classement dans la zone à bâtir n'étant pas envisageable et envisagé, l'article 15 al. 4 lettre b LAT n'est pas applicable. La mobilisation des réserves dans les zones HMC relève de l'application de l'article 15a LAT.
- b) L'article 15a LAT demande aux cantons de prendre en collaboration avec les communes toutes les mesures nécessaires pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir, notamment en ordonnant des mesures telles que le remembrement de terrains<sup>14</sup>. Il demande en outre aux cantons de prévoir si l'intérêt public le justifie que l'autorité compétente peut imposer un délai de construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal<sup>15</sup>.
- c) Le Canton de Berne a mis en œuvre l'article 15a LAT aux articles 126 ss LC. Les articles 126 b et 126 c LC ne s'appliquent qu'à des classements nouveaux dans la zone à bâtir. Il n'y a que des articles 126 al. 1 lettre a et 126 d LC qui pourraient s'appliquer à des terrains non construits déjà classés dans la zone à bâtir.
  - ca) Aucune parcelle n'est nouvellement incluse dans la zone à bâtir si bien qu'il n'y a pas lieu d'envisager des mesures au sens des articles 126 b et 142 ss LC.
  - cb) Un remaniement parcellaire au sens des articles 119 ss LC constitue une mesure permettant de mobiliser les terrains dans les zones HMC pour autant qu'il soit lié à une obligation de construire, respectivement de mettre le terrain à disposition dans un délai acceptable au sens de l'article 9 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements<sup>16</sup>. Il appartient au droit cantonal d'assurer l'exécution de l'obligation de construire<sup>17</sup>. A l'instar de la LCAP, le Décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir<sup>18</sup> prévoit la possibilité d'imposer une obligation de construire<sup>19</sup>. Lorsque cette obligation n'est pas exécutée, la commune peut faire usage de l'expropriation<sup>20</sup>. L'obligation de construire et partant le droit d'expropriation au sens de l'article 45 DRTB sont toutefois limités à des cas où la commune a obtenu le droit d'expropriation à des fins de rénovation de vieille ville ou de quartier<sup>21</sup>.

Le remaniement parcellaire au sens des articles 119 s LC ne constitue pas une mesure permettant de mobiliser les réserves dans les zones HMC, à tout le moins que dans une mesure très imparfaite.

---

<sup>12</sup> Art. 15 al. 4 lettre b et 15a LAT

<sup>13</sup> AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Schulthess 2016, art. 15 N 98 s

<sup>14</sup> Alinéa 1

<sup>15</sup> Alinéa 2

<sup>16</sup> LCAP; RS 843

<sup>17</sup> Art. 11 al in fine LCAP

<sup>18</sup> DRTB; RSB 782.1

<sup>19</sup> Art. 45 al. 1 DRTB

<sup>20</sup> Art. 45 al. 3 DRTB

<sup>21</sup> Art. 128 al. 1<sup>er</sup> lettre d LC

Une autre question est de savoir si dans le cas de la commune de Crémines, un remaniement parcellaire constituerait une mesure d'intérêt public nécessaire. Les terrains non construits dans les zones H et HMC sont constructibles conformément aux mesures de la police des constructions sans qu'il soit nécessaire de les remanier.

- cc) L'article 126 d al. 3 LC autorise le Conseil communal d'imposer une obligation de construire pour des terrains classés dans la zone à bâtir qui n'auraient pas été construits ou utilisés de manière conforme à l'affectation de la zone. Cette mesure peut être dictée dès lors qu'un intérêt public prépondérant l'exige et que toutes les autres mesures s'avèrent inefficaces<sup>22</sup>. Est en particulier considéré comme intérêt public prépondérant l'existence d'une pénurie de terrains disponibles<sup>23</sup>.

Il n'y a pas de pénurie de terrains à bâtir disponibles à Crémines. L'enquête menée auprès des propriétaires fonciers (Fiche D1) montre que les propriétaires questionnés entendent utiliser leurs biens-fonds pour leurs propres besoins, en majeure partie au cours des 15 années à venir, minoritairement au-delà des 15 prochaines années. L'intention de ces propriétaires laisse augurer que les terrains ne seront pas thésaurisés et que les modestes perspectives de développement accordées par le PD 2030 peuvent être atteintes sans qu'il soit nécessaire d'envisager des mesures de mobilisation particulières. Des projets de construction sur les parcelles nos 912 à 916 et 133, 922, 923, 924, 925, 934 ainsi que 935 ont été autorisés, sont réalisés ou en voie de l'être.

### 3.1.5 Promouvoir l'urbanisation interne et une utilisation mesurée du sol<sup>24</sup>

- a) Conjointement avec l'adoption des articles 8a et 8 b LC concernant la protection des terres cultivables, le législateur a complété les principes d'aménagement de l'article 54 al. 2 LC par une nouvelle lettre l : Cette disposition charge les autorités à tous les échelons, et pas seulement l'OACOT, de prendre les mesures nécessaires à l'encouragement de l'urbanisation interne tout en préservant une qualité du milieu bâti aussi élevé que possible. Il s'agit d'un principe d'aménagement qui s'adresse à tous les responsables de l'aménagement du territoire. Il doit être concrétisé dans la loi pour être opposable aux communes et aux propriétaires fonciers<sup>25</sup>. L'article 54 al. 3 LC demande que la liberté d'appréciation d'autorités subordonnées, l'autonomie communale et la liberté individuelle en matière de construction, ne soient restreintes par des mesures encourageant l'urbanisation interne que dans la mesure où l'intérêt général le commande<sup>26</sup>. L'article 64 alinéa 2 lettre f LC reprend le principe d'aménagement de l'article 54 al. 2 lettre l LC et charge les communes de définir des parties de la zone à bâtir qui se prêtent à une urbanisation interne tout en préservant une qualité aussi élevée que possible du milieu. Le législateur considère l'urbanisation interne comme mesure d'accompagnement de la protection des terres cultivables. Le législateur ne s'exprime cependant pas sur les critères à retenir pour désigner ces parties de la zone à bâtir.

---

<sup>22</sup> Art. 126 d al. 1 LC

<sup>23</sup> A. ZAUGG/P. LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Bd. II, Stämpfli 2017, art. 126 a – 126 d N 9

<sup>24</sup> Art. 1 al. 1 et 2 lettre a<sup>bis</sup> et art. 3 al. 3 a<sup>bis</sup> LAT; art. 8a LC et art. 11 s OC; art. 54 al. 2 lettre l et al. 3 ainsi que 64 al. 2 lettre f LC

<sup>25</sup> A. ZAUGG/P. LUDWIG, op. cit. ad art. 54 N 5

<sup>26</sup> A. ZAUGG/P. LUDWIG, op. cit. ad art. 54 N 7

- b) L'OACOT déduit des articles 1 et 3 al. 2 LAT ainsi que de l'article 54 al. 2 lettre I LC que les surfaces non construites à l'intérieur de la zone à bâtir doivent être utilisées avec ménagement. Dans les zones HMC, il exige par voie de conséquence une densité d'occupation du sol minimale à l'instar de l'article 11c OC appliqué par analogie<sup>27</sup>. Selon la pratique de l'OACOT, l'obligation de fixer une densité d'occupation du sol minimale s'applique à toutes les surfaces d'au moins 1'500 m<sup>2</sup> sans prendre en compte le parcellaire et les rapports de propriété. Pareille mesure est selon sa pratique également dictée par la mesure A\_01 PD 2030 entre autres en cas de changements d'affectation. Pour la commune de Crémines, la densité minimale à fixer pour les surfaces non construites de 1'500 m<sup>2</sup> et plus est un IBUS<sub>ds</sub> 0.45.

La question est si les dispositions légales que l'OACOT avance pour fonder sa pratique constituent une base légale suffisante pour imposer la détermination d'un IBUS minimum.

L'obligation de respecter une densité d'occupation du sol minimale est à ranger parmi les obligations de construire. Elle constitue une obligation de construire médiate<sup>28</sup>. Elle est considérée comme une restriction à la propriété lourde. Il s'en suit qu'une base légale au sens formel est indispensable pour l'imposer. Il doit s'agir d'une norme générale et abstraite suffisamment concrète. La portée de l'instrument (modalités, le cas échéant, délais, dérogations, etc.) doit autant que faire se peut ressortir de la loi<sup>29</sup>.

Manifestement, les dispositions légales invoquées par l'OACOT à l'appui de sa pratique ne répondent pas à l'exigence d'une base légale formelle. La mesure A\_01 PD 2030 ne peut se substituer à ce manque. La pratique de l'OACOT n'a pas de fondement légal<sup>30</sup>.

- c) Il relève des tâches de l'aménagement local de définir les parties de la zone à bâtir qui se prêtent à une urbanisation interne, URBI, préservant une qualité du milieu bâti aussi élevée que possible<sup>31</sup>. A noter que le droit bernois pose des exigences plus élevées que le droit fédéral, qui ne vise que le maintien d'une qualité d'habitat appropriée<sup>32</sup>. La loi est muette sur la voie à suivre pour désigner les secteurs se prêtant à l'URBI. Le guide sur l'urbanisation interne édité par l'OACOT en 2016 (guide 2016 par la suite) propose une démarche qui en premier lieu s'adresse à de moyennes et grandes communes mais pas à de petites comme en l'espèce. L'engagement de cette démarche est disproportionné par rapport au potentiel qu'elles recèlent. En tout état de cause, l'URBI, respectivement la densification ne constitue pas un objectif absolu. L'utilisation plus dense du sol ne saurait être abstraitement invoquée sans que sa pertinence ne soit examinée dans les circonstances du cas d'espèce<sup>33</sup>.

---

<sup>27</sup> OACOT, Protection des terres cultivables : classification du champ d'application des dispositions et précisions relatives à la pratique actuelle, 1<sup>er</sup> février 2020; ISCB 7/721.0/32.5, P. 3 s

<sup>28</sup> ROMAN SIEBER, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht; Universitätsverlag Freiburg Schweiz, 1996, p. 333 ss

<sup>29</sup> AEMISEGGER/KISSLING, op. cit. art. 15a N 10; YANNIK ANTONIAZZA, Die Baupflicht, Schulthess 2008, p. 227 ss

<sup>30</sup> A. RUCH, Richtplan und Gesetz, in L'activité et l'espace, Mélanges en l'honneur de Piermarco Zen-Ruffinen, Helbling Lichtenhahn 2011, p. 361 ss

<sup>31</sup> Art. 64 al. 2 lettref LC

<sup>32</sup> Art. 1 al. 2 a<sup>bis</sup> LAT

<sup>33</sup> ATF 1C\_276/2015 du 29.04.2016, cons. 3.3.3

Elle ne peut, par exemple, pas être imposée au détriment de la protection de l'aspect local<sup>34</sup>. De même, elle ne peut s'imposer au détriment du respect des valeurs d'exposition environnementales<sup>35</sup> ou de la protection des biotopes à l'intérieur des domaines urbanisés<sup>36</sup>.

Les mesures de densification doivent en suivant le guide 2016 être envisagées à l'échelle d'un quartier et non pas en ne considérant que la surface non construite de 1'500 m<sup>2</sup> et plus sans considérer son contexte comme l'envisage la pratique de l'OACOT.

Les mesures envisagées doivent tenir compte de la typologie des constructions existantes, de la qualité de l'habitat tout particulièrement des secteurs dans lesquels l'habitat individuel prédomine. L'intégration de volumes plus importants, d'une densité d'occupation du sol plus élevée doit être examinée avec circonspection en considérant les chances et les risques<sup>37</sup>.

Dans le cas d'espèce, l'on est en présence de quartiers dans lesquels les maisons individuelles prédominent. Il convient dès lors de mettre l'accent sur un assouplissement des prescriptions de la police des constructions et sur une augmentation du degré d'affectation du sol<sup>38</sup>.

Cette voie a été privilégié, par exemple en assouplissant les règles sur les distances à respecter par rapport aux biens-fonds voisins, en renonçant généralement à des degrés d'affectation du sol<sup>39</sup>.

- ca) Les parties non construites des parcelles nos 788, 789, 790 et 309 occupent à première vue une surface permettant une certaine densification. La parcelle no 309 est d'une surface trop faible (moins de 300 m<sup>2</sup>) et mal proportionnée pour permettre l'implantation d'un bâtiment principal. Cela nonobstant, la diversité des propriétaires, la difficulté d'accès et la typologie du bâti environnant constituent autant de raisons pour renoncer à des mesures de densification autres que les mesures générales invoquées ci-devant.
- cb) Sur les parcelles nos 911 à 916, des maisons familiales ont été autorisées dont trois sont en voie de réalisation. La parcelle no 893 offre un bon potentiel de densification. Elle est colloquée dans une zone Ha2 densifiée dans laquelle ne sont admis que des habitations collectives comptant au moins 6 logements familiaux avec un indice brut d'utilisation du sol d'au moins 0.45<sup>40</sup>.
- cc) Comme déjà évoqué, à l'intérieur du périmètre de protection de l'ancienne localité, les règles de la zone à bâtir à ordre presque contigu M2pc s'appliquent et ce en tant que directives. Cette mesure va faciliter l'intégration des bâtiments principaux et de remplacement et une densification optimale au cas par cas<sup>41</sup>.
- cd) La ZPO "Les Aliziers" offre un potentiel de densification. Aussi, une IBUS minimal de 0.45 y sera appliqué.

---

<sup>34</sup> ATF cité et dans la même veine ATF 1C\_118/2016 du 21.03.2017, cons. 6

<sup>35</sup> ATF 142 II 100, cons. 4.6

<sup>36</sup> Art. 18b al. 2 LPN, tels par exemple des haies, bosquets

<sup>37</sup> Voir guide 2016, p. 12 ss

<sup>38</sup> Guide 2016, p. 34; voir ATF 1C\_300/202 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 et D. JERJEN /S.KISSLING "(Wie) kann man EFH-Quartiere aufwerten?" in Espace Suisse, Inforaum 2/201, p. 12 s

<sup>39</sup> Art. 22ss RAC; en introduisant l'ordre presque contigu dans la partie ancienne du villages, art. 31 s et 47 RAC

<sup>40</sup> Art. 9 et 19 RAC

<sup>41</sup> Art. 47 s RAC



- ce) Il existe un certain nombre de parcelles non ou que partiellement construites à l'intérieur de la zone d'activités "Le Champ du Moulin" qui offre à première vue une opportunité de densification. Il s'agit en règle générale des réserves d'entreprises déjà implantées.

Parcelles nos 480 et 496, propriété de J. Baertschi SA, décolletages, qui projette d'agrandir ses ateliers.

Roos SA, imprimerie, projette une extension de la surface de production et de stockage sur les parcelles no 814, 478 et 479.

La diversité des propriétaires et de leurs besoins ne permet pas d'imposer un taux d'occupation minimum du sol. Un taux d'occupation minimum pourrait mettre en cause leurs projets dans la mesure où leurs besoins seraient inférieurs à ce que le taux minimum exige. Il y a lieu de laisser aux entreprises la plus grande marge de manœuvre. Elles ont tout intérêt d'utiliser leurs réserves de manière mesurée, sachant que de nouvelles zones d'activités ne pouvant pas ou que très difficilement être créées à Crémines.

## **3.2 Zones d'activités**

### **3.2.1 Constat et objectifs**

- La zone d'activités que détermine le plan de zones de 2008 à l'extrémité du Sud du village est largement occupée et certaines entreprises cherchent à s'étendre ou se relocaliser à Crémines.
- Afin d'éviter que la zone d'activités puisse servir à l'implantation d'établissement à caractère érotique, il convient de mieux cibler l'affectation admise dans cette zone.

### **3.2.2 Mesures**

- L'intention de créer une zone d'activités aux "Brues Dedos" pour permettre à certaines entreprises de se relocaliser à Crémines n'a pas abouti, les critères à respecter selon la loi et le PD 2030 ne pouvant selon l'OACOT pas être remplis. Le projet a été abandonné.
- Afin d'exclure les activités de caractère érotique des zones d'activités, l'affectation de cette zone est limitée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que de bureaux<sup>42</sup>.

## **3.3 Zones d'utilité publique**

### **3.3.1 Constat et objectifs**

- Les constructions et installations publiques existantes couvrent les besoins.
- Assurer l'extension du home des Aliziers.

---

<sup>42</sup> Voir art. 11 al. 1 RAC

### **3.3.2 Mesures**

- Les zones d'utilité publique existantes sont maintenues. A noter que les installations et constructions à l'intérieur de la zone mixte d'utilité publique/activités, la ZUP B, sont existantes<sup>43</sup>.
- La ZPO "Les Aliziers" affectée à un espace d'utilité publique, est étendue à la totalité de la parcelle no 283 et à la parcelle no 284. Cette dernière parcelle porte le bâtiment no 201. Elle est soumise à un IBUS minimum de 0.45 (C. 3.1.5 cd ci-devant).

## **3.4 Protection du site bâti et des monuments historiques (Fiches A 19, A 20 et C6)**

### **3.4.1 Problématique et objectifs**

- Sauvegarde et valorisation de l'ancienne localité, site bâti d'importance nationale en vertu de l'ISOS.
- Le recensement architectural a été reconsidéré par le Service des monuments historiques en 2017 (B. 3.5.1).

### **3.4.2 Mesures**

- a) Détermination d'un périmètre de protection de l'ancienne localité compte tenu du recensement architectural révisé en 2017 et de l'ISOS qui se superpose à une zone mixte Mpc.

La zone mixte Mpc est régie par l'ordre presque contigu, ce qui, tant que faire se peut, facilite l'agrandissement des bâtiments non classés de même que leur remplacement ainsi que celui des monuments classés détruits par cas fortuits.

- b) Les bâtiments principaux nouveaux ou de remplacement doivent faire l'objet d'une procédure qualifiée<sup>44</sup>.
- c) Se référant au périmètre environnant PE II de l'ISOS et son objectif de protection a, le SMH juge que les parcelles no 86 et 761 devraient rester libres de construction. A tout le moins, les constructions devraient faire l'objet d'une procédure qualifiée. Une procédure qualifiée est déclarée obligatoire pour tout projet de bâtiment principal à l'intérieur du périmètre de protection de l'ancienne localité auquel lesdites parcelles sont intégrées (C. 3.4.2 b ci-dessus).
- d) Les vergers qui encadrent ou mitent l'ancienne localité sont colloqués dans des espaces verts<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Art. 17 RAC; RAC annexe I

<sup>44</sup> Art. 48 al. 3 RAC

<sup>45</sup> Art. 15 RAC

## 4. Protection de la nature et du paysage

### 4.1 Constat

- Le plan des zones de protection de 1990 ne répond plus aux connaissances actuelles (B. 3.5.2), en particulier pas à l'inventaire 2012/2013 de Pro Natura. La mise à jour de l'inventaire a été effectuée avec le soutien personnel et financier de l'OPN et de l'OACOT.
- En 2020, un inventaire des arbres remarquables a été établi.

La pertinence de l'inventaire a été vérifiée par investigations sur orthophotos et dans le terrain, en particulier en ce qui concerne les biotopes d'importance locale et la végétation riveraine et les herbages riches en espèces en juillet 2023.

- L'espace réservé aux eaux n'est encore pas déterminé long des cours et plans d'eau (B. 3.2.2).

### 4.2 Mesures

- a) La protection de la nature et du paysage est assurée en premier lieu par le droit supérieur. Les objets et surfaces qu'il protège, sont portés à titre indicatif au plan des périmètres de protection de la nature et du paysage. Tel est en particulier le cas de bosquets et haies<sup>46</sup>.
- b) Les surfaces et objets d'importance locale mentionnés dans l'inventaire Pro Natura 2012/2013 font l'objet de périmètres de protection de la nature et du paysage communaux (prairies et pâturages humides et secs, vergers, arbres isolés, etc.).
- c) Les éléments constitutifs des paysages à protéger selon la fiche P7.02 de la CRTU 2017 bénéficient d'une protection fédérale, cantonale ou encore communale. Les espaces intermédiaires sont soumis aux dispositions régissant la zone agricole<sup>47</sup> et bénéficient ainsi d'une protection suffisante.
- e) Les cours d'eau sont repris de la carte du réseau hydrographique et reportés dans le plan des zones d'affectation et de construction, voire du plan des périmètres de protection. Le long de la Rauss, un espace réservé aux eaux mesurant de part et autre de son axe de 12.25 à 14.00 m est déterminé selon les indications de l'OPCH; de même le long du Gaibiat un espace de 13.00 m. Le long des autres cours d'eaux à ciel ouvert ou sous tuyau, il mesure 5.50 m de part et autre de leur axe. A l'intérieur de la ZUP B, les constructions et installations existantes ne respectent qu'imparfaitement l'ERE qui doit être observé le long de la Rauss. Elles sont au bénéfice de la garantie des droits acquis.
- f) L'OPCH demande que soit délimités des espaces de développement des eaux le long du ruisseau le Chargeou sur la parcelle no 65, du ruisseau du Grainat sur la parcelle no 823 et pour une canalisation de dérivation de la Rauss dans le centre village.

Pareilles mesures n'ont pas leur place dans un plan de zones d'affectation et de construction. Elles doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement des eaux<sup>48</sup>. Ce n'est que de la sorte que ces mesures pourront être mises en œuvre, au besoin par recours du droit

---

<sup>46</sup> Art. 27 al. 1 Loi cantonale sur la protection de la nature; RSB 426.11

<sup>47</sup> Art. 16 s et 24 ss LAT

<sup>48</sup> Art. 21 ss LAE

d'expropriation<sup>49</sup> les biens-fonds nécessaires n'étant pas propriété de la commune. Tout projet sur la parcelle no 86 devra respecter l'ERE de 11 m par rapport au ruisseau le Grainat.

- g) Sur le pâturage du Droit – Rière le Sceut est délimitée une surface de compensation écologique. Elle fait l'objet d'une convention d'entretien et de gestion du 7 décembre 2015 entre la Commune mixte de Crémines et conjointement le Club d'ornithologie de Moutier, le groupement pour les intérêts de Grandval, Pro Natura Jura bernois et Pro Natura Suisse. Cette convention règle pour une durée de 10 ans la conservation et la valorisation des biotopes et de la faune et flore qu'ils renferment. A défaut d'une dénonciation après 10 ans, la convention se renouvelle tacitement et annuellement. Le périmètre de cette surface de compensation écologique est reporté à titre indicatif au plan des périmètres de protection.

## **5. Dangers naturels**

### **5.1 Constat**

Les zones de dangers naturels signalées dans la carte synoptique des dangers naturels (B. 2.2) ont été introduites dans la réglementation fondamentale lors d'une révision en 2015.

### **5.2 Mesures**

- Les zones de dangers considérable, moyen faible et de degré indéterminé sont reconduites sans modifications.
- Les prescriptions les régissant sont reformulées.

## **6. Equipement**

### **6.1 Constat et objectifs**

- La zone à bâtir est équipée, exception faite des parcelles nos 893 et 911 à 917. Elles font l'objet d'un contrat d'équipement entre le propriétaire des biens-fonds et la commune.
- L'OACOT demande que les itinéraires cyclables et les chemins pour piétons soient portés à titre normatif dans le plan d'affectation du sol et de construction voire dans le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage.

### **6.2 Mesures**

Les communes sont certes responsables de la planification, construction et de l'entretien des chemins pour piétons et des pistes cyclables au niveau local<sup>50</sup>. Encore faut-il que les communes doivent répondre à un besoin avéré d'aménager un réseau de chemins pour piétons et/ou itinéraires cyclables ou de compléter ou de modifier les réseaux existants. La commune de Crémines n'a aucun besoin dans ces deux domaines. Les réseaux existants sont reportés à titre indicatif dans le plan d'affectation du sol et de construction et le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage.

---

<sup>49</sup> Art. 26 al. 5 LAE

<sup>50</sup> Art. 44 al. 2 et 47 LR

En tout état de cause, un plan de zones n'est pas l'instrument qui permet de fixer de manière normative le tracé d'un cheminement pour piétons ou d'un itinéraire cyclable de manière contraignante pour quiconque.

L'article 71 al. 1 LC ne prévoit pas ce type de contenu. Il n'y a que le plan de quartier qui permet de fixer le tracé d'un chemin pour piétons ou un itinéraire cyclable<sup>51</sup>.

L'examen de plans de communes du Jura bernois auxquels l'OACOT renvoie, conforte cette appréciation. Ces plans reprennent les réseaux existants, les complètent par de nouveaux chemins souhaités. Ces plans sont déclarés plans directeurs.

Le réseau des routes communales et chemins pour piétons communaux est représenté à titre indicatif sur le plan des zones d'affectation et de construction.

## **7. Règlement d'affectation et de construction, RAC**

### **7.1 Constat**

Le règlement de l'affectation du sol et de construction de 2010 n'est plus en accord parfait avec l'évolution de la législation supérieure et de la pratique.

### **7.2 Objectifs**

- Ne régler que ce que le droit supérieur impose.
- Ne compléter ou concrétiser le droit supérieur qu'en présence d'un besoin avéré.
- Ne compléter ou concrétiser le droit supérieur qu'en présence d'une volonté de mise en œuvre avérée.
- Se limiter à l'indispensable, éviter toute surréglementation.
- Limiter les répétitions du droit supérieur au minimum nécessaire à la compréhension du RAC.
- Laisser la plus grande marge de manœuvre aux autorités chargées de l'octroi du permis de construire et de la police des constructions ainsi qu'aux maîtres d'œuvre et leurs architectes.

### **7.3 Les principales dispositions**

#### **7.3.1 Disposition générales (art. 1 - 6 RAC)**

- Les dispositions des droits public fédéral et cantonal impératifs prennent le pas sur la réglementation fondamentale ; celles de droit dispositif s'appliquent à titre supplétif si le RAC est lacuneux (art. 4 RAC).
- Par convention, il n'est possible de déroger à la réglementation fondamentale que dans le cas où elle le permet expressément (art. 5 RAC).
- Il est interdit d'introduire des plantes néophytes ou des animaux néozoaires sur le territoire communal (art. 6 RAC).

---

<sup>51</sup> Art. 88 LC; art. 43 LR

### **7.3.2 Affectation du sol (art. 7 - 18)**

Le plan des zones d'affectation classe le territoire communal en 4 zones d'affectation :

- Zone d'habitation, H (art. 8 RAC).
- Zone d'habitation densifiée Ha (art. 9).
- Zone mixte, M (art. 10 RAC).
- Zone d'activités, A (art. 11 et 12 RAC).
- Zones d'utilité publique, ZUP (art. 13 et annexe I RAC).
- Zones à planification obligatoire, ZPO (art. 14 RAC et annexe II).
- Espaces verts, EV (art. 15 RAC).
- Zone de sport et loisir, ZSL (art. 16 RAC).
- Zone mixte utilité publique / activités, ZUA (art. 17 RAC).
- Zone agricole qui est réglée exhaustivement par les droits fédéral et cantonal (art. 18 RAC).

### **7.3.3 Prescriptions de la police des constructions (art. 19 - 28 RAC)**

- Les notions et méthodes de mesures sont reprises de l'Ordonnance sur les notions et méthodes de construction dans le domaine de la construction et complétées (RAC annexe III).
- Dans les zones H et M, le nombre d'étages est limité à 2. Il est renoncé de fixer un degré de densité. Les distances aux limites sont réduites au strict minimum de manière à permettre des agrandissements et partant une certaine densification.
- Dans la zone à ordre presque contigu, M2pc, les bâtiments existants bénéficient d'une garantie des droits acquis élargie, l'objectif étant de favoriser le développement vers l'intérieur<sup>52</sup>.
- Dans la zone agricole, aucune mesure de police des constructions n'est déterminée. Les mesures de police des constructions sont déterminées cas par cas en application du droit fédéral<sup>53</sup>.
- Moyennant respect de distances minimales, les voisins peuvent convenir de réduire les distances aux limites et entre bâtiments (art. 23 RAC).

### **7.3.4 Aspect architectural (art. 29 - 40)**

- Constructions et installations ne doivent répondre qu'à des exigences d'intégration réduites : Elles ne doivent pas altérer les environs immédiats (art. 29 al. 1 RAC).
- Les bâtiments sont implantés en règle générale selon l'ordre contigu (art. 30 RAC). L'ordre presque contigu (art. 31 RAC) s'appliquant dans les secteurs de la zone mixte M auxquels les périmètres de protection de l'ancienne localité sont superposés.

---

<sup>52</sup> Voir commentaires 6.3.4 ci-après

<sup>53</sup> Art. 16 s et 24 ss LAT; art. 34 ss et 40 ss OAT

- Cette dernière mesure doit permettre de faciliter la valorisation des certaines parties traditionnelles du village en accordant des droits acquis élargis aux bâtiments principaux.
- La hauteur des bâtiments est en règle générale déterminée par le nombre d'étages, exceptionnellement par la hauteur totale (art. 33 et 34 RAC).
- Les toitures sont coiffées de toits à un ou plusieurs pans, d'une pente de 40° au plus (art. 35 RAC). Les toits plats avec attique sont ainsi admis. Les fenêtres velux et capteurs solaires sont admis sans restriction.
- La hauteur des remblayages est limitée pour permettre leur intégration dans les environs, éviter les "taupinières" (art. 38 RAC). Dans la logique de cette restriction, la hauteur des murs de soutènement est également limitée (art. 39 et 40 RAC).

### **7.3.5 Protection des monuments historiques et de l'ancienne localité (art. 41 - 52 RAC)**

- La protection des monuments historiques dignes de protection ou de conservation que répertorie le recensement architectural du Service des monuments historiques, SMH, sont soumis au régime du droit cantonal (art. 44 RAC)<sup>54</sup>. La protection des premiers nommés porte sur leur environnement, l'extérieur et l'intérieur et est stricte<sup>55</sup>. La protection des deuxièmes nommés porte sur leur environnement, l'extérieur et de manière limitée sur l'intérieur et est plus souple<sup>56</sup>.
- Toute demande de permis de construire concernant un monument historique digne de protection ainsi que ses alentours doit être soumise au SMH<sup>57</sup>. Il en va de même pour les monuments historiques dignes de conservation situés à l'intérieur d'un ensemble bâti au sens de l'article 10a al. 1 LC. Les demandes de permis concernant les autres monuments historiques dignes de conservation doivent être soumis à la Commission de protection des sites et paysages, CPS (art. 42 RAC)<sup>58</sup>.
- Le périmètre de protection de l'aspect local recherche la sauvegarde et la valorisation de la partie ancienne du village la plus caractéristique et à cette fin, une bonne intégration des constructions dans le site qu'il protège (art. 45 RAC). A cette fin, les exigences à respecter en matière d'esthétique sont plus incisives que celles applicables aux autres zones à bâtir et à la zone agricole (art. 29 RAC ; chiffre C. 6.3.4 ci-devant).
- Les bâtiments principaux nouveaux et de remplacement sont obligatoirement soumis à une procédure qualifiée afin d'assurer leur bonne intégration dans l'ancienne localité (art. 47 RAC).
- La forme des toitures est plus strictement réglée : deux pans symétriques de 35° à 45° au plus (art. 49 RAC). Lucarnes, velux et installations solaires doivent être bien intégrés dans la toiture (art. 51 RAC). Une rangée de lucarnes n'est admise que sur les toitures d'une pente de 35° et plus (art. 52 RAC).

---

<sup>54</sup> Art. 10a ss LC

<sup>55</sup> Interdiction d'altération et de destruction ; art. 10b al. 2 LC

<sup>56</sup> En dernier ressort une démolition est envisageable si la conservation s'avère disproportionnée ; art. 10b al. 3 LC

<sup>57</sup> Art. 10c al. 1 LC

<sup>58</sup> art. 22a al. 1 DPC

- Se référant à sa pratique, le SMH demande que la longueur totale des superstructures soit limité à 30 % de la longueur de l'étage situé en dessous (2<sup>ème</sup> rapport, p. 16). L'article 10b al. 2 LC invoqué ne permet pas d'en déduire qu'une limitation de la longueur des lucarnes à 30 % est la seule solution admissible et ce dans l'ensemble du Canton de Berne. Le dispositif au RAC permet une approche au cas par cas souple sans exclure la solution préconisée par le SMH. L'article 45 RAC postule les objectifs de protection de l'ancienne localité et l'article 47 RAC que les prescriptions applicables à la zone mixte M2pc n'ont que valeur de directive, qu'elles doivent être appliquées de manière à atteindre les objectifs visés. A noter que la longueur des lucarnes est en principe limitée à 40 % de la façade de l'étage en dessous<sup>59</sup>.

### **7.3.6 Protection de la nature du paysage et des objets protégés (art. 53 à 66 RAC)**

Dans leur grande majorité, les milieux naturels protégés le sont en vertu du droit supérieur, du droit fédéral en particulier, Loi sur la protection de la nature et ses ordonnances d'application.

Les articles 53 à 65 RAC règlent la protection de milieux et objets d'importance locale.

### **7.3.7 Zones de dangers (art. 67 ss RAC)**

- Le plan des zones de dangers distingue les zones de dangers d'un degré considérable, moyen et faible ainsi que d'un degré indéterminé. Les règles qui s'y appliquent relèvent du droit cantonal<sup>60</sup>.
- Dans les zones de dangers d'un degré moyen, tous travaux ne sont admis que s'il est démontré que les risques pour personnes, animaux et choses peuvent être écartés par des mesures techniques.
- Dans les zones de dangers d'un degré faible, les requérants sont simplement informés de l'existence du faible risque.
- Dans les zones d'un degré de dangers indéterminés, le risque sera déterminé au cas par cas et les mesures de protection arrêtées à l'occasion des demandes de permis.

---

<sup>59</sup> RAC Annexe III, chiffre 9

<sup>60</sup> Art. 6 LC



## Annexe au rapport explicatif 47 OAT sous forme de fiches

### Mise en forme

Projet de révision

CIGV Commune de	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Thème	Sujet	Fiche

Fiches modifiées ou nouvelles suite à l'examen préalable

CIGV Commune de	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Thème	Sujet	Fiche

Fiches modifiées pour la version finale

CIGV Commune de	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Thème	Sujet	Fiche

Sources : Les plans de base sont extraits des geoportails be et geojb

CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Données statistiques	Fiche A0

**Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement**  
selon la fiche de mesure A\_01 du plan directeur cantonal (ACE du 2 septembre 2015)

**Crémines**

691

**Statistiques**

A1) Dispense de la révision de l'aménagement local Sept communes sont dispensées des tâches liées à l'aménagement local.	non
A2) Habitants de la commune Nombre d'habitants tiré de la statistique des bâtiments et des logements de l'OFS (StatBL2018 [GAPTO])	510
A3) Habitants dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC) Nombre d'habitants dans les zones HMC construites tiré de la statistique des bâtiments et des logements de l'OFS (StatBL2018 [GAPTO]) et de la statistique des zones à bâtir 2020 (OACOT)	440
A4) Habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A4=A2-A3	70
A5) Part des habitants à l'extérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en %) A5=A4/A2*100	14%
A6) Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales Nombre de personnes actives dans des zones HMC construites tiré des résultats provisoires de la statistique de l'emploi de l'OFS (prov. STATENT 2017 [EMPTOT]) et de la statistique des zones à bâtir 2020 (OACOT)	79
A7) Nombre d'utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales A7=A3+A6	519
A8) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales construites (en ha) Zones HMC construites dans la commune selon la statistique des zones à bâtir 2020 (OACOT)	17.2
A9) Densité des utilisateurs du territoire de la commune (par ha) A9=A7/A8	30
A10) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (en ha) Zones à bâtir UZP / statistique des zones à bâtir 2020 (OACOT)	19.3



<b>Données provenant du plan directeur cantonal</b>	K1) Niveau du réseau de centres selon la fiche de mesure C_01 Selon la fiche de mesure C_01, on distingue entre les niveaux suivants: CT=centres des 1er et 2e niveaux; C34= centres des 3e et 4e niveaux; C34T= centres touristiques régionaux; aucun= pas de statut de centre	aucun
	K2) Type d'espace selon la fiche de mesure C_02 CU=centres urbains des agglomérations; CA=ceinture des agglomérations et des axes de développement; ER=espaces ruraux à proximité d'un centre urbain; CM=régions de collines et de montagne	ER
	K3) Type d'espace 2 selon la fiche de mesure C_02 22 communes relèvent de deux types d'espace, et c'est du moins élevé qu'il s'agit ici (communes de type CU et CA désignées par un astérisque dans la fiche de mesure C_02)	-
	K4) Evolution démographique déterminante Selon niveau du réseau de centres / type d'espace: CT=12%, autres CU=11%, C34=10%, C34T=8%, CA=8%, ER=4%, CM=2%. Deux taux sont appliqués aux communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3); calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	0.04
	K5) Nombre d'utilisateurs du territoire supplémentaires K5= (A7+A4)*K4; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K5 = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) pour autant qu'A4 soit pris en compte de manière proportionnelle; calcul détaillé: cf. tableau "Theoretischer_WBB" (disponible uniquement en allemand)	24
	K6) Valeur de référence pour la densité des utilisateurs du territoire Valeur médiane des densités des utilisateurs du territoire dans les zones HMC construites selon type d'espace / niveau du réseau de centres: CT=158, CU=85; C34=57, C34T=53, CA=53, ER=39, CM=34	39
<b>K7) Besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement (en ha)</b> K7=K5/K6; pour les communes dont un périmètre relève d'un type d'espace moins élevé (selon K3), K7 = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2); calcul détaillé: cf. tableau "Tatsächlicher_WBB_Detail"	<b>0.6</b>	
K8) Prise en considération des réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC lors de la détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement oui=A9<K6; non=A9>K6	oui	

<b>Valeurs devant être déterminées par la commune</b>	G1) Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales non construites (en ha) Base: surfaces inscrites dans le "recensement des zones à bâtir non construites" de 2015 (OACOT 2015); état: 1.1.2020. Les surfaces recensées par la commune à partir du 1.1.2020, le cas échéant, ne sont pas prises en considération.	-2.5
	G2) Besoins théoriques en terrains à bâtir, déduction faite des zones HMC non construites (en ha) G2= K7-G1	-1.9
	G3) Déduction d'un tiers des réserves d'affectation à l'intérieur des zones HMC construites (en ha) Déduction d'un tiers des réserves d'affectation, pour autant que K8=oui; détermination selon la méthode décrite dans le guide sur l'urbanisation interne (GAL URBi, OACOT 2016); Etat 1.1.2020	-1.3
<b>Besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement (en ha)</b>	<b>0.0</b>	



---

**Compensation  
HMC**

Si les besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement = 0, il n'y a pas de besoin net de classement en zone HMC. Afin que les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre, elles peuvent, à certaines conditions, procéder à des classements en zone HMC pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains équivalents ou deux fois plus grands au moins (cf. mémento de l'OACOT relatif à la fiche de mesure A\_01 du 1er septembre 2016). Il convient de distinguer entre les cas de figure suivants:

Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains de taille équivalente  
A10 < 10 ha ou G1/K7x100 < 200 % non

Classements en zone HMC possibles pour autant qu'ils soient compensés par des déclassements de terrains deux fois plus grands au moins  
G1/K7x100 >= 200 % und A10 >= 10 oui

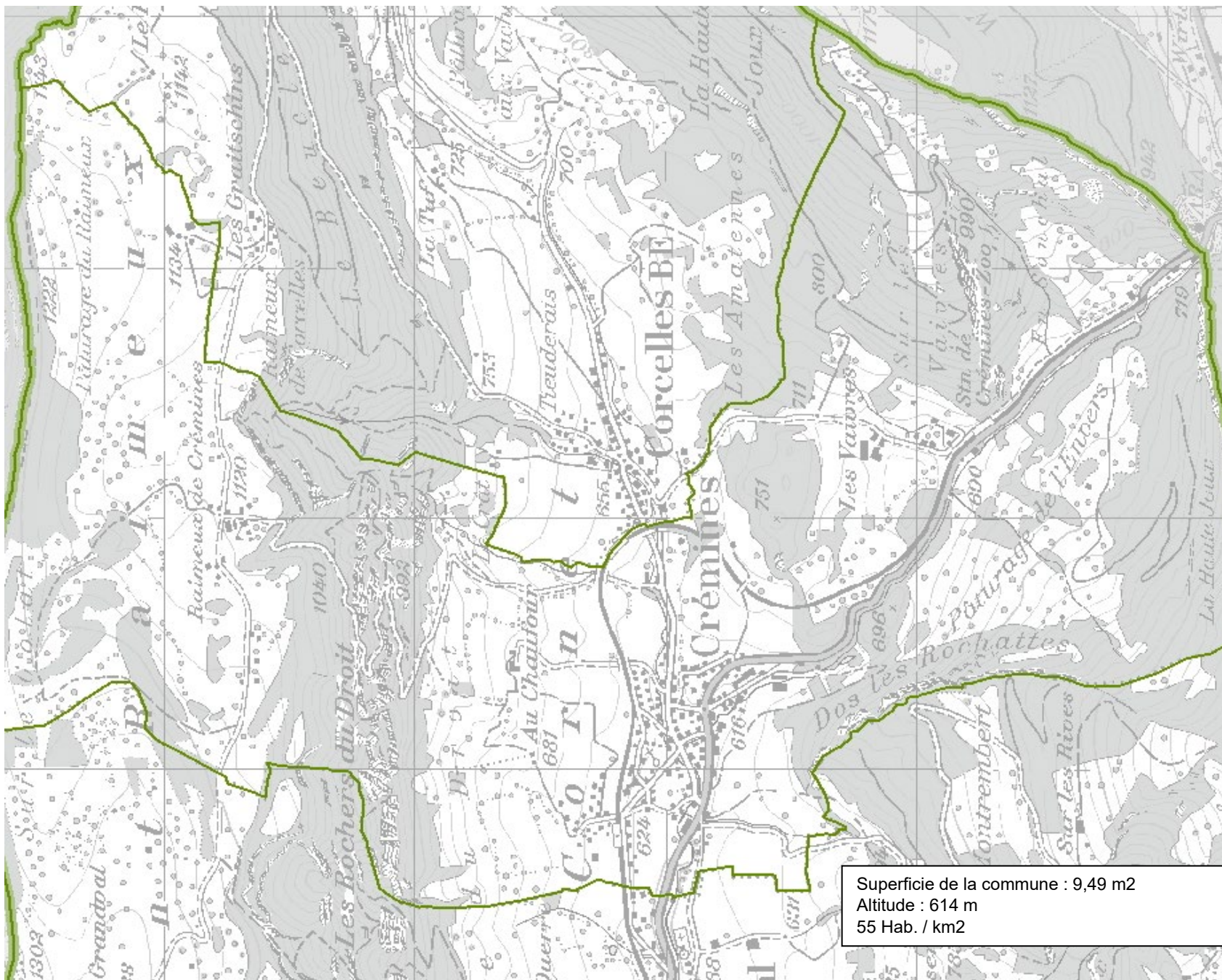
Commune disposant de réserves de zones à bâtir nettement trop grandes  
A10 > = 10 ha et G1/A10x100 >= 15 % et G1/K7x100 >= 200 %; (cf. courrier adressé par l'OACOT aux communes concernées le 31 août 2016) non

---

**Remarque**

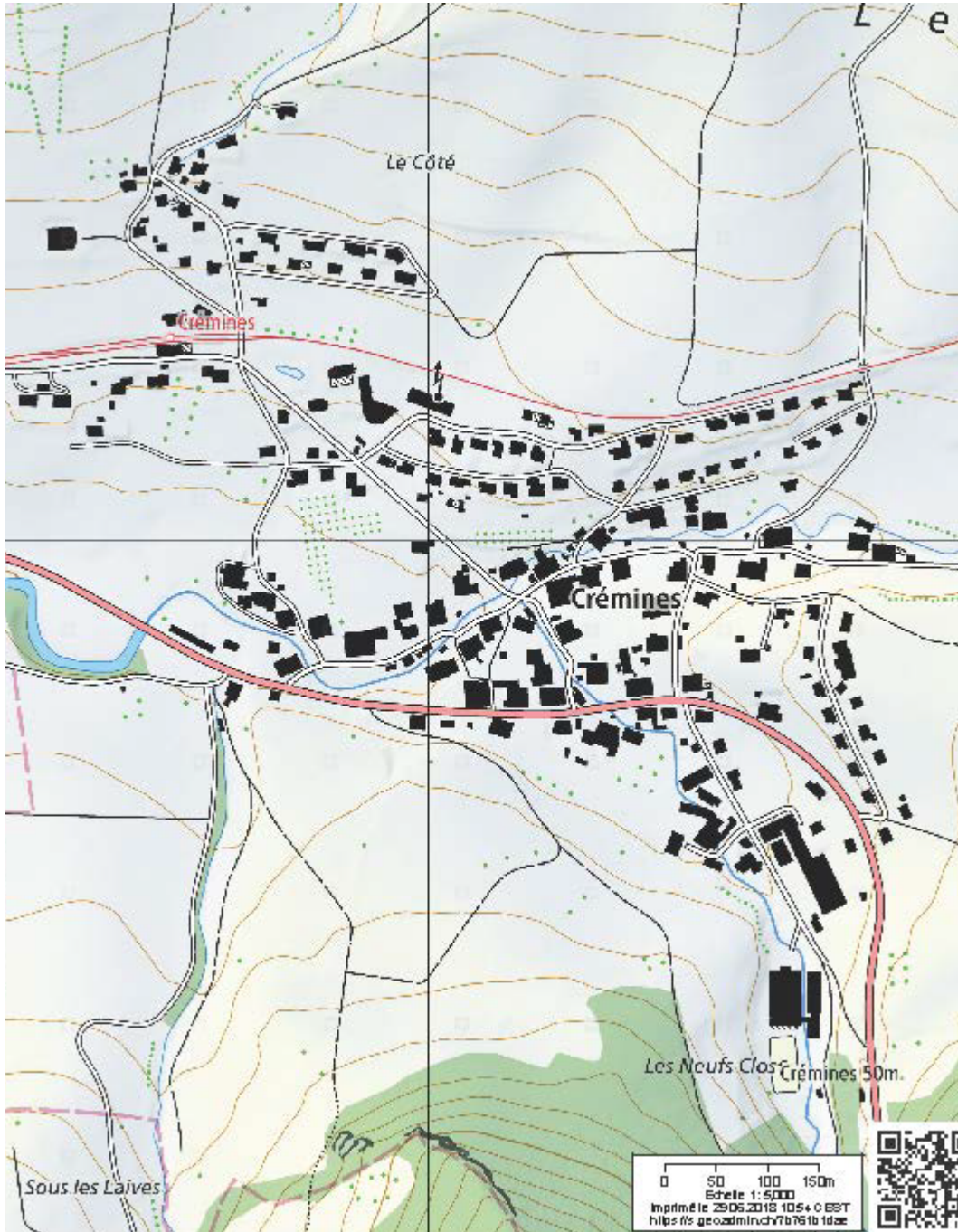
Les données reflètent l'état au 1.1.2020. Les relevés auxquels les communes auraient procédé depuis cette date (G1 et G3) ne sont donc pas pris en compte.

---





CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Carte topographique	Fiche A2





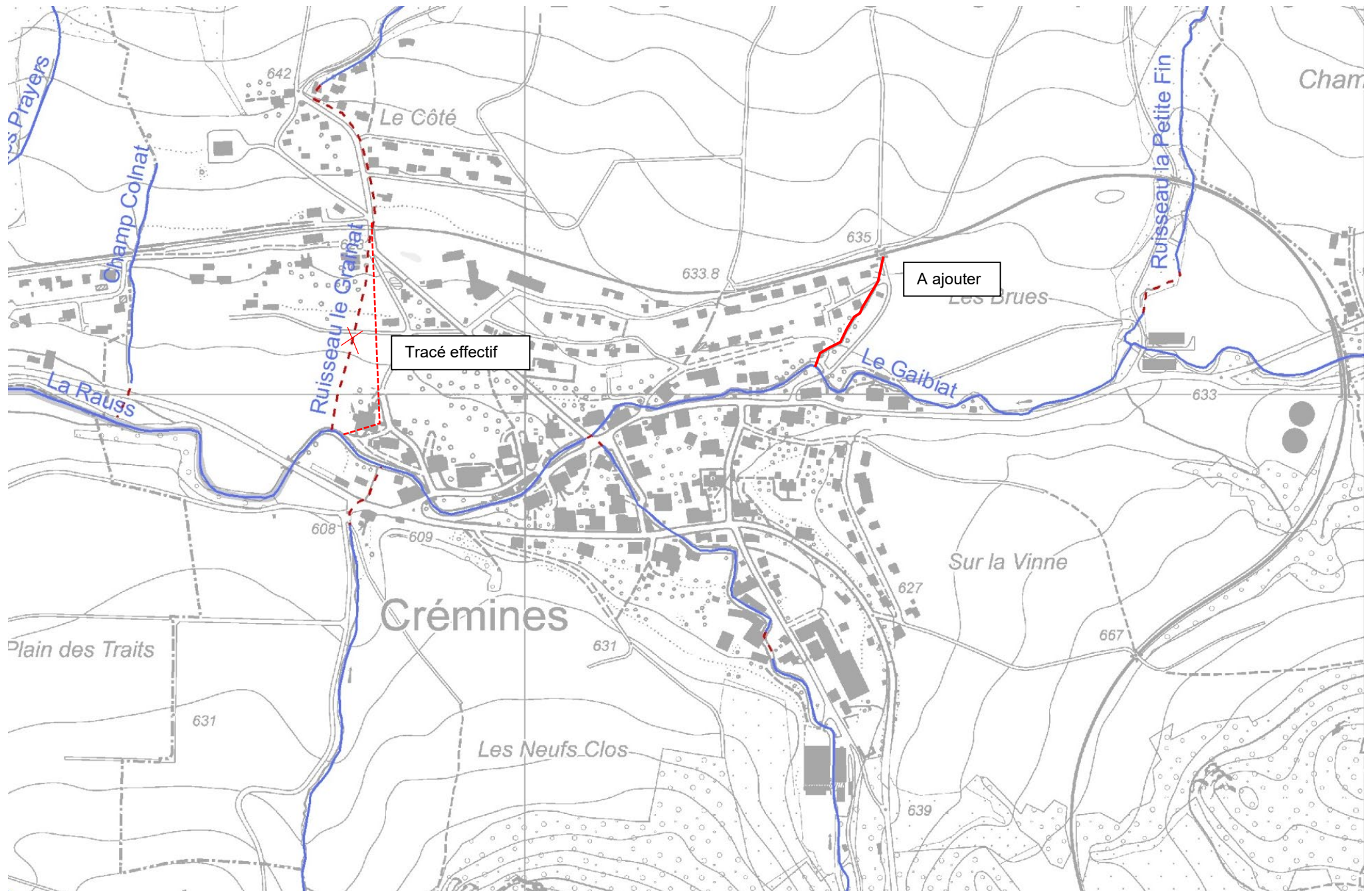




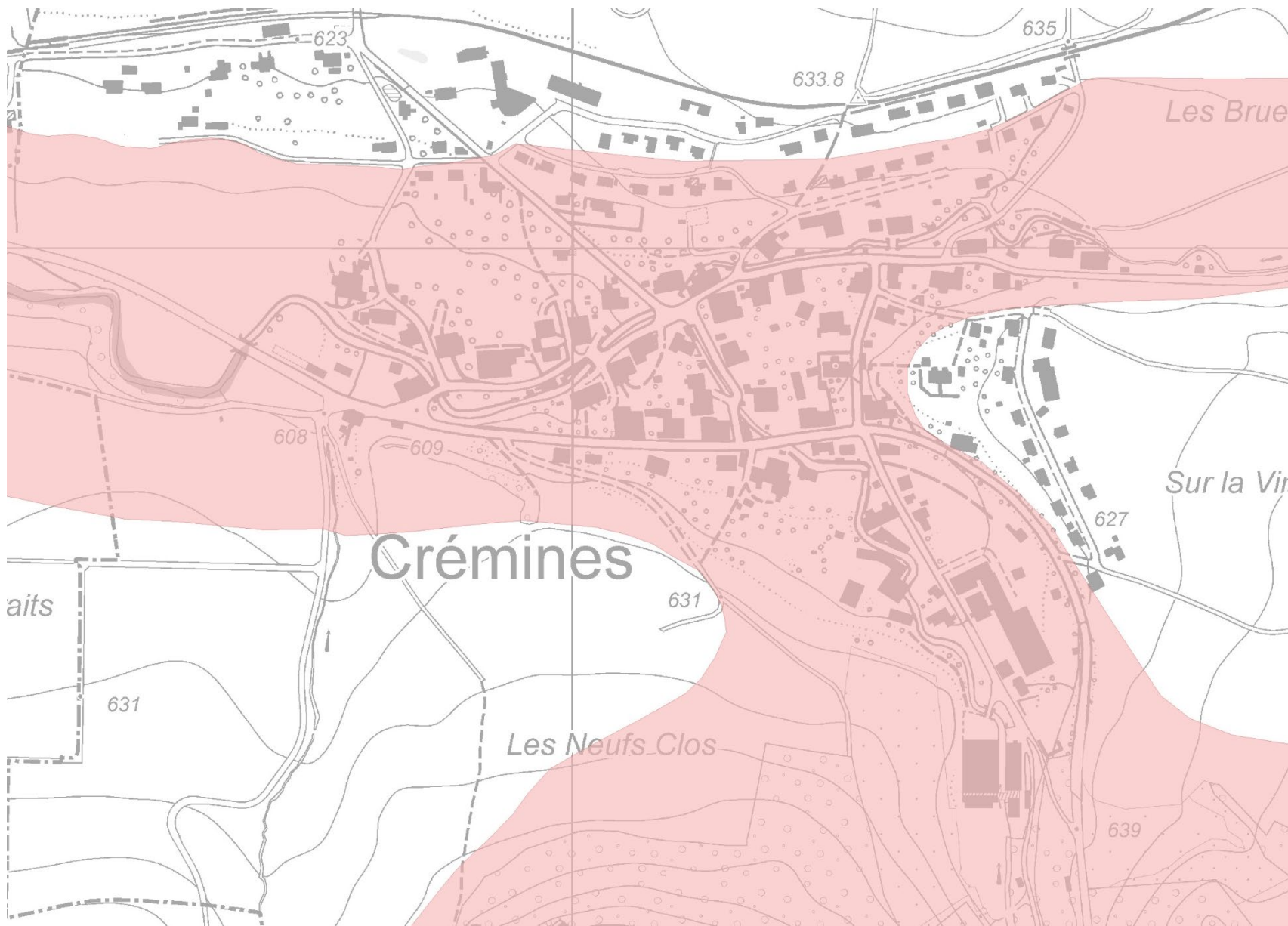
CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Morphologie Topographie	Fiche A4



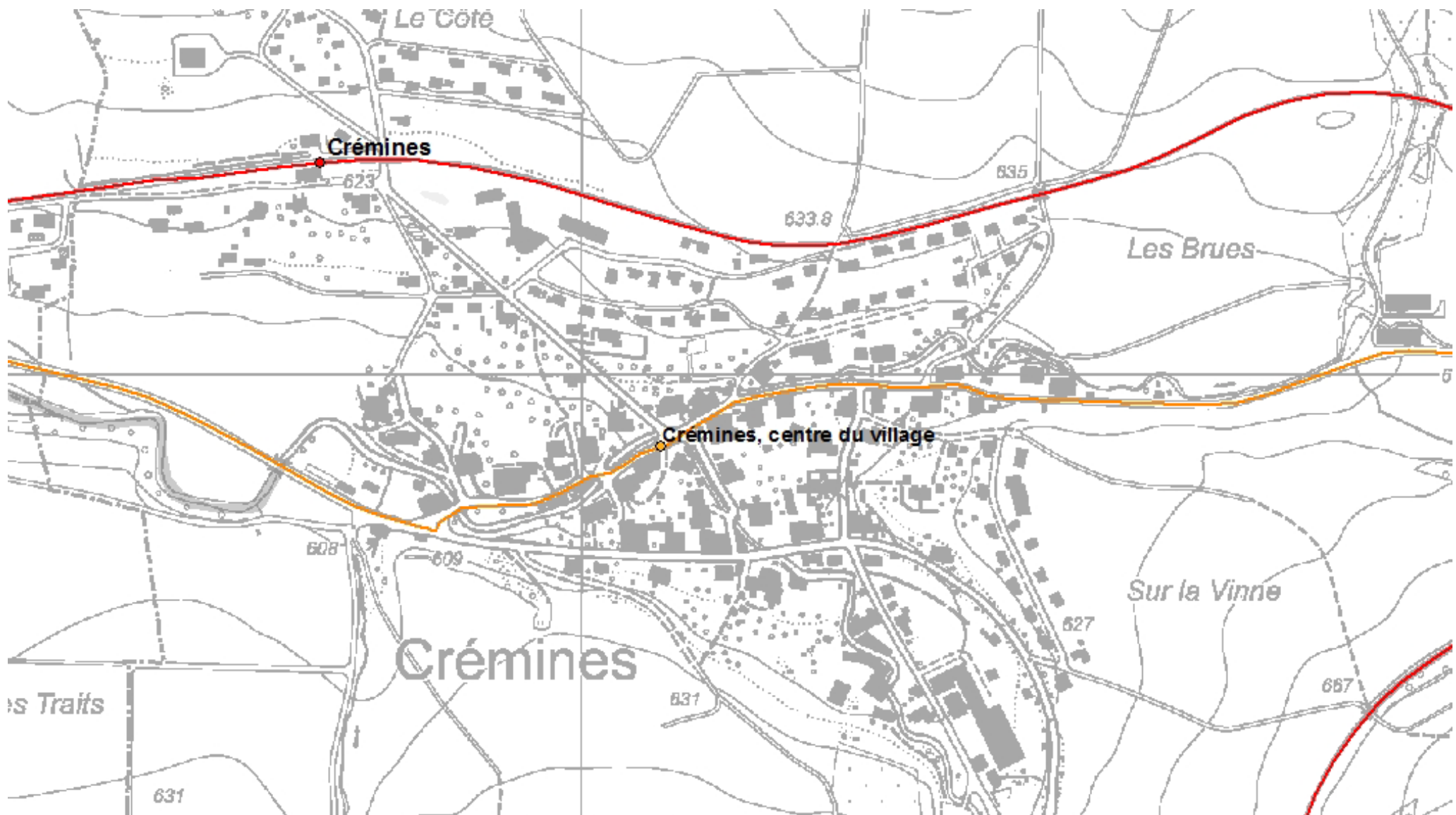




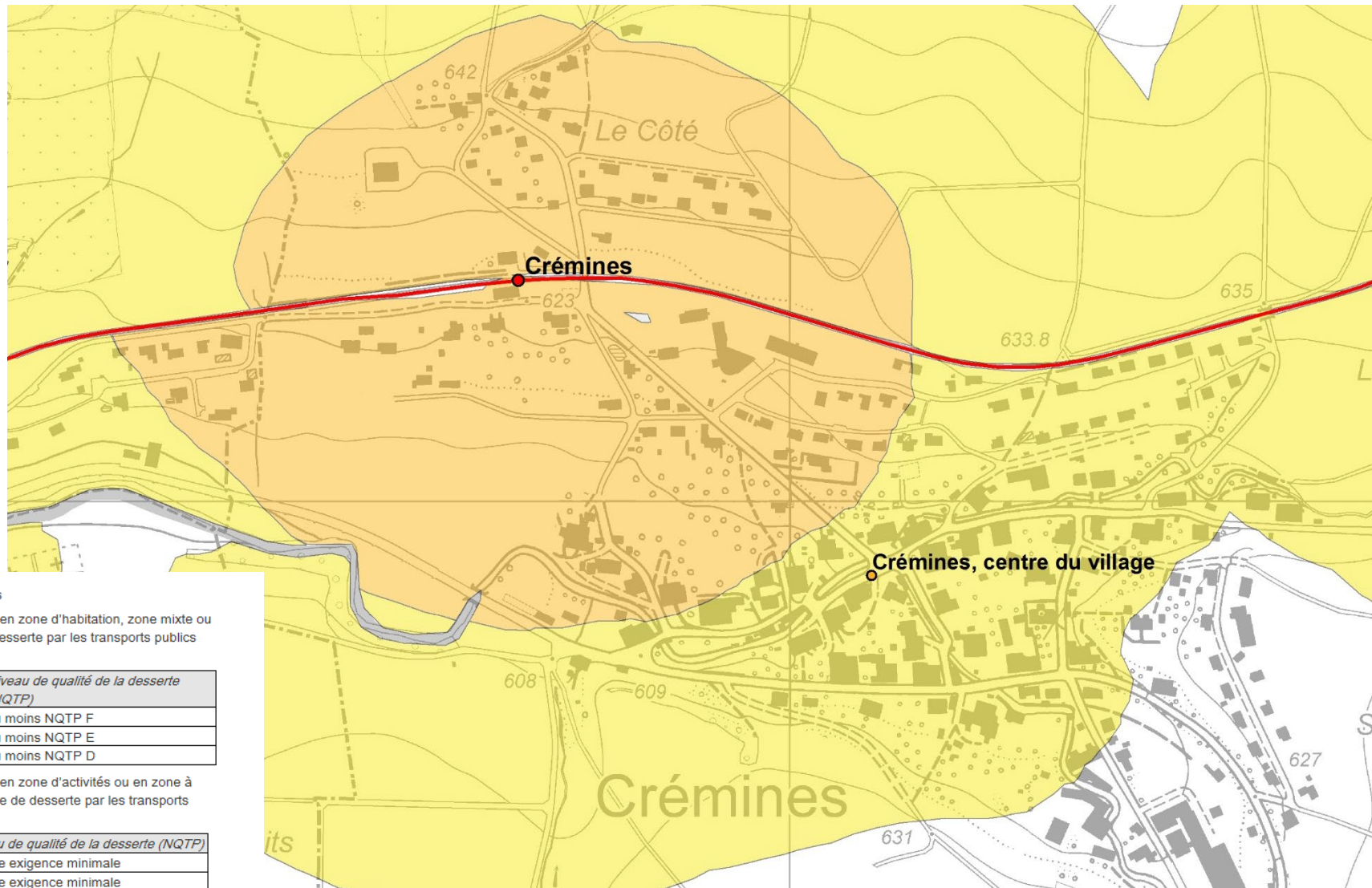
CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Protection des eaux souterraines	Fiche A6



CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Réseaux Transports publics	Fiche A7







**Art. 11d\*** Desserte par les transports publics

<sup>1</sup> En cas de classement de terres cultivables en zone d'habitation, zone mixte ou zone centrale, les exigences en matière de desserte par les transports publics sont les suivantes:

Surface du terrain classé en zone à bâtir	Niveau de qualité de la desserte (NQTP)
a jusqu'à 0,5 ha	au moins NQTP F
b de 0,5 à 1,0 ha	au moins NQTP E
c plus que 1,0 ha	au moins NQTP D

<sup>2</sup> En cas de classement de terres cultivables en zone d'activités ou en zone à bâtir d'un autre type, les exigences en matière de desserte par les transports publics sont les suivantes:

Surface classée	Niveau de qualité de la desserte (NQTP)
a zone d'activités jusqu'à 0,5 ha	aucune exigence minimale
b autre zone à bâtir peu fréquentée	aucune exigence minimale
c zone d'activités de plus de 0,5 ha	au moins NQTP D
d autre zone à bâtir fréquentée	au moins NQTP F

<sup>3</sup> Les niveaux de qualité de la desserte (NQTP) sont décrits dans le plan directeur cantonal.

<sup>4</sup> Dans les communes du type d'espace «régions de collines et de montagne», des dérogations aux exigences formulées aux alinéas 1 et 2 sont possibles. Au surplus, des exceptions ne sont admises que lorsque le classement dans le rayon desservi par les transports publics existant est exclu de par la loi.

CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Réseau des routes nationales et cantonales	Fiche A9





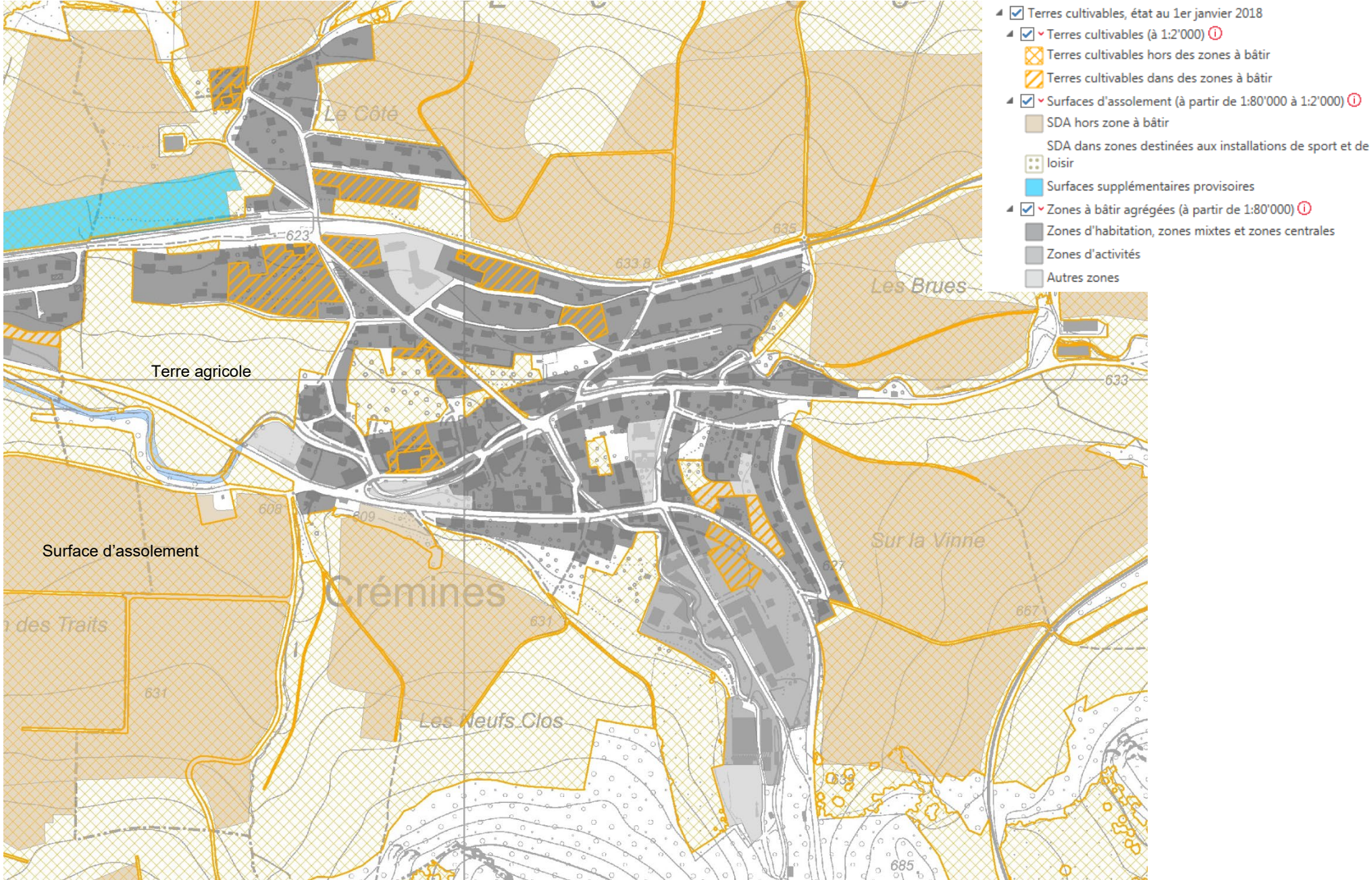
des Traits





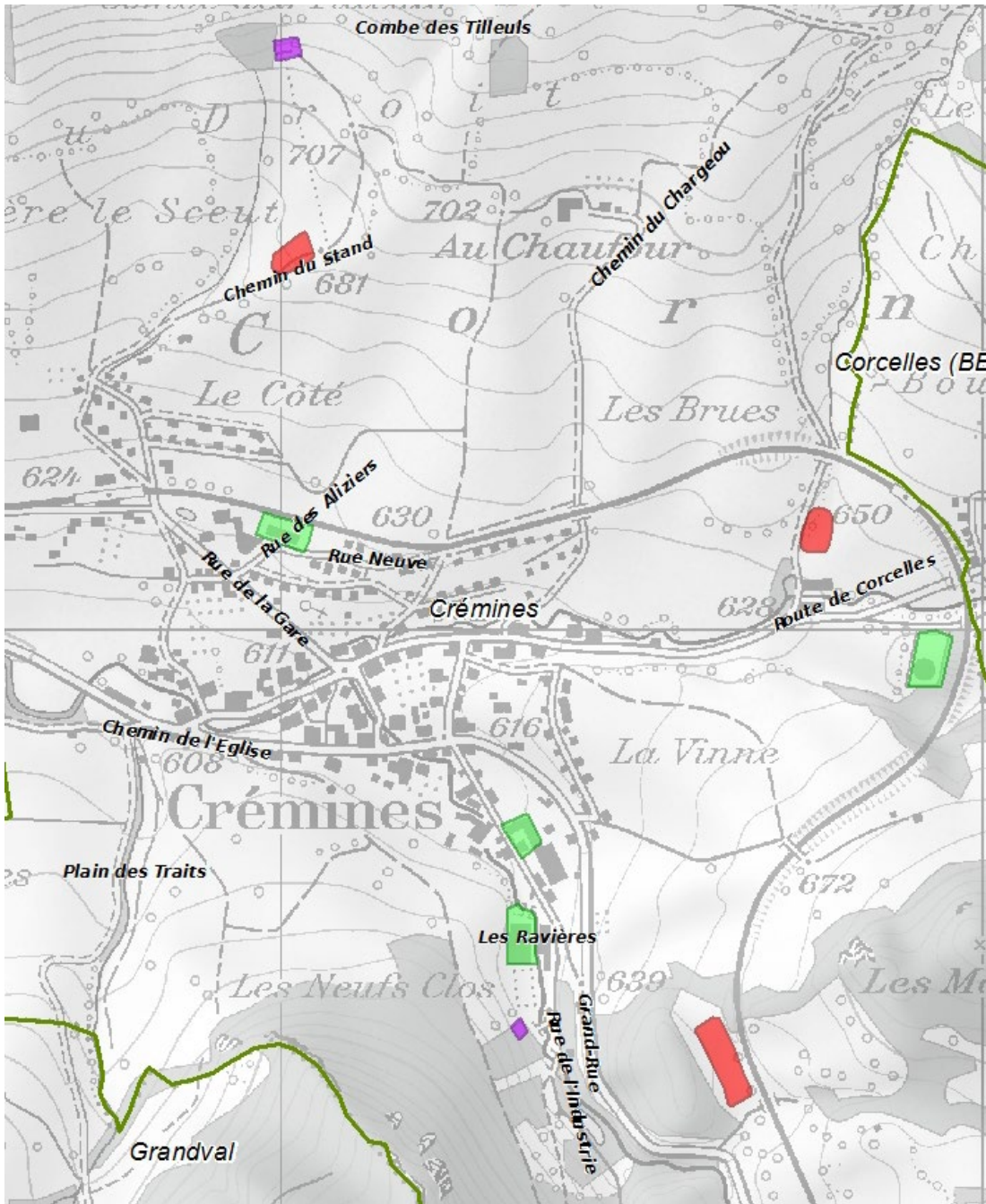


CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Agriculture et environnement Carte indicative des terres cultivables	Fiche A12





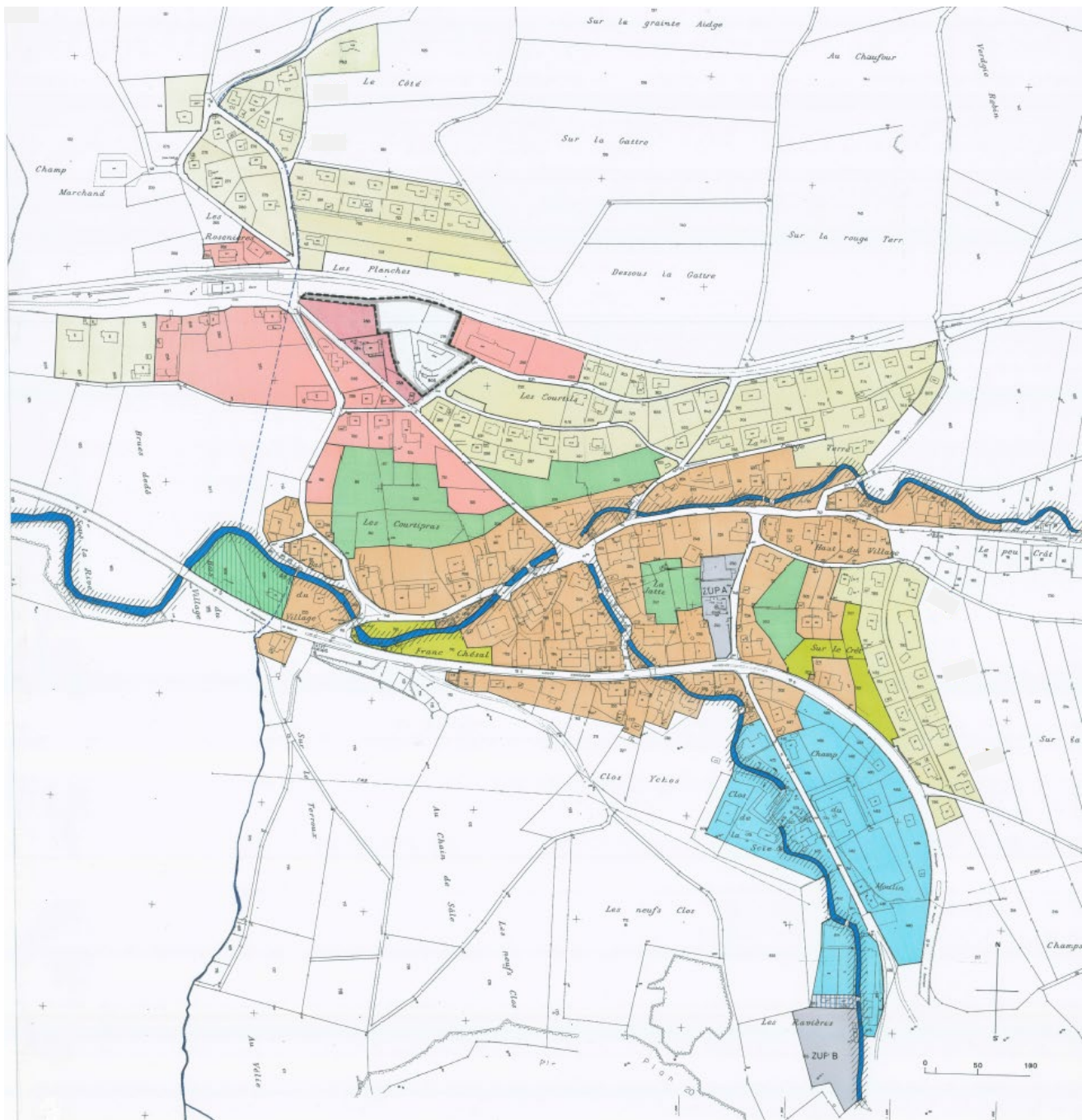
CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Carte des sites potentiellement pollués	Fiche A13



- ▣  Sites pollués ⓘ
- ▣ Lieu d'accident
- ▣ Installation de tir
- ▣ Aire d'exploitation
- ▣ Site de stockage définitif



CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Zones à bâtir Etat actuel	Fiche A15



### Légende

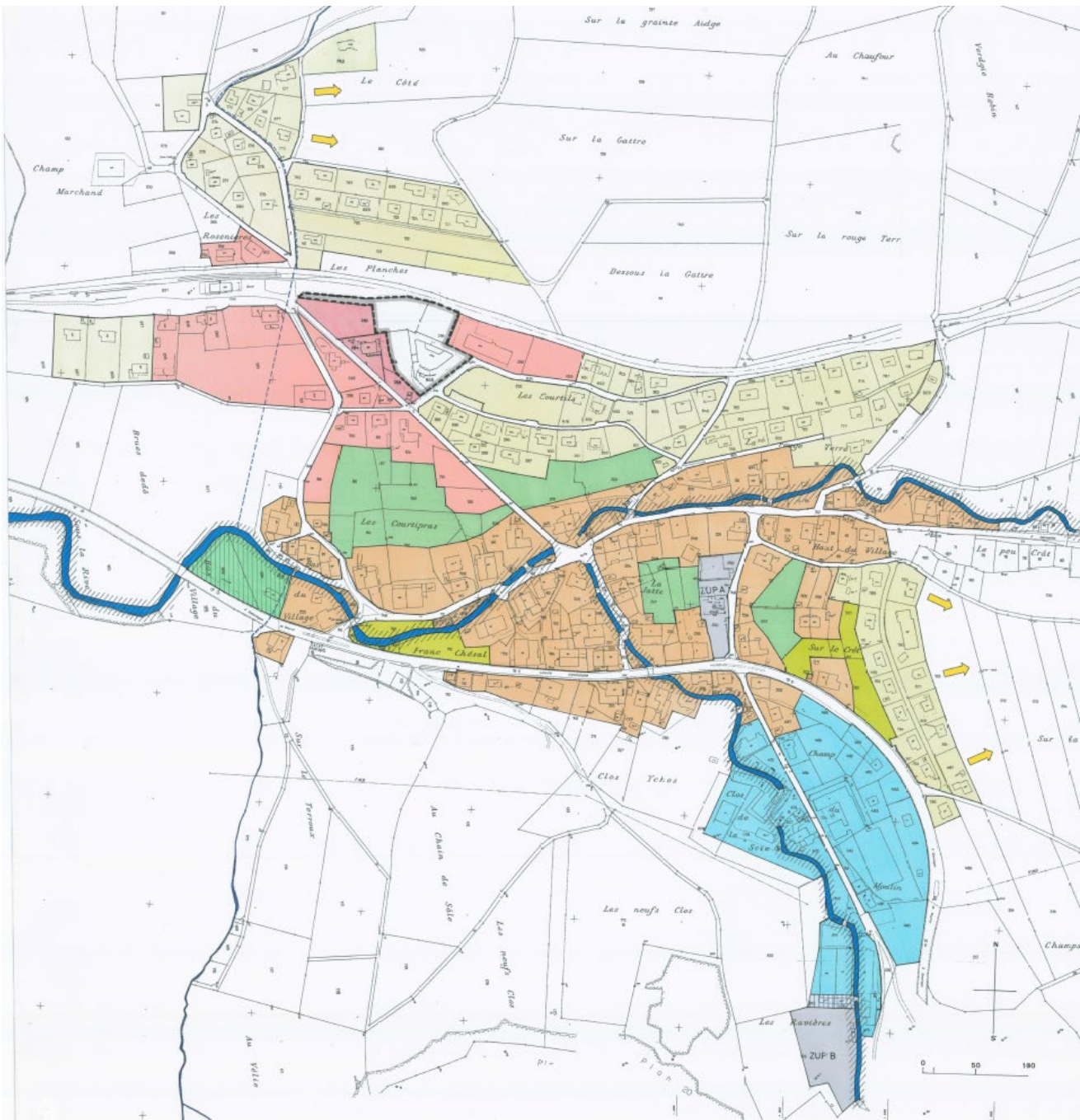
- Jaune : Zone d'habitation H2
- Brun : Zone centre (Mixte)
- Rose : Zone mixte HA2
- Bleu : Zone d'activités économiques
- Gris : Zone affectée à des besoins publics
- Vert : Espace vert I et espace vert II
- Vert strié : Zone de sport et loisirs
- PQ : Plan de quartier

### Surfaces

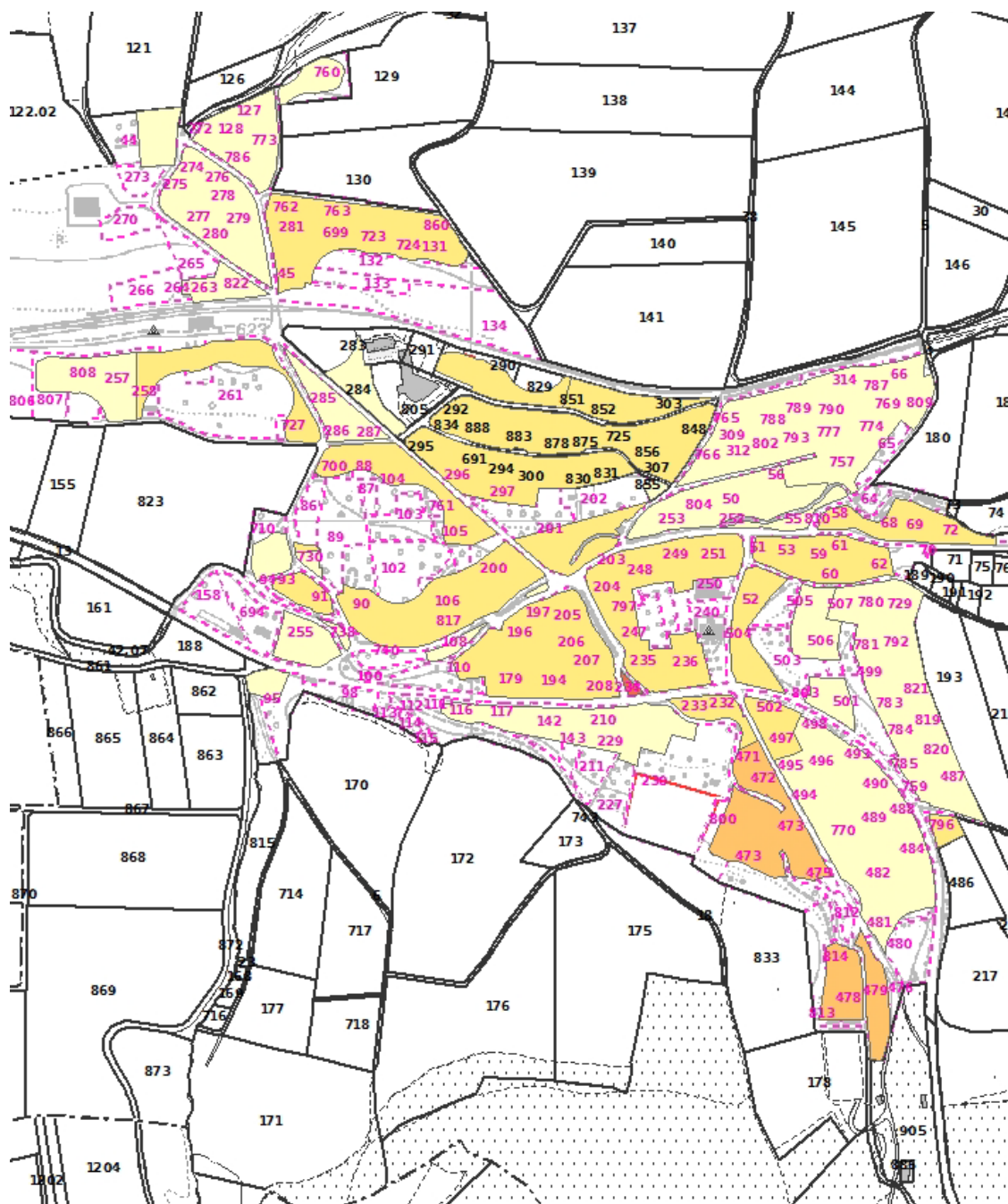
- Zone H2 : 87'486 m2
- ZPO : 5'709 m2
- Zone mixte M2 ; 32'035 m2
- Zone centre : 73'295 m3
- Zone d'activités : 32'649 m2
- Zone de sport et loisirs ZSL : 4'122 m2
- Zone UP : 12'701m2
- Zone verte : 6'449 m2
- Autres : 2'695 m2

Total zones à bâtir : 257'141 m2 > 25,71 ha  
 Total zone HMC : 198'525 m2 > **19,85 ha**





Toutes les zones à bâtir sont équipées

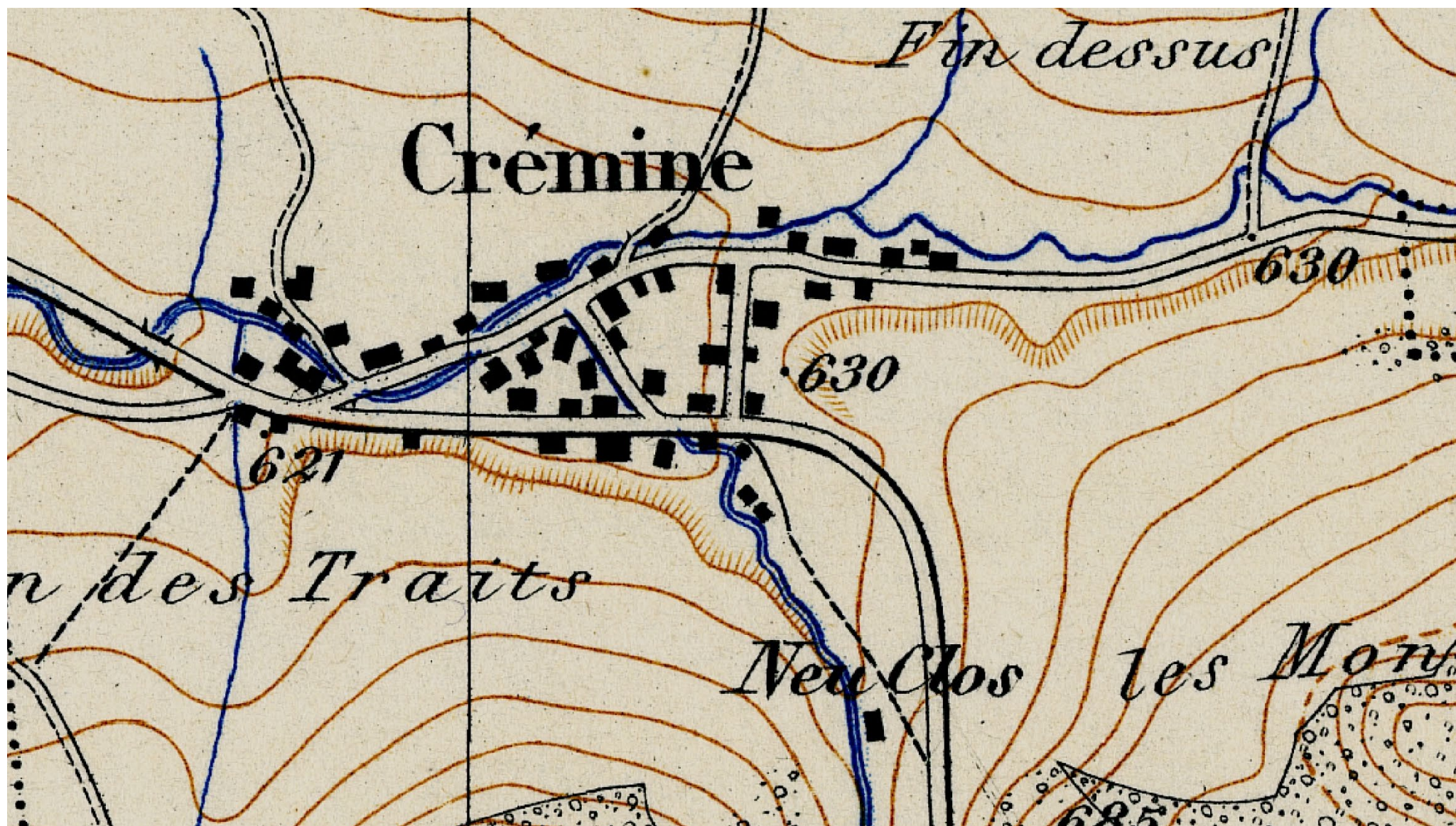


**Densité de la population**

Habitants / ha

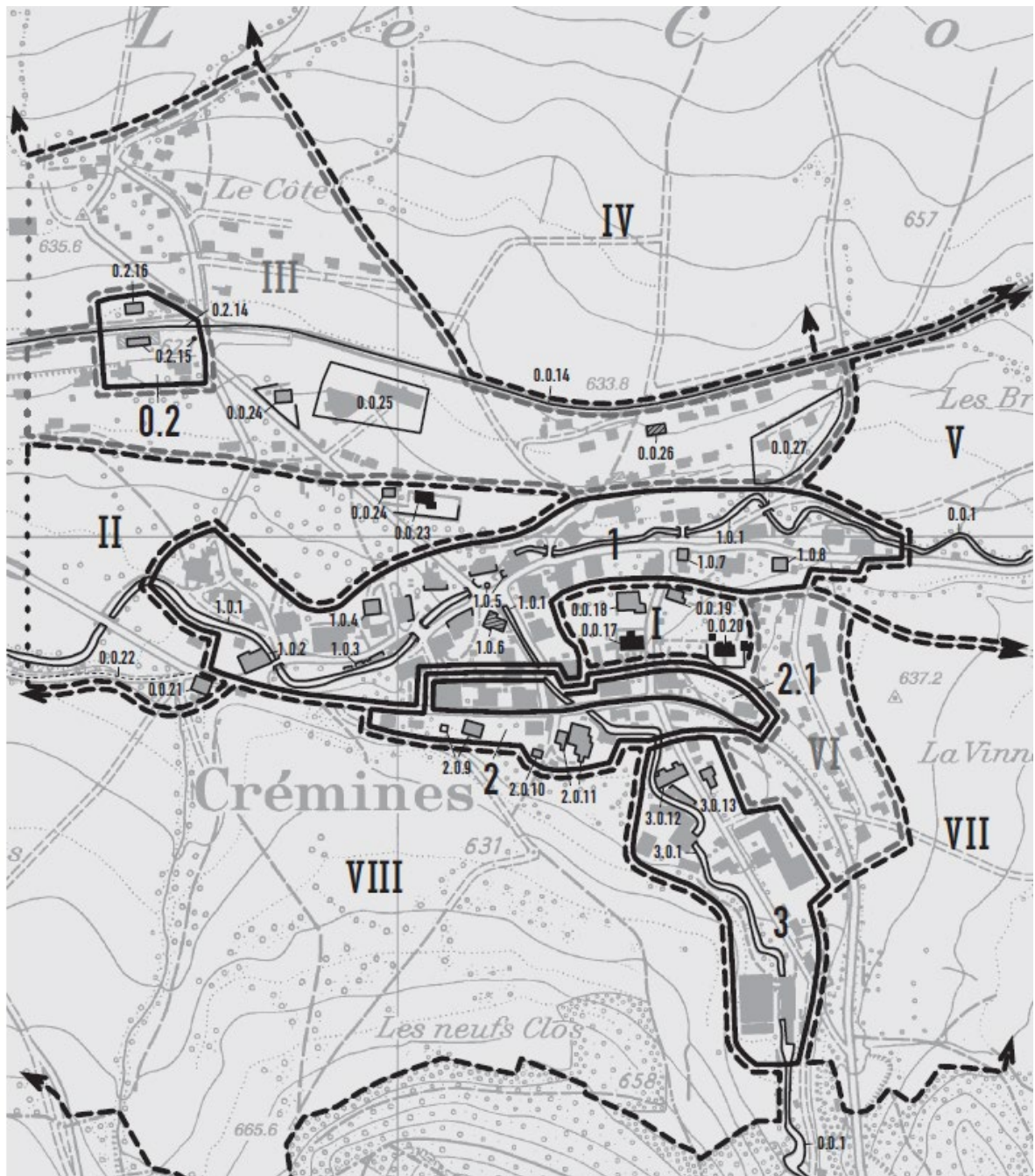
- $\geq 10.0$
- 5.0 - 9.9
- 2.0 - 4.9
- 1.0 - 1.9
- $< 1.0$







CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Inventaire ISOS Village d'importance nationale	Fiche A19

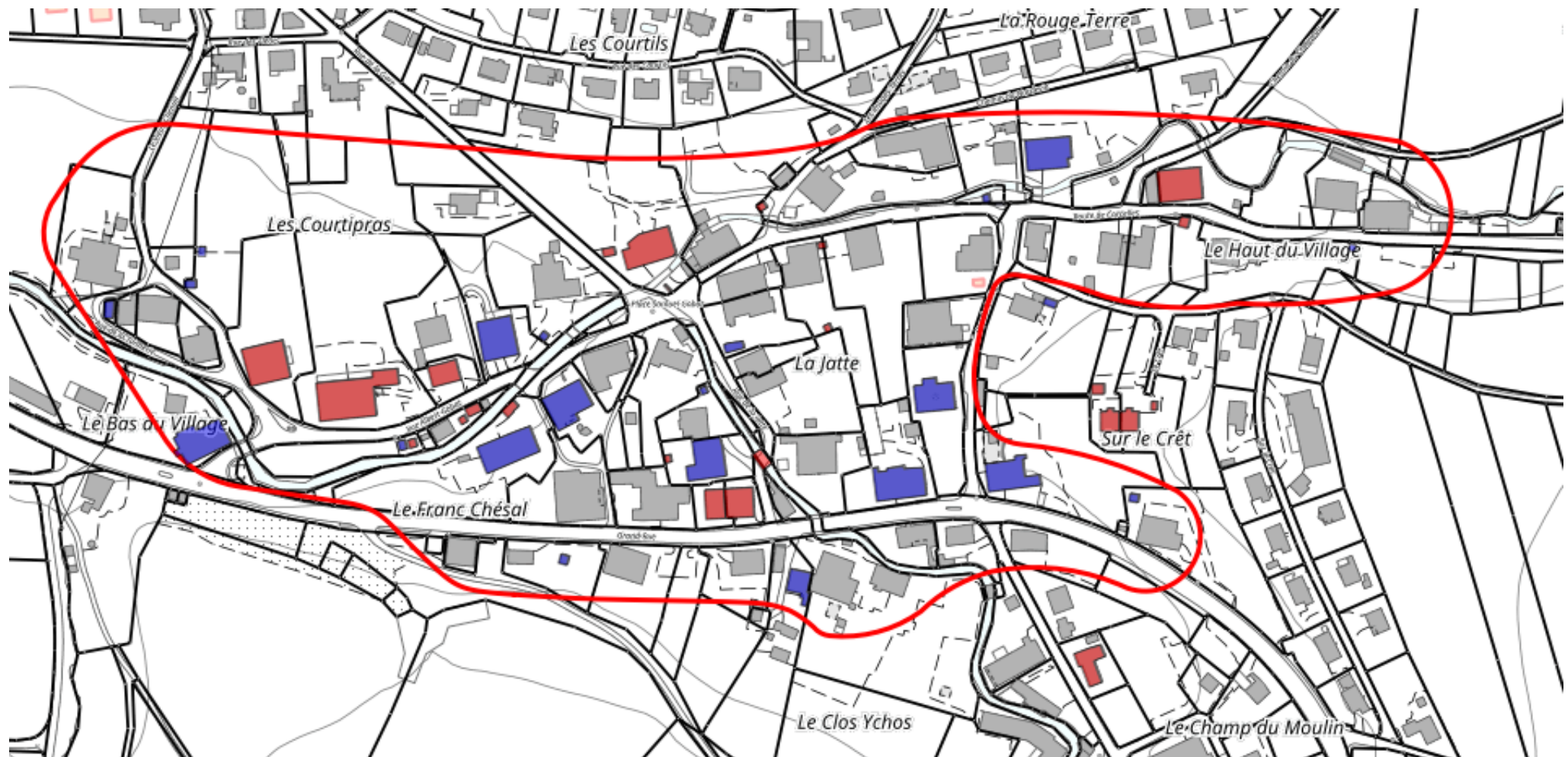


**P Périmètre, E Ensemble, PE Périmètre environnant,  
EE Echappée dans l'environnement, EI Elément individuel**

Type	Numéro	Designation	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.- arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo n°
P	1	Tissu rural le long des deux ruisseaux du village; mélange de fermes du 18 <sup>e</sup> /19 <sup>e</sup> s., de greniers en bois du 17 <sup>e</sup> /18 <sup>e</sup> s. et de maisons d'habitation du 20 <sup>e</sup> s.	AB	X	X	X	A			2-8,10
P	2	Grand-Rue, tissu le long de la route cantonale ouverte en 1842, structure linéaire hétérogène, 19 <sup>e</sup> /20 <sup>e</sup> s.	B	/		/	B			11-13,18
E	2.1	Alignement de fermes tripartites, constructions de la 2 <sup>e</sup> m. 19 <sup>e</sup> s. avec toits en demi-croupe parallèles à la route	AB	/	/	X	A			12,13
P	3	Rue de l'Industrie, petit axe industriel créé avant 1900, dans le vallon latéral de la Rauss	BC		/	/	C			14,16
E	0.2	Petit ensemble autour de la gare inaugurée en 1908	A	/	/	/	A			
PE	I	Espace intérieur formé de jardins et vergers, avec des bâtiments publics	ab			X	a			15,17
PE	II	Fond de la vallée et partie inférieure du versant du Droit, environnement proche avec vergers	a			X	a			1
PE	III	Quartier d'habitation plus récent sur coteau ensoleillé, surtout maisons unifamiliales, constituant selon l'emplacement un arrière-plan perturbant pour le site construit, 2 <sup>e</sup> m. 20 <sup>e</sup> s.	b			/	b			18
EE	IV	Le Droit, aire non-construite, terres agricoles en pente au pied du Mont-Raimeux, passant à des pâturages, partie du paysage du Cornet	a			/	a			1,18
EE	V	Petite vallée du Gaibit en direction de Corcelles	a			/	a			
PE	VI	Quartier de maisons unifamiliales à l'entrée est du village, 2 <sup>e</sup> m. 20 <sup>e</sup> s.	b			/	b			
EE	VII	Coteau non-construit, près à l'est, à l'arrière-plan du site	a			/	a			1
EE	VIII	L'Envers, aire non-construite, prés et champs limités par la forêt, vergers à proximité du village; partie du paysage du Cornet	a			X	a			1,18

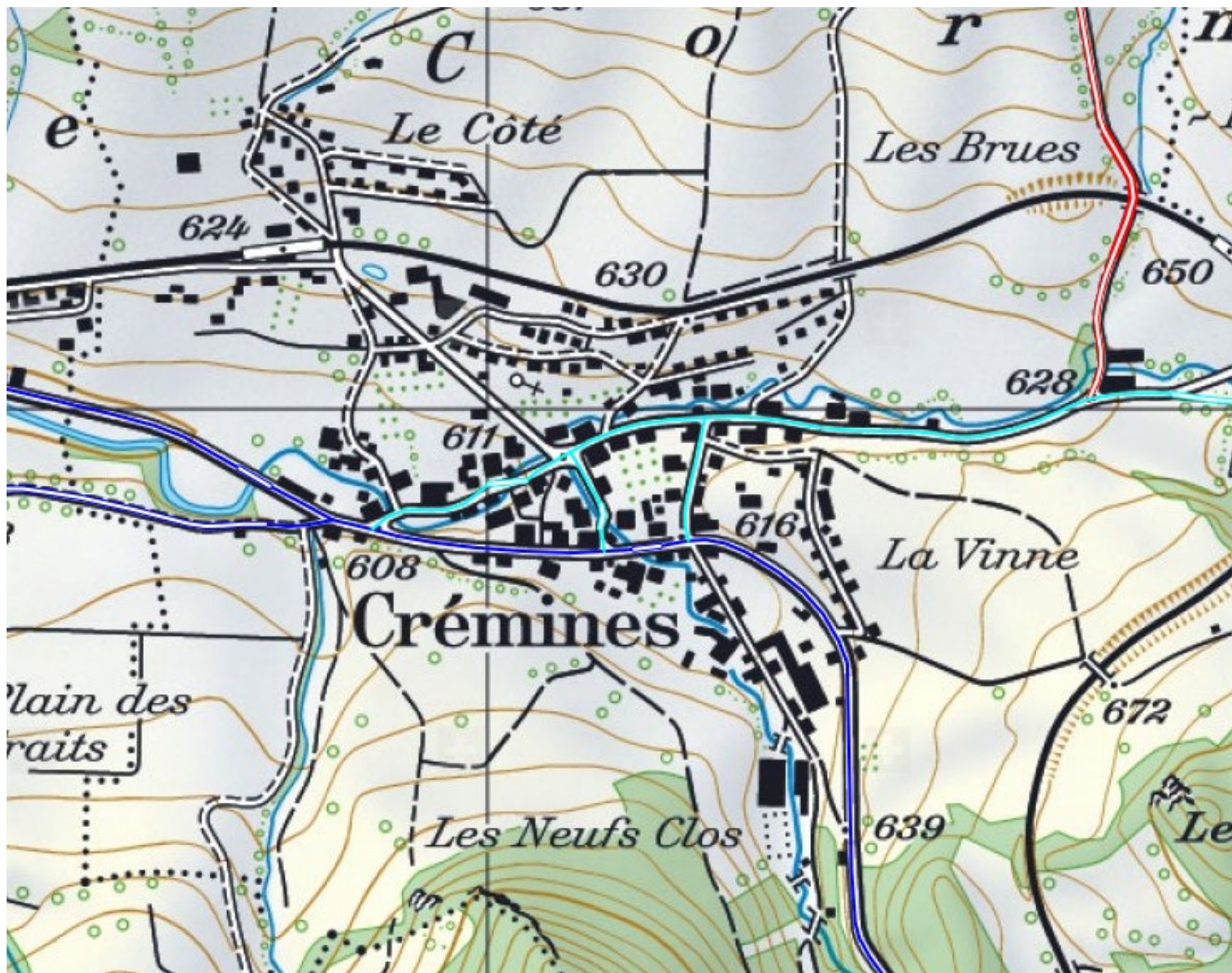


CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Recensement architectural	Fiche A20



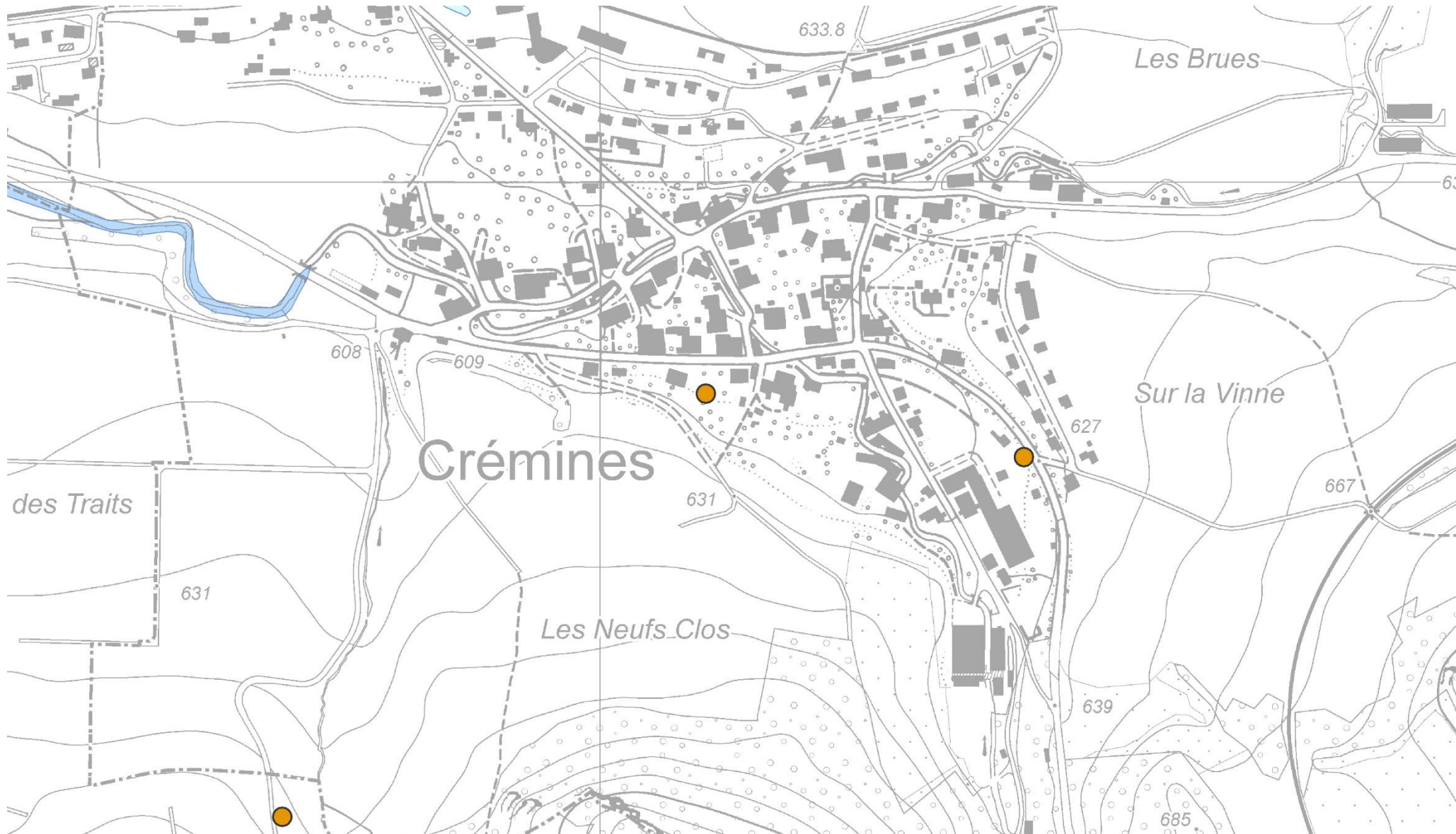
Rouge : Bâtiments dignes de conservation    Bleu : Bâtiments dignes de protection    Liseré rouge : Ensemble bâti



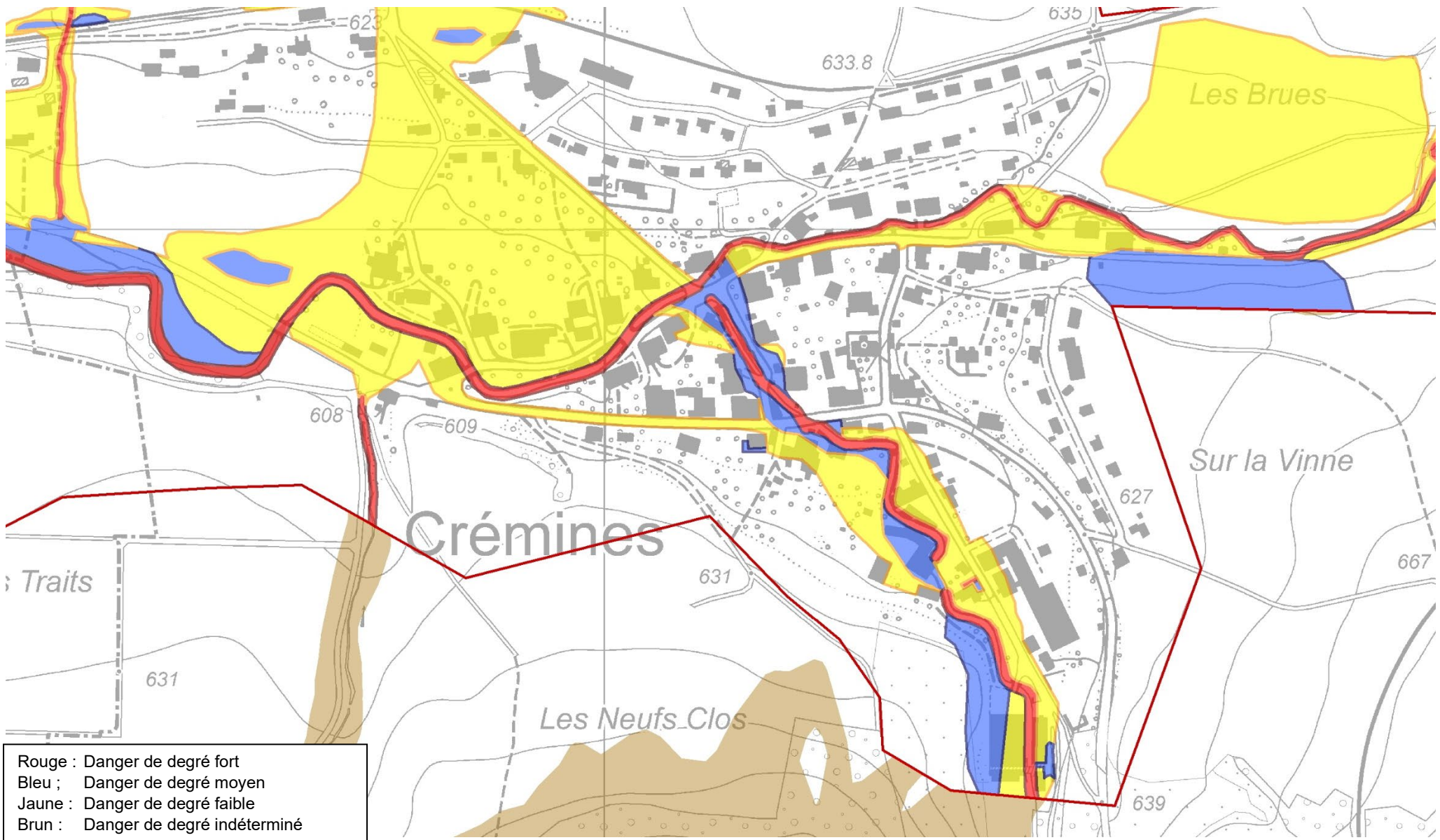




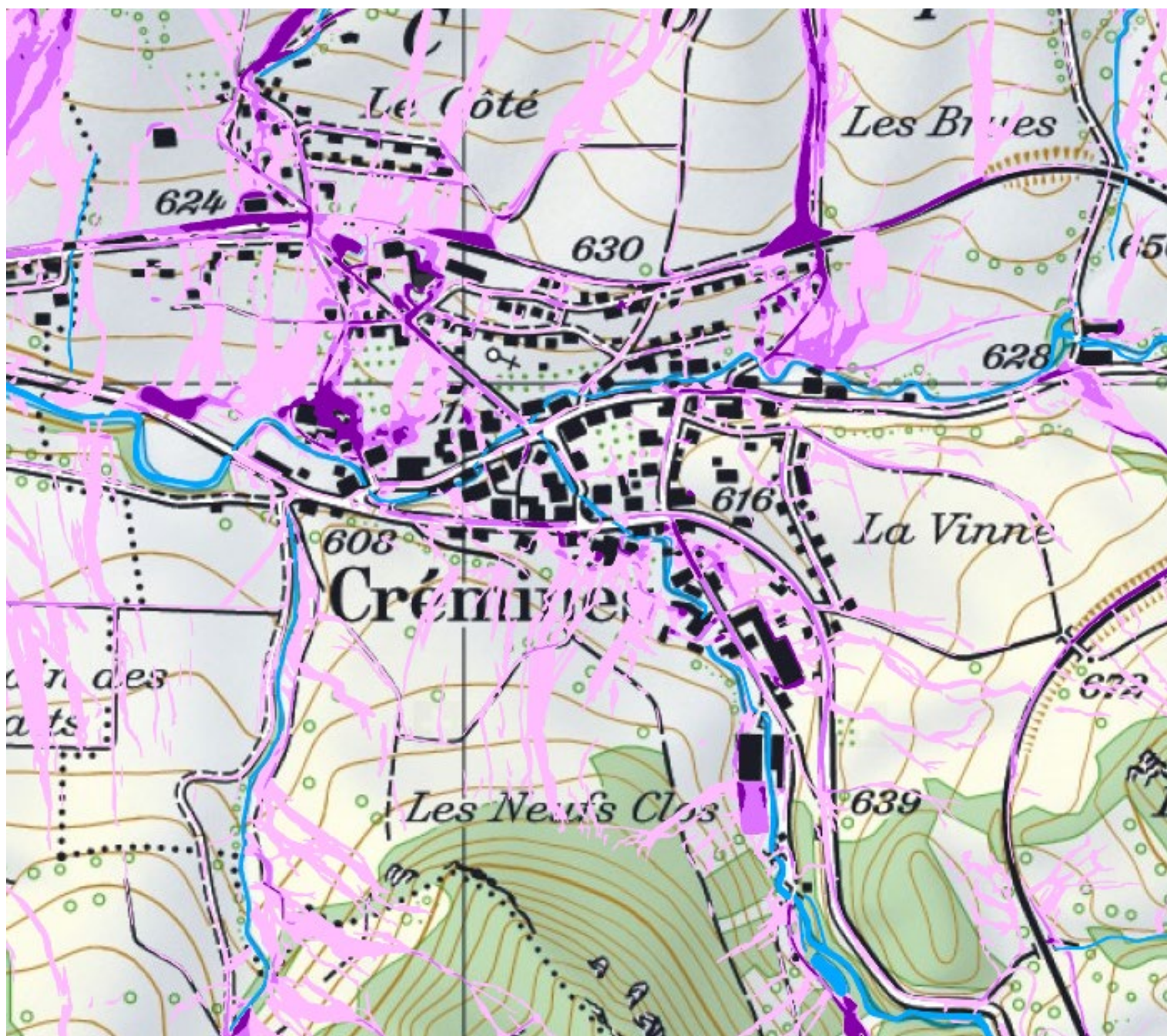
CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Inventaire archéologique	Fiche A22



CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Données de base	Dangers naturels Carte synoptique	Fiche A23

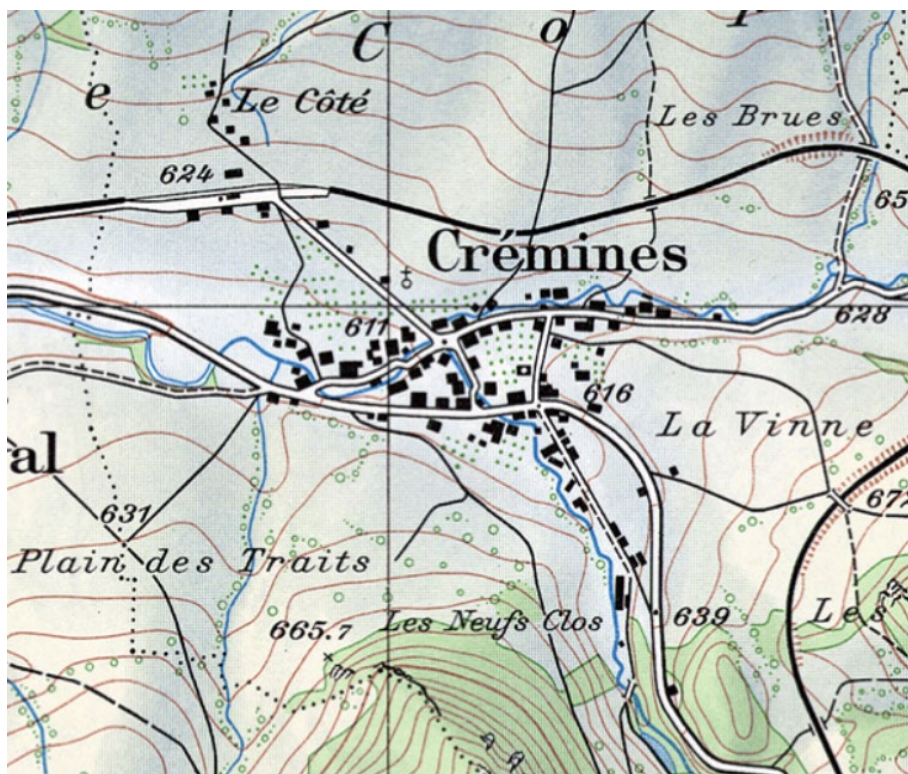




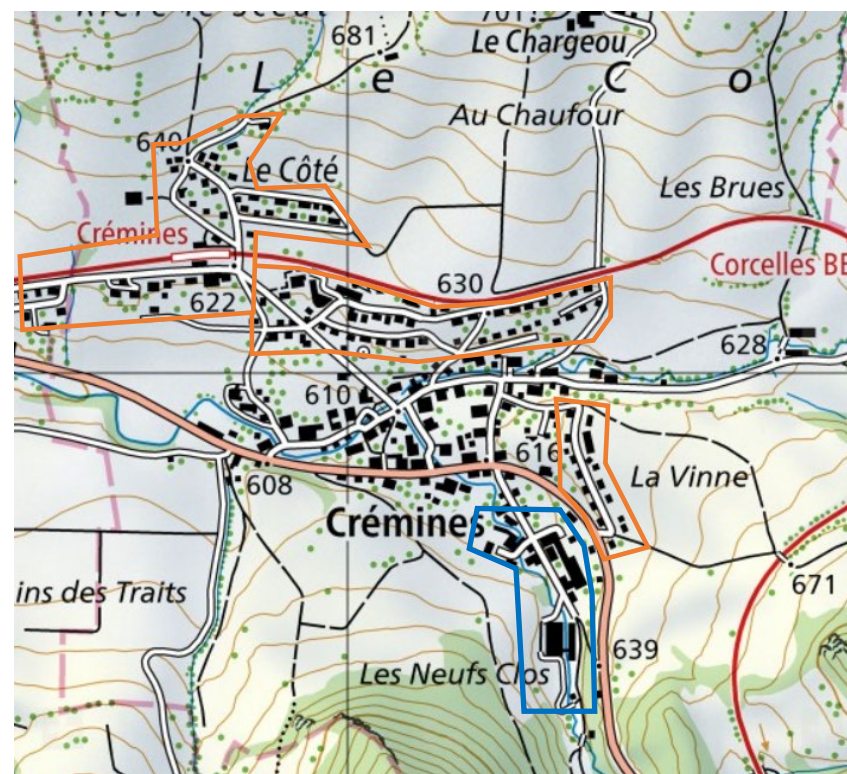




CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Analyse	Analyse du territoire	Fiche B1



1959



2018

Le village est essentiellement structuré par les cours d'eau de la Rauss et du Gaibat et par les rues principales à la croisée de l'axe routier du Grand Val et celui qui mène à Balstahl. L'origine agricole prédominante marque encore fortement la typologie du bâti central de Crémines. Les grands espaces de vergers et de prés attenants aux bâtiments sont également caractéristiques de la structuration du site. Sur la carte de 1969 On distingue déjà l'amorce de développement aux abords de la Gare et des activités industrielles au sud du Village. Après les années 60 le développement du village s'est concrétisé par l'implantation du pavillonnaire dans le secteur de la Gare, au nord et à l'est du village ainsi que par l'accroissement des activités le long de la Rauss. Le centre ancien du village a toutefois été préservé et conserve, aujourd'hui encore, une remarquable cohésion et une grande qualité. Qualité reconnue à l'inventaire ISOS comme d'importance nationale.



### Tracé

Ligne noire : Réseau des dessertes > Routes et rues  
Ligne noire épaisse : Route cantonale du Grand Val  
Ligne noire traitillé : Chemins agricoles reliés au réseau du village  
Ligne noire pointillé : Ligne de chemin de fer  
Bleu : Rivières et ruisseaux

Ligne rouge : Périmètre de la zone à bâtir actuelle  
Point noir : Gare  
Point rouge. Arrêt de bus





### Environnement du bâti et contraintes

Ligne noire : Réseau des dessertes > Routes et rues

Traillé brun : Bonne terre agricole (surface d'assolement)

Vert moyen : Espace réservé aux eaux et végétation riveraine avec de grandes haies

Vert clair : Espace réservé aux eaux avec peu ou pas de végétation rivulaire

Surface verte ; Vergers et prés

Ligne vert foncé : Haie et boisement importants.

### Equipement public et particulier

★ Ecole et halle polyvalente

★ Home pour personnes âgées avec extension planifiée à l'Est des bâtiments existants

★ Manège / sport équestre

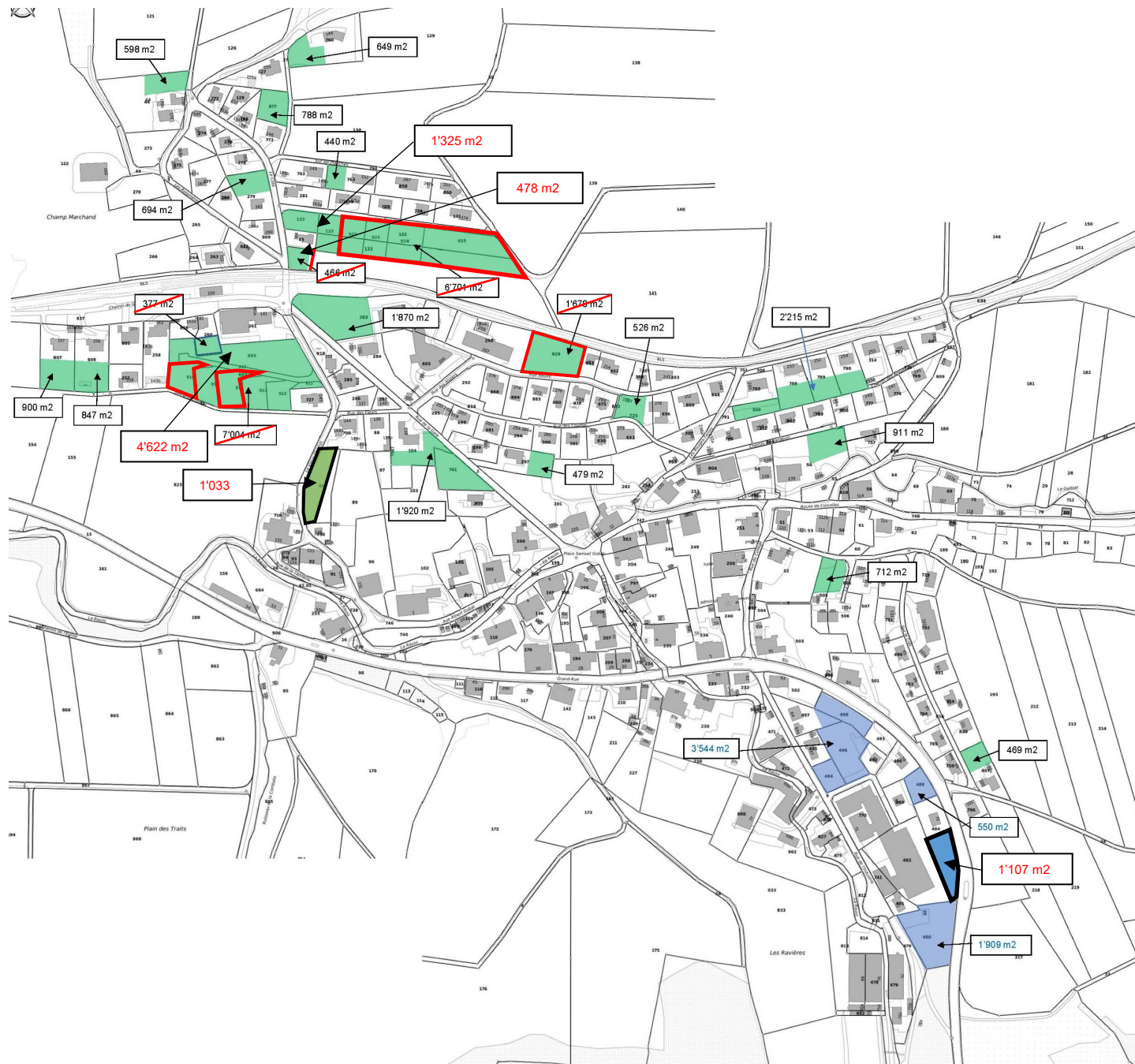
### Objectifs de développement 2031

1. Maintien de la qualité du bâti et des abords dans le village ancien.
2. Utiliser les terrains encore libres de construction
3. Aucune extension pour l'habitation

**A** Développement de l'habitat selon le PAL actuellement en vigueur (horizon pour permis de construire fin 204)

**B** Faible probabilité de voir se développer des constructions sur les parcelles déjà occupées.





Réserve en zones HMC non construites au plan de zones en vigueur

21'476 m<sup>2</sup> > 2,14 ha

Réserve en zone d'activités

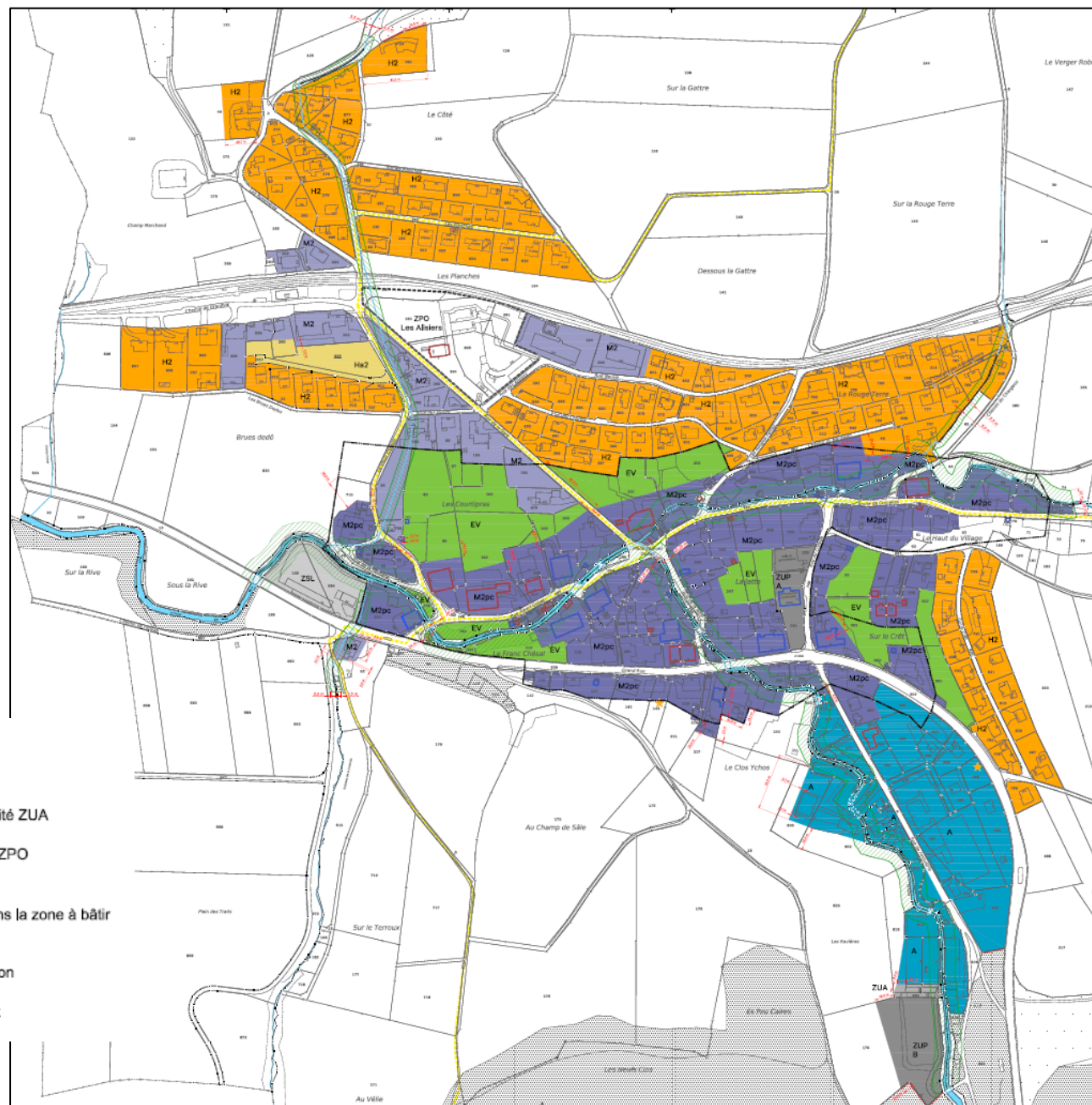
7'110 m<sup>2</sup> > 0,71 ha

**Liseré rouge : secteurs construits depuis 2021**

**Liseré noir : secteurs non construits ajoutés**

**Légende**

- |  |   |
|--|---|
|  Zone d'habitation H2                           |  Zone d'utilité publique ZUP                             |
|  Zone d'habitation densifiée Ha2                |  Zone d'espace vert EV                                   |
|  Zone mixte presque contiguë M2pc               |  Zone d'utilité publique et d'activité ZUA               |
|  Zone mixte M2                                  |  Zone de sport et loisirs ZSL                            |
|  Zone d'activités économiques A                 |  Zone à planification obligatoire ZPO                    |
|  Périmètre de protection de l'ancienne localité |  Limite de forêt contraignante selon l'art. 10 al. 2 LFo |
|  Espace réservé aux eaux                        |  Axe central des cours d'eau dans la zone à bâtir        |
| <b>À titre indicatif</b>   |   |
|  Bâtiments dignes de protection                 |  Bâtiments dignes de conservation                        |
|  Chemin de randonnée pédestre                   |  Cours d'eau sous tuyau et pont                          |
|  Cours d'eau                                    |  Sites archéologiques                                    |



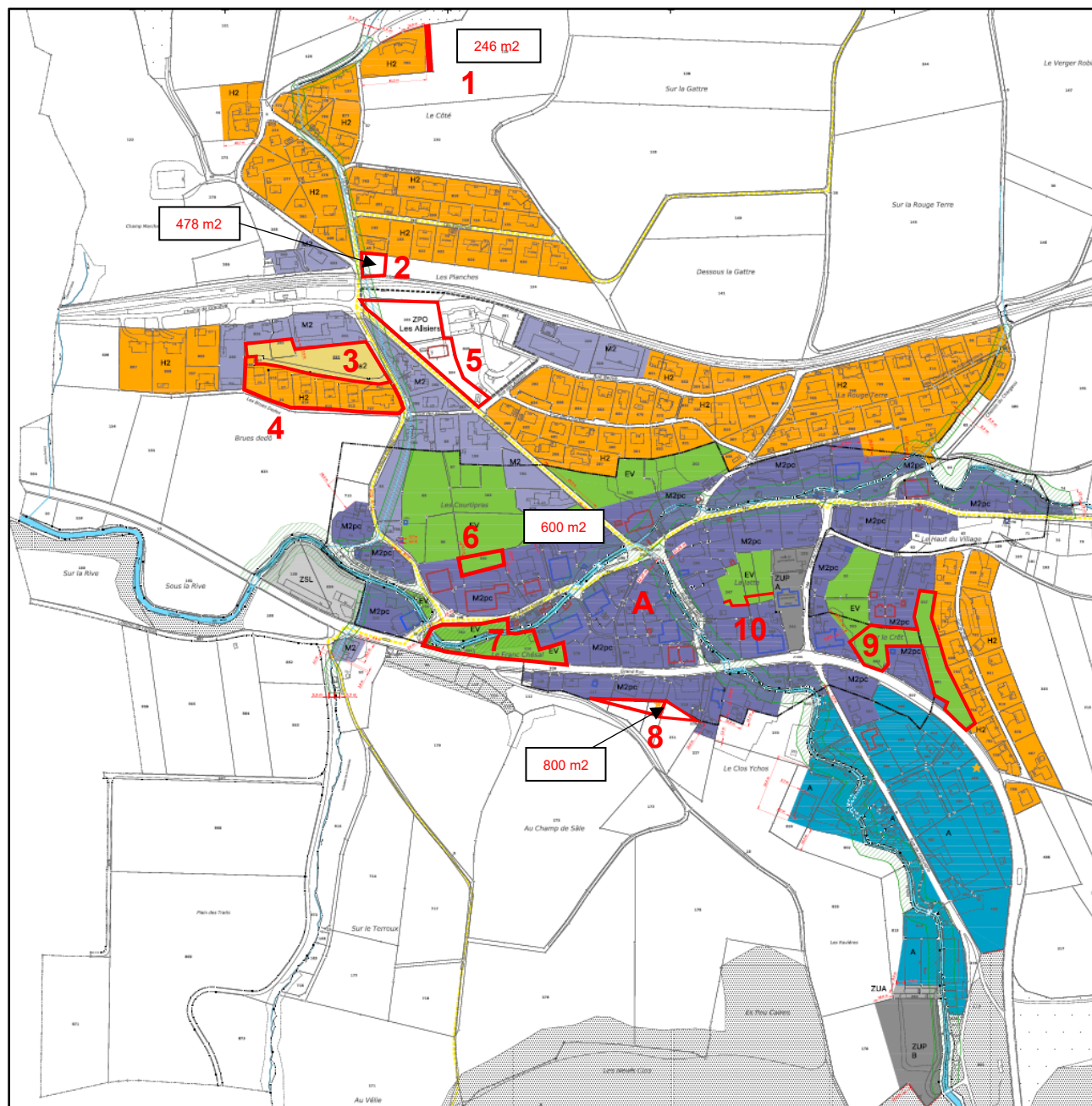


### Modifications

- 1 Zone H2 > Déclassement en zone agricole
- 2 Zone H2 > Déclassement en zone agricole
- 3 Zone mixte M2 > Classement en zone Ha2
- 4 Zone mixte M2 > Classement en zone d'habitation H2
- 5 Zone mixte M2 > Extension de la ZPO
- 6 Zone centre > Espace vert
- 7 Espace vert II > Espace vert
- 8 Zone centre > Déclassement en zone agricole
- 9 Espace vert II > Espace vert
- 10 Adaptation : Zone Centre > Espace vert

### Réduction des zones HMC

246 m<sup>2</sup> + 478 m<sup>2</sup> + 800 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup> = 2'124 m<sup>2</sup> > 0,21 ha



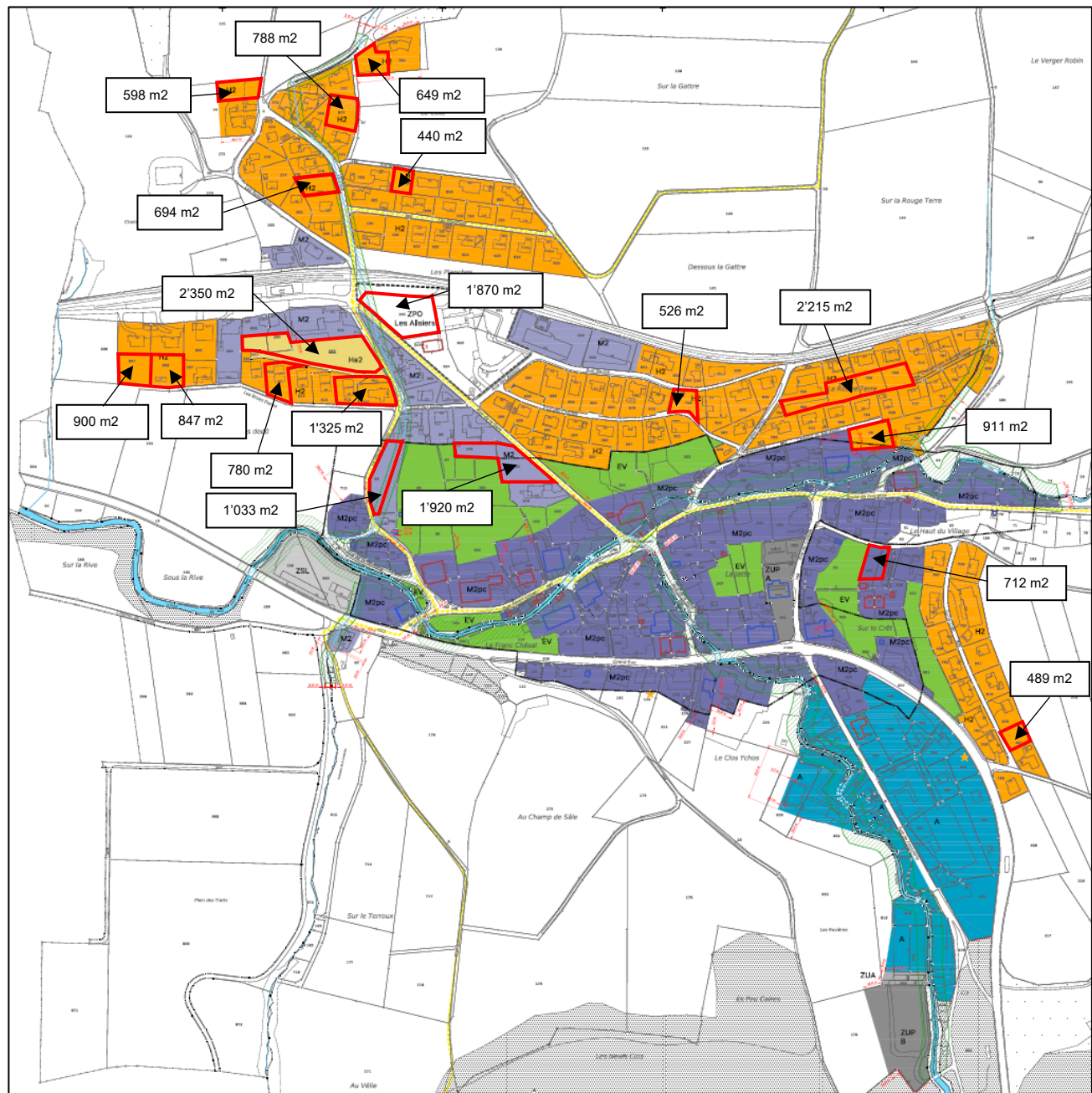


**Réserve de terrains non construits en zones HMC :**

21'000 m<sup>2</sup> > 2,1 ha

**Réserve de terrains non construits en zones d'activités :**

7'110 m<sup>2</sup> > 0,71 ha



CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Projet de révision du PAL	Bilan des surfaces	Fiche C4

### Plan de zones en vigueur

Zones à bâtir totale : 257'141 m<sup>2</sup> > 25,71 ha

Zone HMC totale : 198'525 m<sup>2</sup> > 19,85 ha

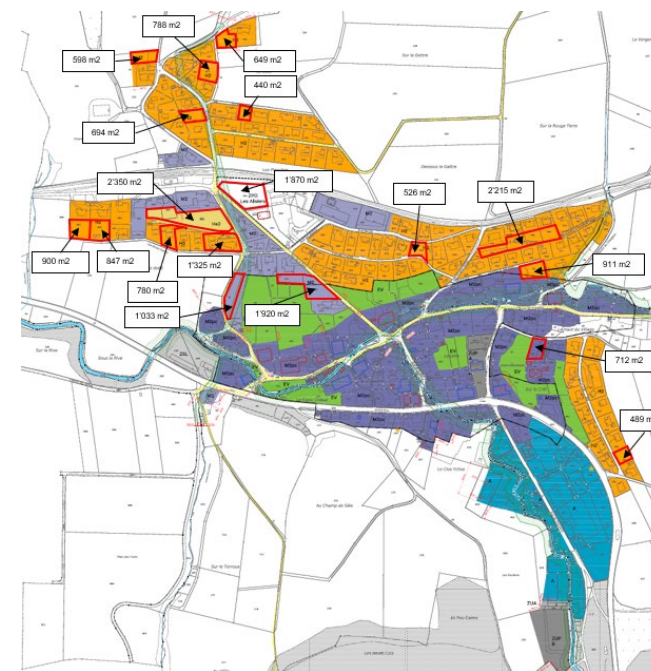
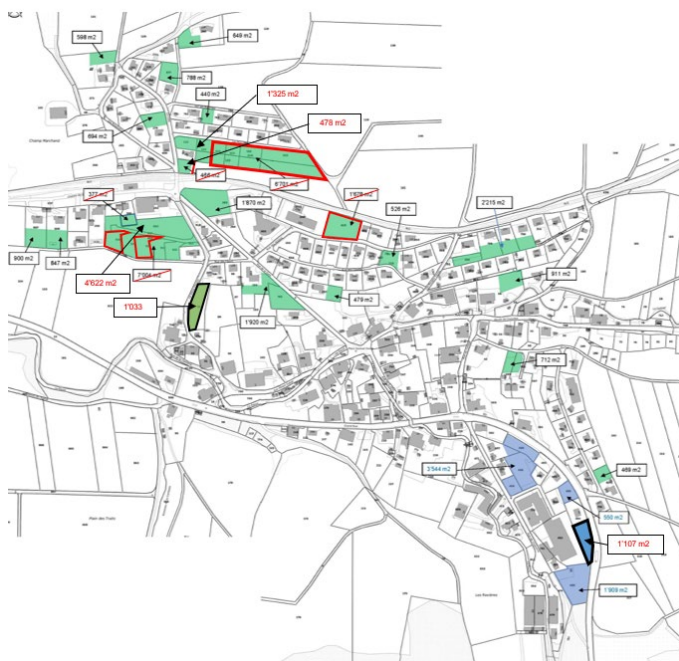
Réserves de terrains en zone HMC non construits :  
m<sup>2</sup> 3,48 ha

### Projet de plan de zones

Zone HMC totale : 196'401 m<sup>2</sup> > **19,64 ha**

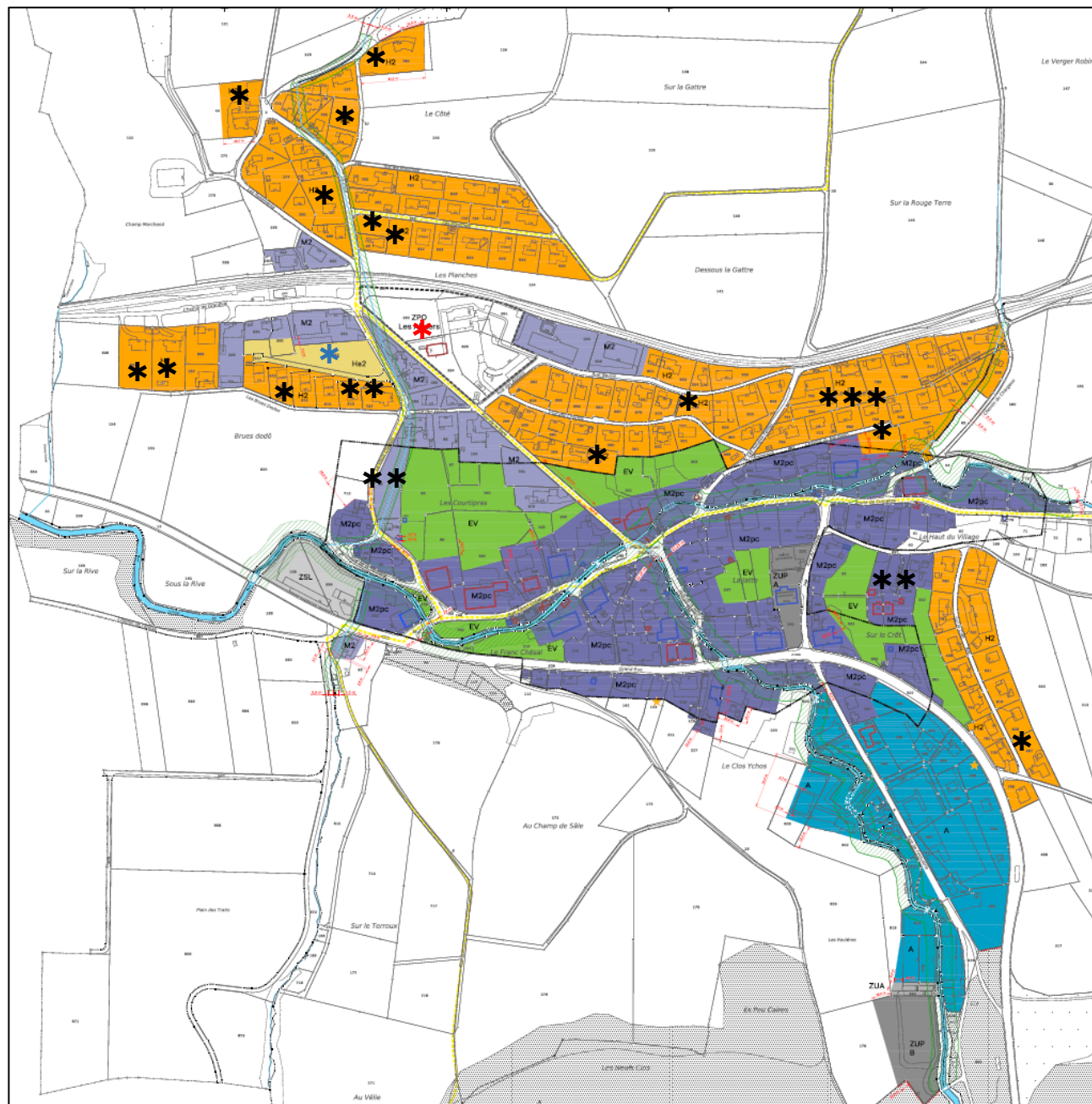
Réserves de terrains en zone HMC non construits :  
**21'000 m<sup>2</sup>** > **2,1 ha** soit **10,69 %** (en dessous des 15%)

Réserve en zone d'activités : 7'110 m<sup>2</sup> > **0.71 ha**



### Potentiel pour de nouvelles constructions en zone d'habitation

- \* Habitat individuel
- \* Habitat individuel densifié
- \* Logements pour personnes âgées



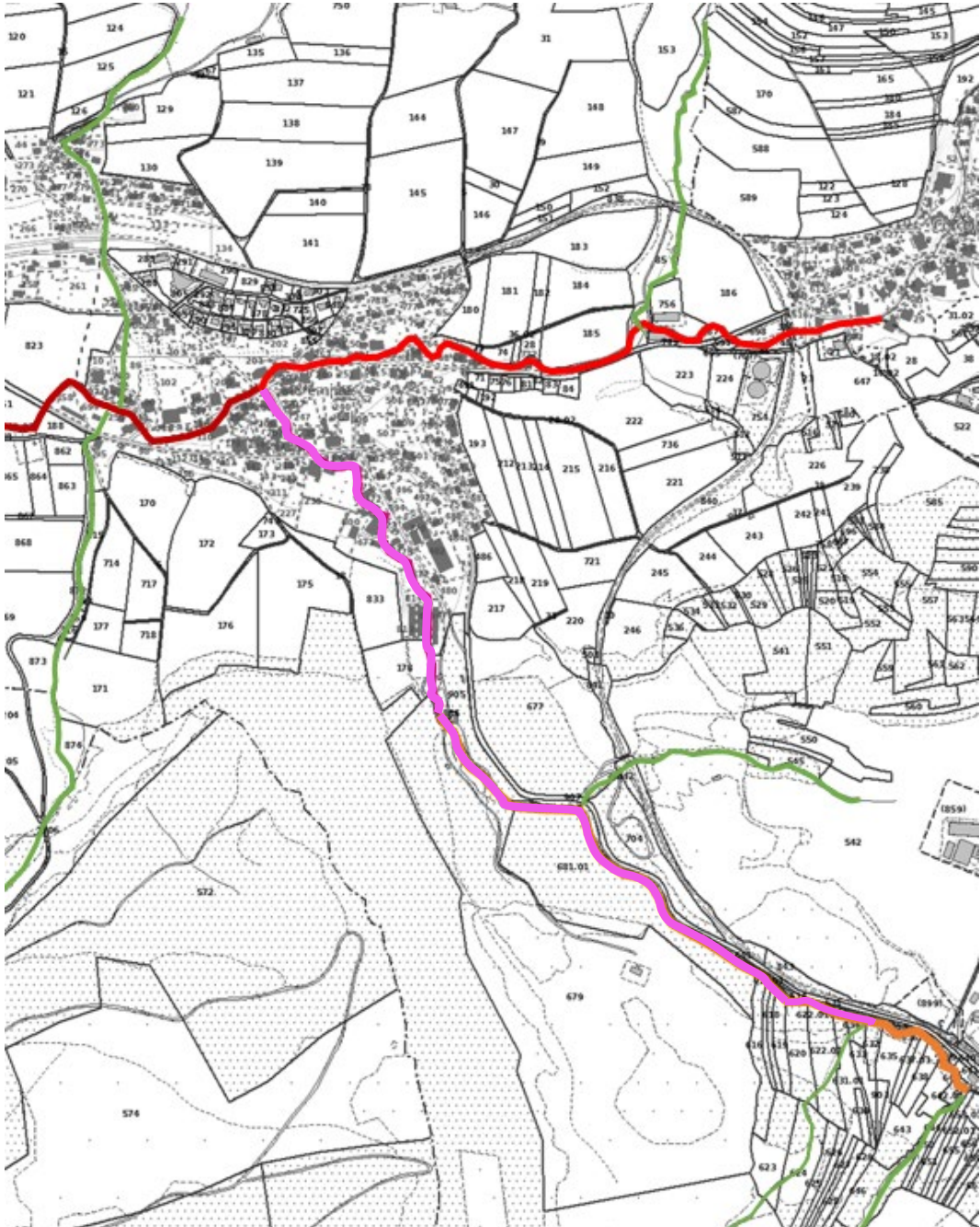


CIGV Commune de Crémines	Révision de l'aménagement local	Annexe rapport 47 OAT
Projet de révision du PAL	Protection de l'aspect local	Fiche C6

**Périmètre de protection de l'ancienne localité**



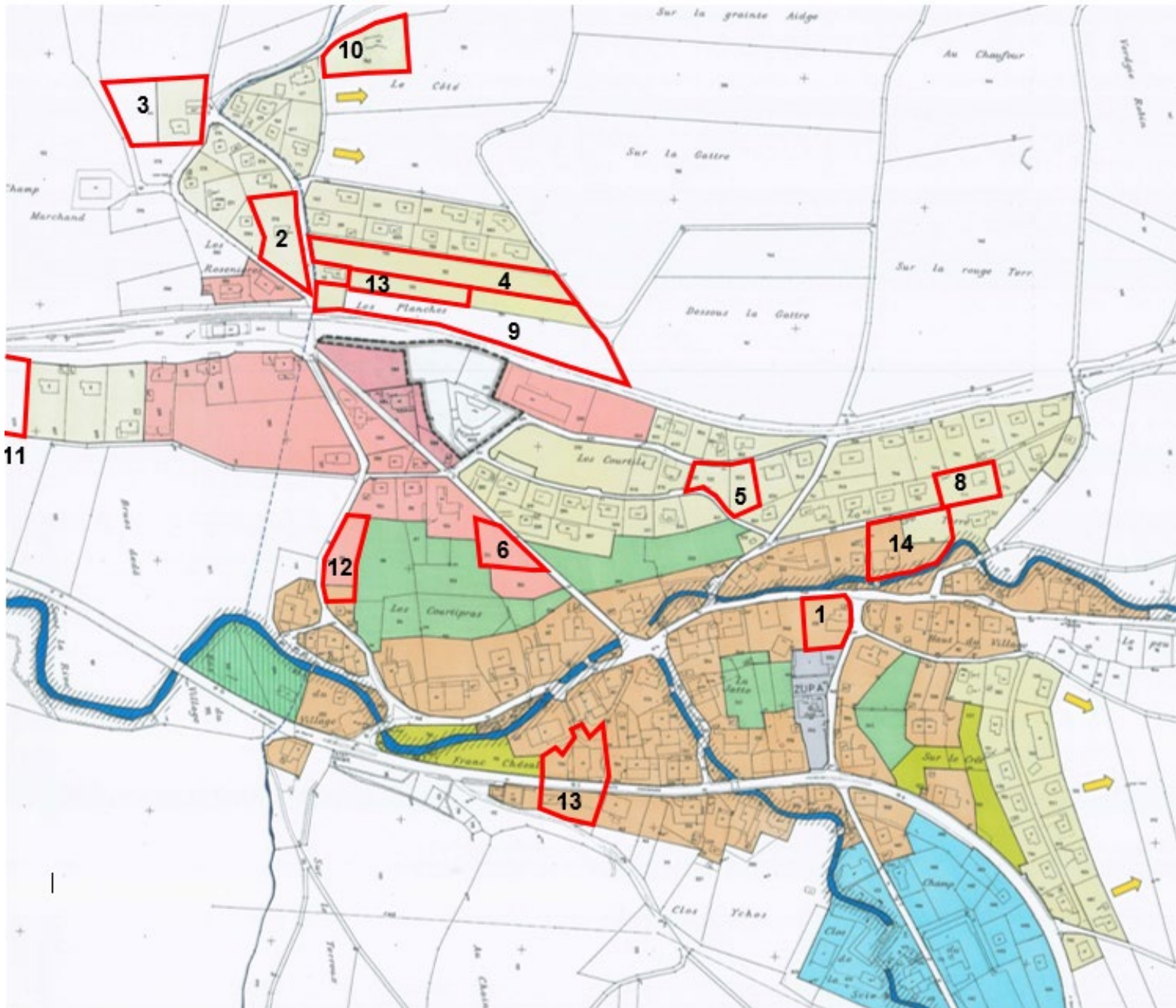
CIGV Commune de Crémines Projet de révision du PAL	Révision de l'aménagement local Espace réservé aux eaux	Annexe rapport 47 OAT Fiche C7
---	--	-----------------------------------



Rouge foncé : 28 m (2 x 14 m)    Rouge : 26 m (2 x 13 m)  
 Rose : 24,5 m (2 x 12,25 m)    Vert : 11 m (2x 5,5 m)







Plan relatif au questionnaire