

**Canton de Berne
Commune Sonceboz - Sombeval
Modification du plan de zones
Parcelle no 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092**

Indications relatives à l'approbation

Date de la procédure d'information et participation

Date de l'examen préalable

Date de la publication dans la feuille d'avis

Dépôt public du

Date des pourparlers de conciliation

Oppositions Vidées

Oppositions non vidées

Réserves de droit

Décidé par le Conseil municipal, le

Le président :

Le (a) Secrétaire

Décidé par l'Assemblée municipale, le

Le président :

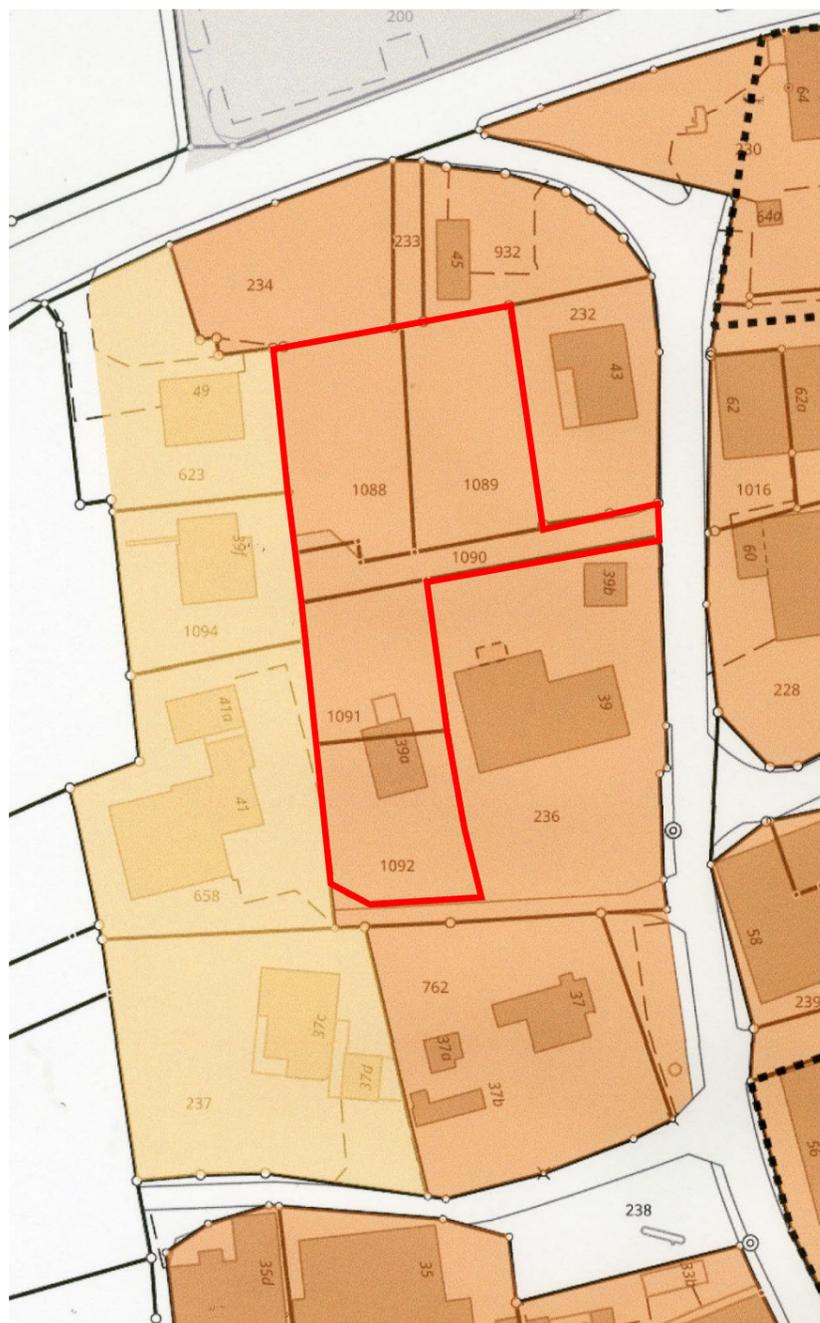
Le(a) Secrétaire

La Secrétaire municipale certifie exactes les indications ci-dessus

Cindy Bögli

Sonceboz-Sombeval, le

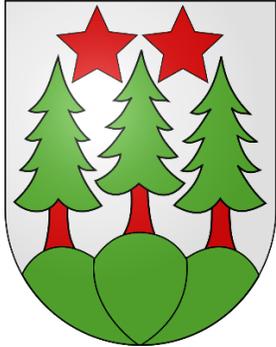
**Approuvée par
l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire**



Plan de zones en vigueur 1 : 1000
Périmètre concerné par la modification en zone centre



Modification du plan de zones 1 : 1000
Périmètre classé en zone mixte en ordre presque contigu M2pc



COMMUNE MUNICIPALE DE SONCEBOZ-SOMBEVAL

REGLEMENT MUNICIPAL DE L'AFFECTION DU SOL

ET DE CONSTRUCTION "RIÈRE COURT"

RAC PARTIEL

Version dépôt public
Février 2024

Abréviations

CCS	Code civil Suisse, RS 210
DPC	Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire, RSB 725.1
LAE	Loi sur l'aménagement des eaux, RSB 751.11
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, RS 700
LC	Loi sur les constructions, RSB 721
LCPN	Loi cantonale sur la protection de la nature, RSB 426.11
LiCCS	Loi cantonale sur l'introduction du Code civil Suisse, RSB 211.1
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement, RS 814.01
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, RS 451
LCPN	Loi cantonale sur la protection de la nature, LCPN, RSB 426.1
LR	Loi sur les routes, RSB 732.11
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, RS 700.1
OC	Ordonnance sur les constructions, RSB 721.1
ONMC	Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction, RSB 721.3
OPN	Ordonnance fédérale sur la protection de la nature; RS 451.1
OCPN	Ordonnance cantonale sur la protection de la nature, RSB 426.111
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
OR	Ordonnance sur les routes, RSB 732.111.1

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
II. AFFECTATION DU SOL.....	5
III. PRESCRIPTIONS DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS	6
IV. ASPECT ARCHITECTURAL, AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	9
A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	9
VII. DISPOSITION FINALES ET TRANSITOIRES.....	14

I. Dispositions générales

Art. 1

Champ d'application
a) Matière

Le RAC partiel et son annexe I s'appliquent à toutes les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire, soumises ou non à l'obligation du permis de construire.

L'assujettissement à permis de construire est réglé aux articles 22 al. 1 LAT ainsi que 1a al. 2 et 3 LC et 4 et 7 DPC; le non assujettissement aux articles 1b al. 1 et 2 LC ainsi que 5, 6 et 6a DPC. Les prescriptions de construction ne s'appliquent aux constructions et installations non assujetties à l'obligation du permis de construire que si des prescriptions y relatives figurent dans la réglementation des zones de protection des sites et du paysage ainsi que dans des plans de quartier (art. 69 al. 3 LC). Le respect de ces prescriptions est en règle générale imposé par des mesures de police des constructions (art. 1b al. 3 LC). Un assujettissement à permis de construire en vertu de l'article 7 al. 1 et 2 DPC est réservé.

Art. 2

b) Territoire

Le RAC partiel et son annexe I s'appliquent au périmètre que détermine le plan d'affectation du sol et de construction partiel.

Art. 3

Relation avec le droit fédéral,
cantonal, public et privé

¹ Les droits publics impératifs et privés de la Confédération et du Canton sont réservés.

Par exemple art. 24 ss LAT, 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. 80 LR en matière de distances à respecter par rapport aux routes.

Art. 4

Pouvoir de disposition

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. 9 RAC

Art. 5

Plantes néophytes et animaux néozoaires, plantes exotiques

¹ Il est interdit d'introduire des plantes ou des animaux ou de disséminer des organismes pouvant constituer une menace pour l'homme et l'environnement ou pouvant porter atteinte à la diversité biologique et à l'utilisation durable de ses éléments.

Art. 29a al. 1 LPE
Art. 1 ss Ordonnance sur la dissémination dans l'environnement, ODE, RS 814.911

² A l'intérieur du périmètre du plan d'affectation du sol et de construction partiel, il est en outre interdit de planter des espèces exotiques, en particulier pour l'aménagement des abords de bâtiments.

II. Affectation du sol

Art. 6

Zones mixtes,
Habitation-activités, M :
Affectation

¹ Les zones d'affectations mixtes sont destinées à l'habitation et aux activités économiques moyennement gênantes.

En ce qui concerne l'appréciation de la conformité à la zone, le commentaire à l'art. 8 RAC vaut par analogie.

² Hormis les cabarets, les contact-bars et autres établissements semblables, les commerces, les restaurants, les hôtels, les services, l'artisanat et les exploitations agricoles traditionnelles y sont admis.

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).

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

Art. 43 OPB

Espace vert, EV **Art. 7** Art. 79 IC

1 L'espace vert est un espace de transition, structurant le milieu bât et ménageant la vue sur l'église de Sombeval et le restaurant de la Clé.

2 Aucune construction n'y est admise.

III. Prescriptions de la police des constructions

Zones de construction **Art. 8**

1 Les droits de bâtir suivants sont applicables dans la zone M2pc :

Zone \ Mesures	pdl	gdl	l	n	ht
	M2pc ¹	pc	pc	30 m	2
M2pc ²	pc	pc	30 m		10.00 m

Légende:

pdl petite distance à la limite minimale

gdl grande distance à la limite minimale

l longueur de bâtiment maximale

n nombre d'étages maximum

pc ordre presque contigu, art. 17 s RAC

ht hauteur totale max.

Définitions et mesures cf. annexe I

¹ Mesures pour bâtiments d'habitation ou d'affectation mixte.
² Mesures pour bâtiments ne comportant que des activités.

1.1 Distances à la limite
Principe

Art. 9

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

- au moins la grande distance sur le côté 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 maximale de bâtiment soit respectée.

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

Un simple accord écrit ne confère qu'un statut précaire. Il ne vaut pas à l'égard d'éventuels successeurs (acquéreurs, héritiers). Seule la constitution d'une servitude par acte authentique permet d'échapper à cette conséquence.

Autres prescriptions de distance:

Art. 90 s LC: alignements définis dans les plans de quartier.

Art. 80 LR et 56 ss OR distances à observer par rapport aux routes; mesure voir annexe III, ch. 15; art. 25 - 27 Loi cantonale sur les forêts; RSB 921.11) et art. 34 Ordonnance cantonale sur les forêts; RSB 921.111.

Distances à observer en matière de protection incendie: art. 2 al. 1 Ordonnance sur la protection contre le feu et sur les sapeurs-pompiers (RSB 871.111).

Association des établissements d'assurance incendie, art. 27 ss Normes de protection incendie; chiffre 2 Directives protection incendie, compartimentage et distances de sécurité; www.praever.ch

Longueur de bâtiment autorisée
cf. art. 8 RAC
Définition RAC annexe I, chiffre 4

Art. 10 ss RAC

1.2 Distances aux limites minimales a) Bâtiments principaux	Art. 10 Par rapport aux limites des biens-fonds voisins, les bâtiments principaux observent les distances minimales prescrites.	Art. 8 RAC; Définitions et mesures cf. annexe I, chiffre 12
b) Annexes, petites constructions	Art. 11 Par rapport aux biens-fonds voisins, les annexes et petites constructions assujetties à permis de construire observent dans toutes les zones une distance à la limite de 2.00 m au moins.	Définitions cf. annexe I, chiffres 2.2 et 2.3 Recommandations concernant le traitement de quelques cas particuliers, ISCB 7/721.0/10.1 Les annexes et petites constructions mesurant 10 m ² et 2.50 m de hauteur au maximum ne sont pas assujetties à permis de construire (art. 6 al. 1 lettre a DPC. Les distances de droit privé sont réservées (art. 79 LiCCS). Leur respect ne relève pas de la compétence de la police des constructions.
c) Constructions partiellement souterraines / saillies	Art. 12 Par rapport aux biens-fonds voisins, les constructions partiellement souterraines et les saillies observent dans toutes les zones une distance de 1.80 m au moins.	Définition cf. RAC annexe I, chiffres 2.5 et 2.4
d) Constructions à ras du sol, souterraines, ouvrages de génie civil, etc.	Art. 13 Par rapport aux limites des biens-fonds voisins – les constructions et/ou parties de bâtiment souterraines, – les piscines ouvertes, étangs, biotopes humides et installations semblables assujettis à permis de construire, – les chemins piétonniers, accès domestiques, places de stationnement et installations semblables, observent dans toutes les zones une distance d'au moins 1 m.	Définition constructions souterraines cf. RAC annexe I, chiffre 2.4 Non assujettissement à permis de construire, voir art. 6 al. 1 lettre b DPC.

1.3 Distance entre bâtiments	<p>Art. 14</p> <p>¹ La distance entre bâtiments est égale à la somme des distances aux limites.</p> <p>² Par rapport à des bâtiments qui en vertu de dispositions antérieures n'observent pas la distance à la limite, la distance entre bâtiments se réduit de l'espace manquant.</p> <p>³ L'article 9 RAC est réservé</p>	<p>Définition et mesure cf. RAC annexe I, chiffre 13</p>
------------------------------	---	--

IV. Aspect architectural, aménagement des abords

A. Prescriptions générales

Principe	<p>Art. 15</p> <p>Avec leurs abords, les constructions et installations ne doivent pas altérer l'environnement immédiat.</p>	<p>Art. 9 al. 1 LC</p>
----------	---	------------------------

Manière de bâtir a) Ordre non contigu	Art. 16	
	<p>1 L'ordre non contigu fait règle à moins que le plan des zones de construction ne définisse des périmètres à ordre presque contigu.</p> <p>2 Les constructions doivent respecter les distances aux limites et entre bâtiments prescrites.</p>	Art. 10 ss RAC
b) Ordre presque contigu	Art. 17	
	<p>1 Dans les périmètres à ordre presque contigu, les bâtiments observent par rapport à la limite des biens-fonds latéraux voisins</p> <p>a) une distance d'au moins 3 m si la façade présente des balcons, des fenêtres avec vue directe sur les fenêtres voisines;</p> <p>b) une distance d'au moins 2 m si la façade est ajourée;</p> <p>c) une distance d'au moins 1.50 m si la façade est pleine.</p> <p>2 Par rapport aux autres biens-fonds, les bâtiments respectent les distances aux limites et entre bâtiments prescrites.</p>	Voir illustration RAC annexe I, chiffre 15 Art. 8 et 10 ss RAC
Implantation	Art. 18	
	<p>1 Le long des routes, les bâtiments sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à la route.</p> <p>2 Sur les terrains avec une déclivité de plus de 10 %, ils sont implantés parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.</p>	

	Art. 19	
Hauteur de bâtiment	La hauteur de bâtiment est déterminée – par le nombre d'étages ou – la hauteur totale.	voir art. ____ RAC; Définition cf. RAC annexe I chiffres 5 et 6
	Art. 20	
Etages	¹ Les bâtiments comptent au maximum le nombre d'étages admis dans la zone d'affectation correspondante. ² Les annexes et petites constructions comptent un étage au plus dans toutes les zones d'affectation.	voir art. 8 RAC Définitions et mesures cf. RAC annexe I, chiffre 6.2 Définition cf. annexe I, chiffres 2.2 et 2.3
	Art. 21	
Toitures a) Formes	Sont autorisées les toitures dont la pente est de 40° au plus.	
	Art. 22	
b) Combles / Attiques	¹ Les combles peuvent être utilisés conformément à l'affectation de la zone correspondante. ² Sur les toits plats, un attique peut être posé et utilisé conformément à l'affectation de la zone correspondante.	Définition Annexe I, chiffre 8 Définition Annexe I, chiffre 10

- Art. 23**
- c) Lucarnes
- 1 Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur une seule rangée.
 - 2 Par rapport à l'arête faitière, elles respectent une distance d'au moins 1 m, mesurée horizontalement.

Les tabatières, incisions et terrasses encastrées et installations solaires, etc. ne sont soumises à aucune restriction. Il suffit qu'elles ne portent pas atteinte au site environnant (art. 15 RAC).
En matière de hauteur minimale des cheminées, les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement s'appliquent (art. 6 de l'ordonnance sur les contrôles des installations de combustion alimentées à l'huile extra légère et au gaz, RSB 823.215.1; art. 16 ordonnance sur la protection de l'air, RSB 823.111)

- Art. 24**
- Aménagement des abords
a) Modifications de terrain
- 1 Le modelage et l'aménagement des abords (plantations, revêtements, place de stationnement, etc.) sont adaptés au voisinage.
 - 2 Les remblayages ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 1.20 m et l'inclinaison maximale des talus le long des biens-fonds voisins pas 45°.
 - 3 Lorsque la pente du terrain est supérieure à 20°, cette mesure peut être portée à 1.70 m au plus, l'inclinaison maximale des talus le long des biens-fonds voisins étant de 45°.
 - 4 Lorsque l'aménagement des biens-fonds voisins ne respecte pas les exigences de l'alinéa 2 ou 3, l'autorité communale compétente peut permettre un aménagement différent pour assurer l'homogénéité des alentours.

Mesure voir Annexe I, chiffre 14

b) Murs de soutènement
aa) Par rapport aux biens-fonds

Art. 25

¹ Les murs de soutènement de plus de 1.20 m de hauteur, implantés ou non le long de la limite de biens-fonds voisins, ne sont pas admis.

² Ils peuvent être échelonnés en plan, la hauteur maximale de 1.20 m devant être respectée.

³ En cas de remblayage supérieur à 1.20 m et de 1.70 m au plus (art. 39 RAC), un mur de soutènement de plus de 1.20 m de haut doit être retiré de la surhauteur par rapport à la limite du bien-fonds voisin.

Mesure cf. RAC annexe I, chiffre 14

bb) Par rapport aux routes publiques

Art. 26

¹ Le long de routes publiques, des murs de soutènement de plus de 1.20 m de hauteur ne sont pas admis.

² Ils peuvent être échelonnés en plan pour former deux gradins espacés d'au moins 2.00 m.

³ Lorsque la visibilité est mauvaise, tant la hauteur que la distance entre gradins sont adaptées de manière à respecter les angles de vue minimum.

⁴ Ils respectent par rapport à la chaussée, par rapport au trottoir s'il en existe un, une distance d'au moins 0.50 m.

Mesure cf. RAC annexe I, chiffre 14.1

Définition des angles de vue minimum cf. norme VSS SN 640090 b

Art. 56 al. 1 OR

VII. Disposition finales et transitoires

Art. 27

Entrée en vigueur

Le plan de zones d'affectation du sol et de construction partiel ainsi que le règlement d'affectation du sol et de construction partiel et son annexe I entrent en vigueur le jour de la publication de leur approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire.

Indications relatives à l'approbation

Procédure d'information et de participation:

Séance d'information publique:

Examen préalable:

1^{er} dépôt public:

Publication du dépôt public dans la Feuille officielle d'avis

Publication du dépôt public dans la Feuille officielle du Jura
bernois

Pourparlers de conciliation:

Oppositions liquidées:

Oppositions maintenues:

Réserves de droit:

2^{ème} dépôt public:

Publication du dépôt public dans la Feuille officielle d'avis

Publication du dépôt public dans la Feuille officielle du Jura
bernois

Pourparlers de conciliation:

Oppositions liquidées:

Oppositions maintenues:

Réserves de droit:

Adopté par Conseil municipal de Sonceboz-Sombeval, le _____

Adopté par l'assemblée municipale de Sonceboz-Sombeval, le _____

Le Président:

La/Le Secrétaire

La secrétaire municipale certifie l'exactitude des indications ci-dessus

Sonceboz-Sombeval, le

Le Secrétaire municipal

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

ANNEXE I

Définitions et mesures

Version dépôt public
Février 2024

1. Notions

1.1 Terrain de référence (art. 1 ONMC)¹

1.1.1

- Le terrain de référence équivaut au terrain naturel.

1.1.2

- S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.

1.1.3

- Si le terrain est creusé, il fait référence.

1.1.4

- Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.

¹ Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction, ONMC; RSB 721.3

2. Constructions (art. 2 ss ONMC)

2.1 Bâtiment

- Construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée, abritant des hommes, des animaux ou des choses.

2.2 Petite construction (art. 11 RAC)

- Construction non accolée qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires² et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m² et ne compte qu'un étage d'une hauteur maximale de 3 m.

Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur d'étage³ autorisée de plus de 1.50 m.

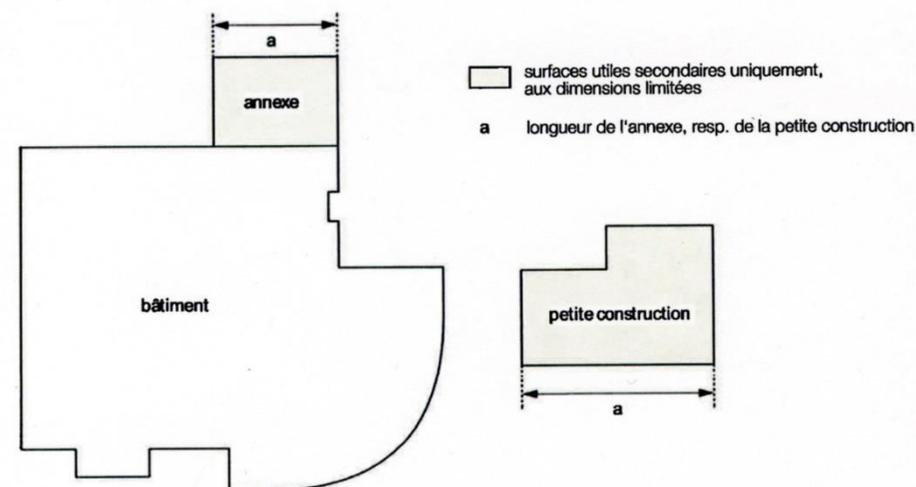
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur d'étage autorisée de plus de 1.20 m⁴.

2.3 Annexe (art. 11 RAC)

- Construction accolée à un bâtiment qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires⁵ et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m² et ne compte qu'un étage d'une hauteur maximale de 3 m.

Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur d'étage⁶ autorisée de plus de 1.50 m.

Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur d'étage autorisée de plus de 1.20 m⁷.



² Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.

³ Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

⁴ Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

⁵ Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.

⁶ Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

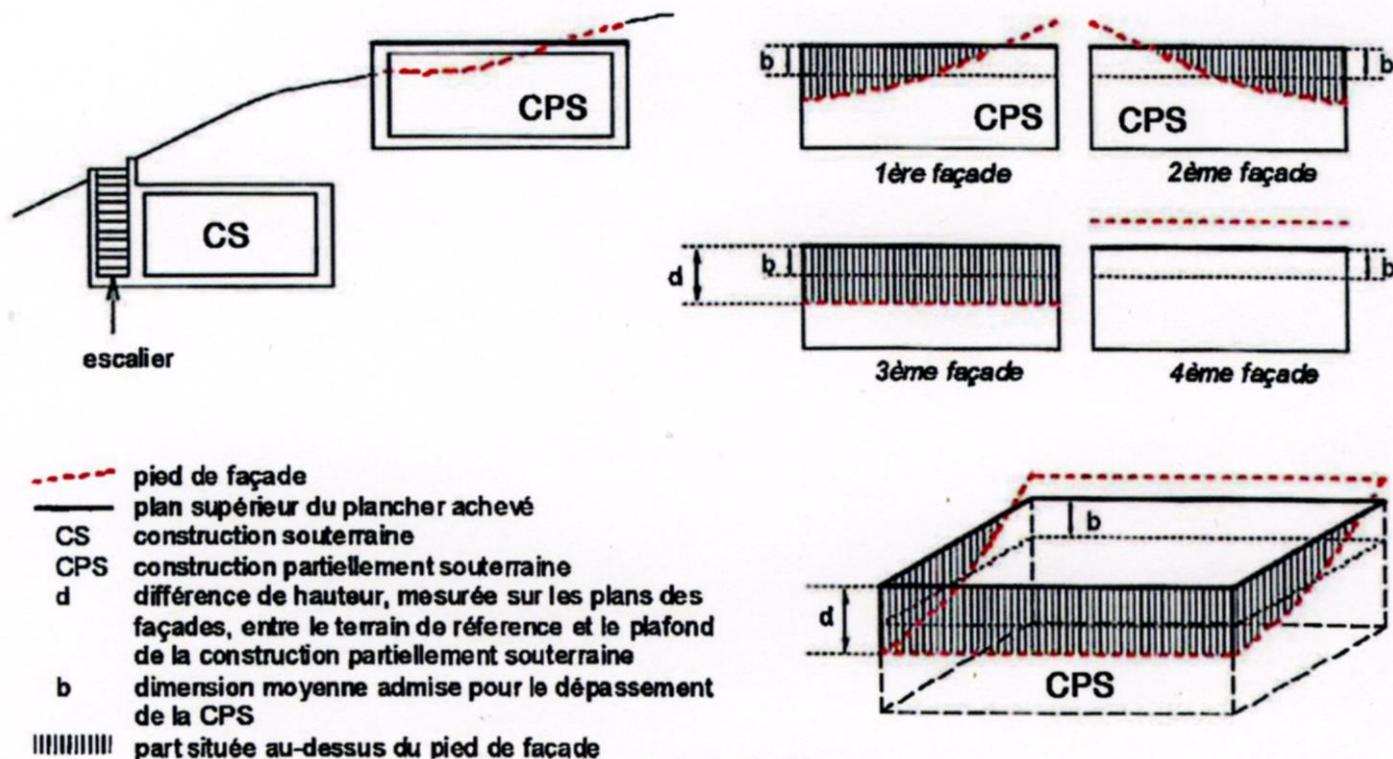
⁷ Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

2.4 Construction souterraine (art. 13 RAC)

- Construction qui à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

2.5 Construction partiellement souterraine (art. 12 RAC)

- Construction qui ne dépasse pas le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1.20 m en moyenne, couverture comprise.
- La hauteur moyenne est le quotient des surfaces dépassant le terrain de référence ou excavé et de la longueur de la projection du pied des façades.



3. Eléments de bâtiments (art. 7 ss ONMC)

3.1 Plan des façades

3.1.1

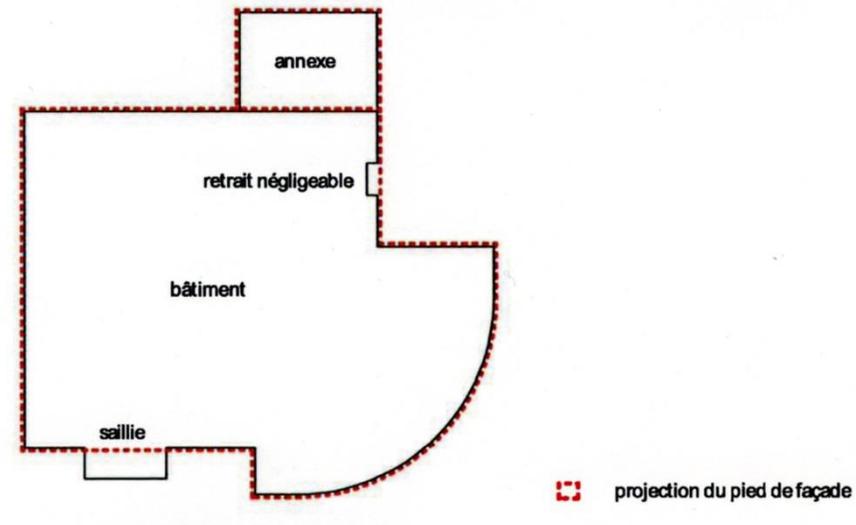
- Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps du bâtiment.

3.1.2

- Le plan de façade est situé au-dessus du terrain de référence.

3.1.3

- Les saillies et les retraits négligeables ne sont pas pris en considération.

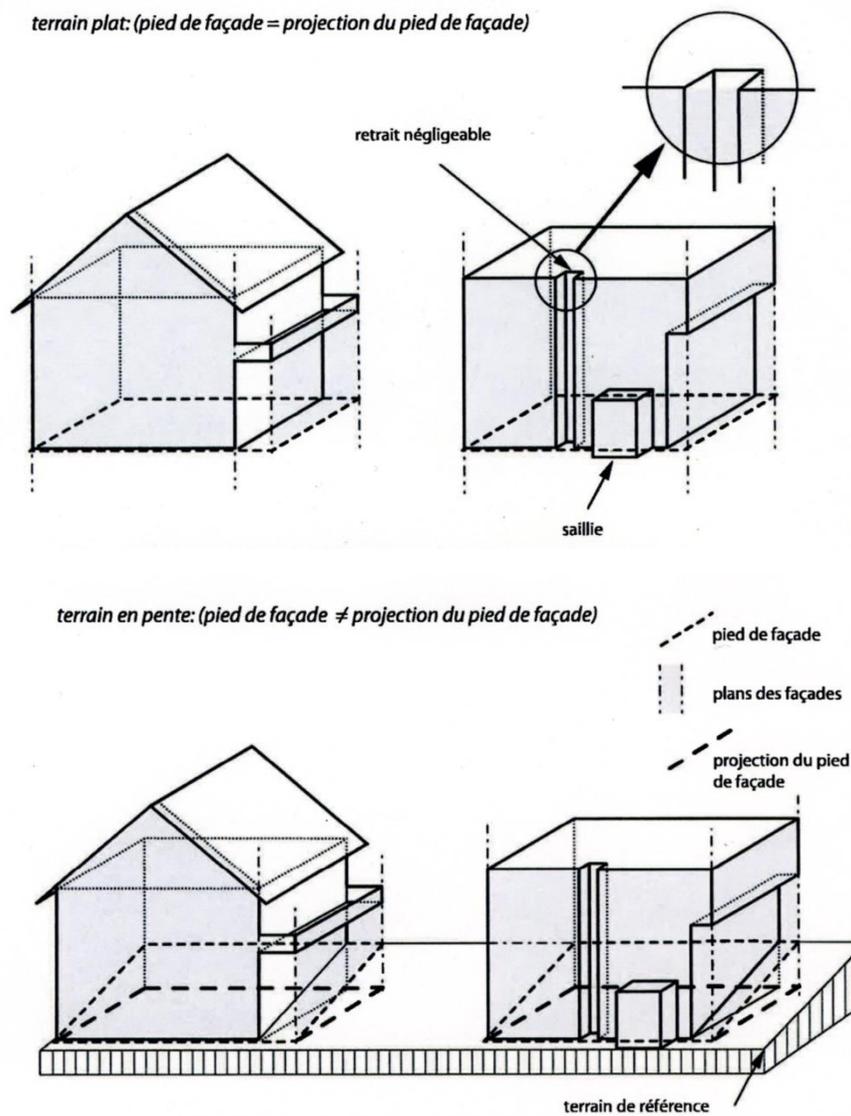


3.2 Pied de façade

- Intersection entre le plan des façades et le terrain de référence.

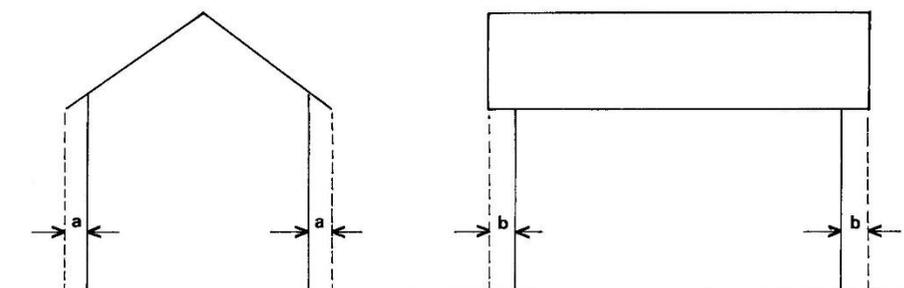
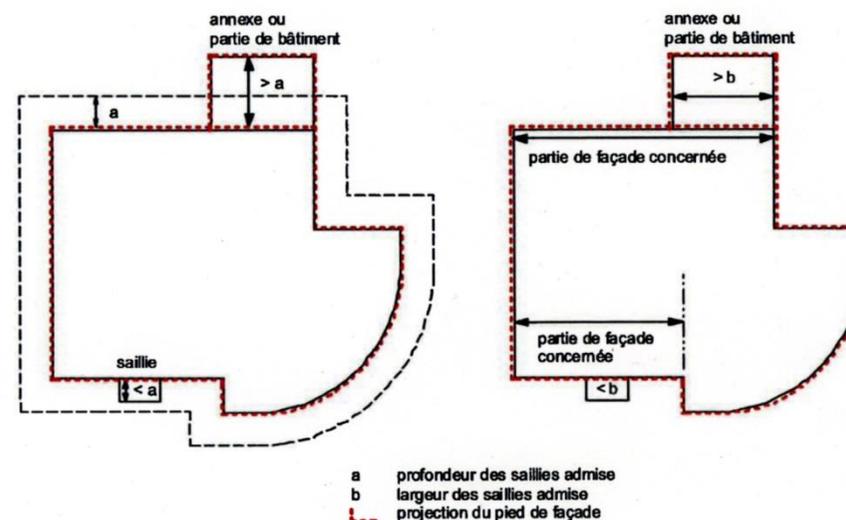
3.3 Projection du pied de façade

- Projection du pied de façade sur le plan cadastral.



3.4 Saillies (art. 10 ONMC; art. 12 RAC)

- Parties saillantes⁸ du plan de façade dont les proportions ou la profondeur ainsi que la longueur ne dépassent pas les mesures suivantes:
 - profondeur 2.50 m au plus
 - longueur 5.00 m au plus
 - proportion 40 % de la façade au plus⁹.
- L'avant-toit est une saillie dont la profondeur, mesurée jusqu'à l'arête extérieure de la gouttière, ne dépasse pas 1.50 m et dont la largeur n'excède pas celle de la façade de plus de 1.50 m de chaque côté.



a: Profondeur de l'avant-toit = 1.50 m max.

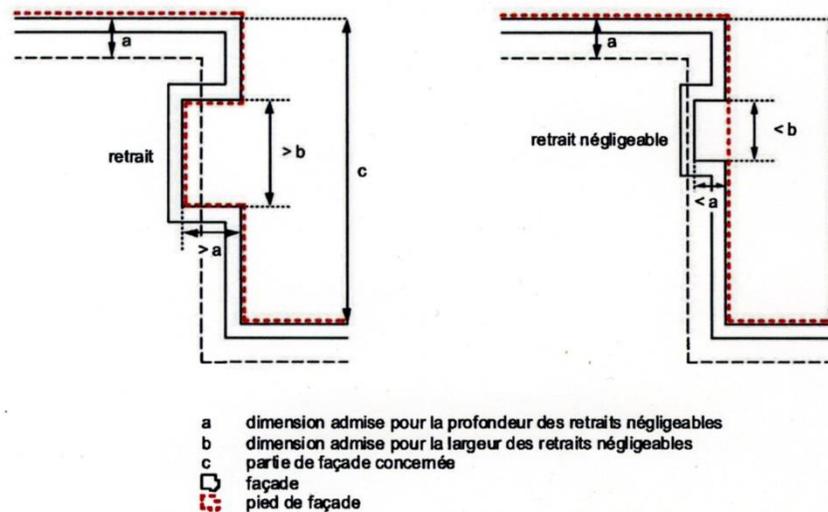
b: Excédant de la longueur de la façade = 1.50 m max.

⁸ Par exemple, encorbellements, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons, constructions partiellement souterraines.

⁹ Lorsque les parties saillantes dépassent les mesures admises, elles sont suivant leur affectation considérée comme annexes ou comme bâtiments principaux.

3.5 Retraits

- Les retraits¹⁰ par rapport à la façade sont considérées comme peu importants lorsqu'ils ne sont en retrait que de 2.50 m au plus par rapport à la façade et qu'ensemble ils ne couvrent pas plus de 40 % de la façade considérée.

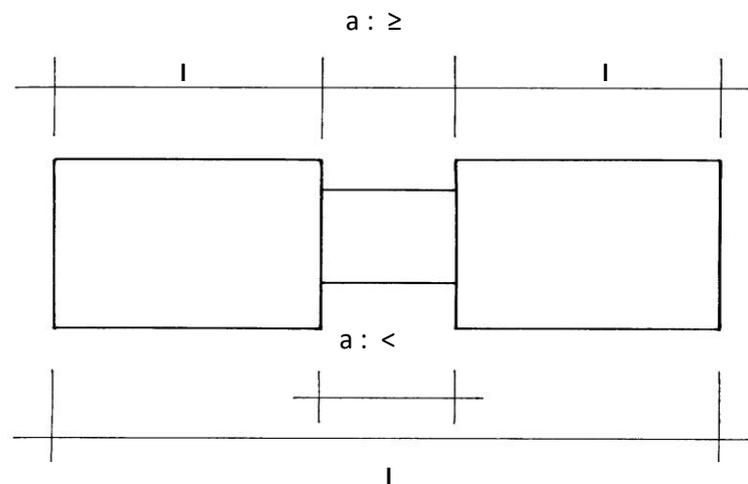
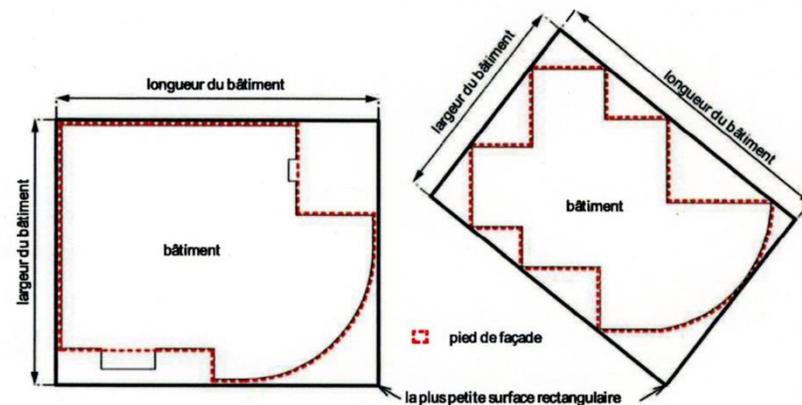


¹⁰ Par exemple balcons, loggias, entrées de maisons.

4. Longueur de bâtiment (art. 12 ONMC; art. 8 RAC)

4.1 Longueur

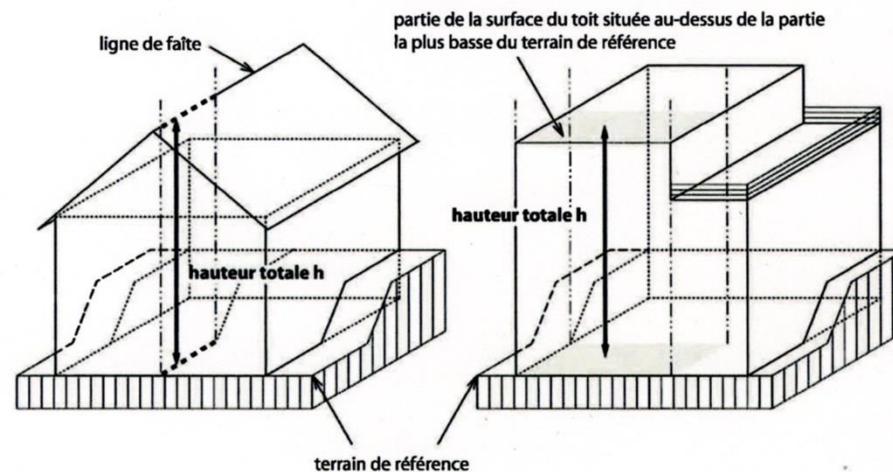
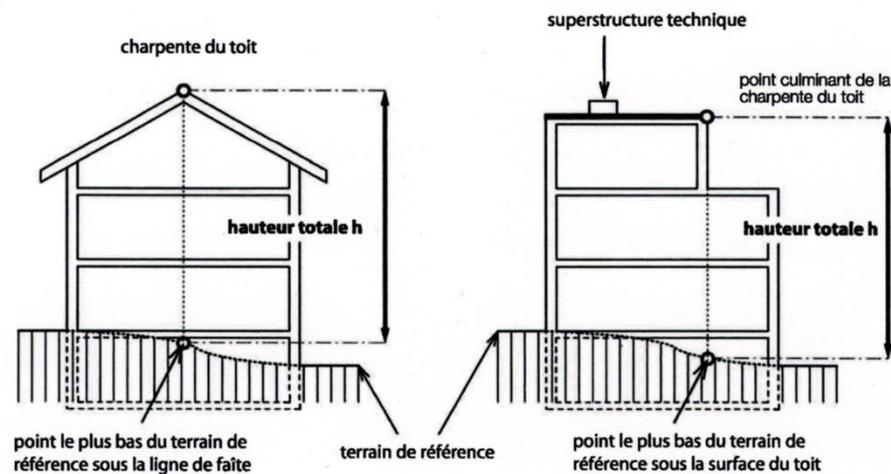
- Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade¹¹.
- Les annexes ne sont pas prises en compte.
- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite, un accord des voisins au sens de l'article 9 RAC n'étant pas pris en compte.



¹¹ RAC annexe I chiffre 3.3

5. Hauteur totale (art. 14 ONMC; art. 8 et 19 RAC)

- Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente, mesurée à l'aplomb du terrain de référence¹².
- Il n'est pas tenu compte de superstructures techniques, telles cheminées, bouches d'aération, installations solaires, locaux techniques d'ascenseurs suspendus.



¹² RAC annexe I, chiffre 1

6. Niveaux (art. 18 ONMC; art. 8 et 20 RAC)

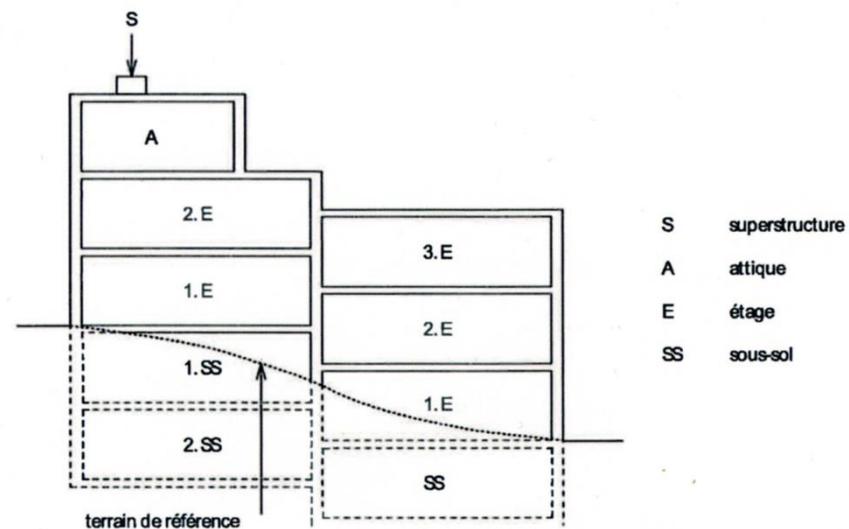
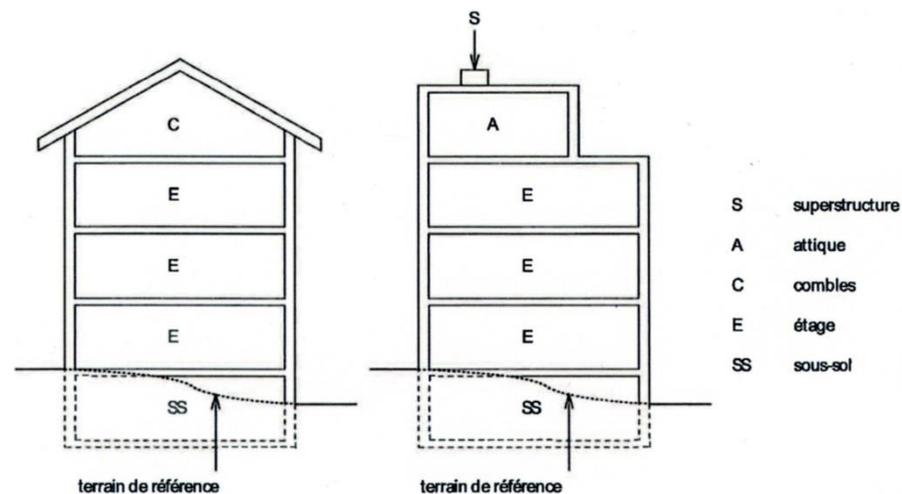
6.1 Etages

6.1.1

- Les étages correspondent à tous les niveaux à l'exception du sous-sol, des combles (chiffres 7 et 8 ci-après).

6.1.2

- Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.



6.2 Hauteur d'étage

6.2.1

- La hauteur d'étage est la différence de hauteur entre l'arête supérieure du sol fini et l'arête supérieure du sol fini de l'étage supérieur.

6.2.2

La hauteur d'étage est de 3.00 m au plus pour le rez-de-chaussée et les étages supérieurs;

6.2.3

- Dans les zones M elle peut être majorée de 1.00 m au plus pour des locaux destinés à des activités économiques du rez-de-chaussée.

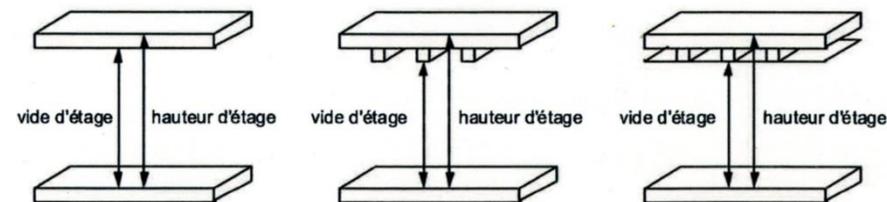
6.3 Vide d'étage

6.3.1

- le vide d'étage est la différence de hauteur
 - entre le plancher et le plafond finis ou
 - entre le plancher fini et les solives espacées de moins de 0.40 m.

6.3.2

Les valeurs minimales sont déterminées par le droit cantonal¹³.



¹³ Art. 67 OC: 2.30 m

7. Sous-sol (chiffre 6.1 et art. 19 ONMC¹⁴)

7.1

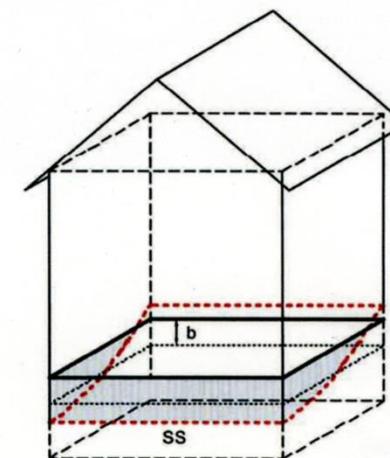
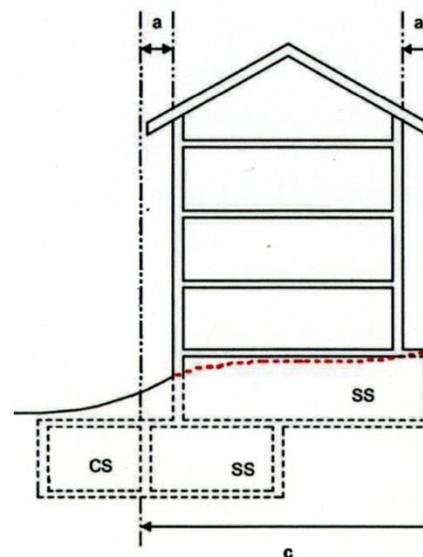
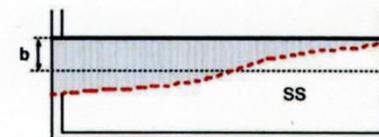
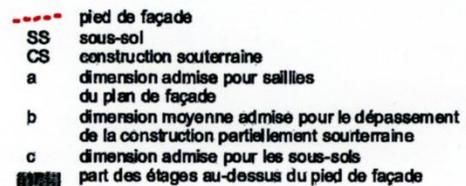
- Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne le pied de façade de 1.20 m¹⁵.
- Dans les terrains dont la pente mesurée à l'intérieur du plan du bâtiment dépasse 10 %, la moyenne admise ne dépasse pas 1.50 m.

7.2

- La hauteur moyenne est le quotient des surfaces apparentes du sous-sol et la longueur de la projection du pied de façade¹⁶.

7.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de garages et maison d'une largeur totale de 5 m.



¹⁴ Le sous-sol qui ne respecte pas la mesure prescrite est compté comme étage.

¹⁵ RAC annexe I, chiffre 3.2

¹⁶ RAC annexe I, chiffre 3.3

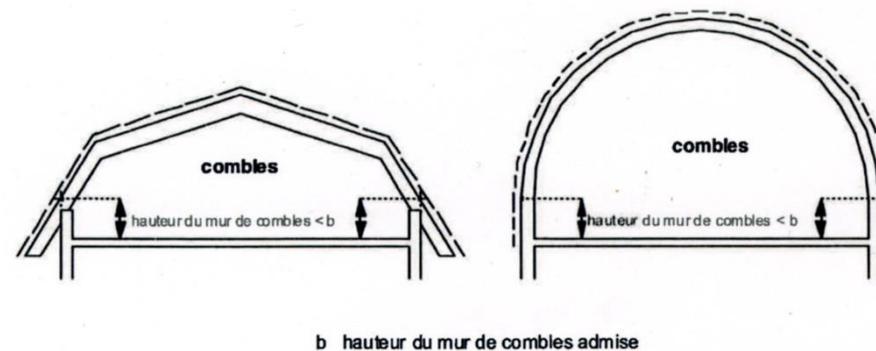
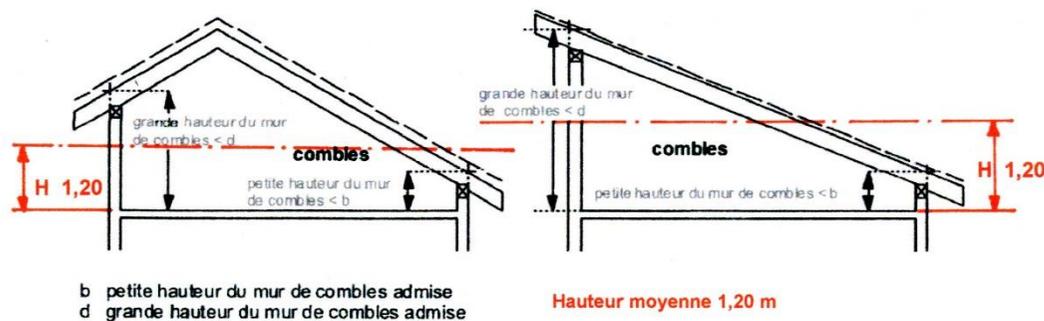
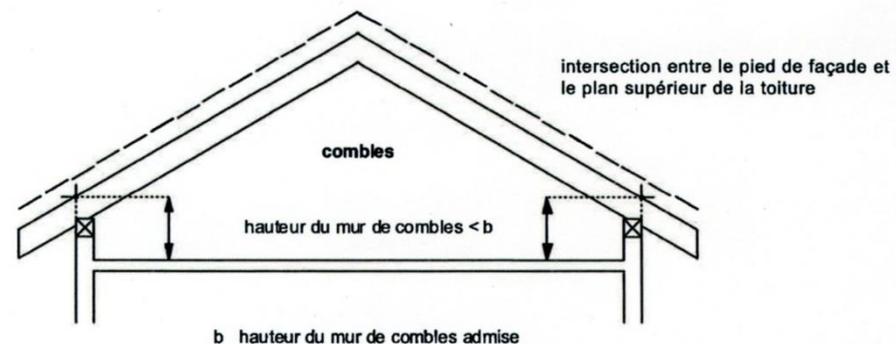
8. Combles (art. 22 RAC, chiffre 6.1 ci-dessus en lien avec art. 20 et 16 ONMC¹⁷)

8.1 Niveau

- Les combles sont un niveau dont
 - la hauteur du mur des combles ne dépasse en moyenne pas 1.20 m et
 - la longueur totale des lucarnes ne dépasse pas 40 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur (chiffre 10 ci-après).

8.2

- La hauteur du mur des combles est la mesure entre le sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.

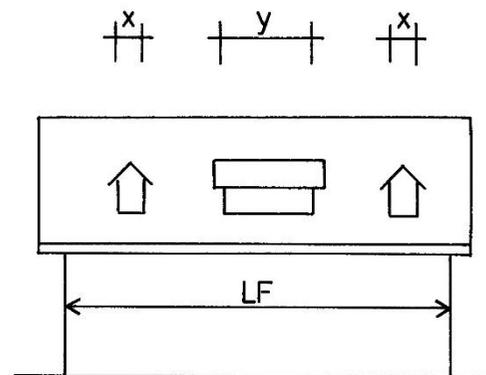


¹⁷ Les combles qui ne respectent pas la hauteur moyenne maximale ou la longueur totale des lucarnes sont comptés comme étage.

9. Lucarnes

Longueur des lucarnes (annexe I chiffre 8.1)

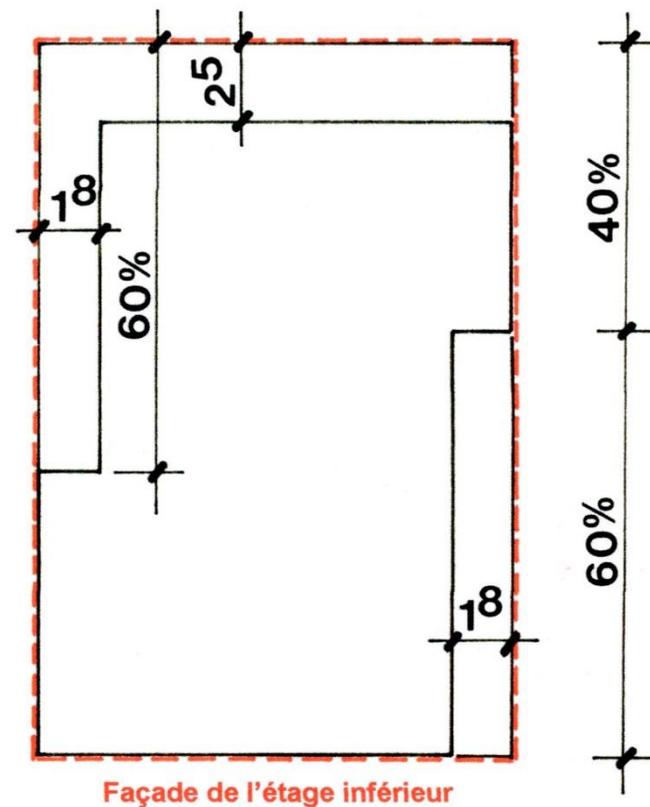
- $\frac{(x + y + x) \times 100}{LF} = 40\%$ longueur de la façade
FL



x, y Lucarnes
LF Longueur de façade

10. Attique (art. 22 RAC, RAC annexe I, chiffre 6.1.1 ci-dessus) et art. 21 ONMC¹⁸)**10.1**

- L'attique est un niveau dont
 - une façade est en retrait d'au moins de 2.50 m,
 - deux façades d'au moins 1.80 m sur 60 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur et dont
 - la hauteur de l'attique mesurée entre l'arête supérieure du toit fini et l'arête supérieure de sa toiture finie ne dépasse pas 3.50 m.



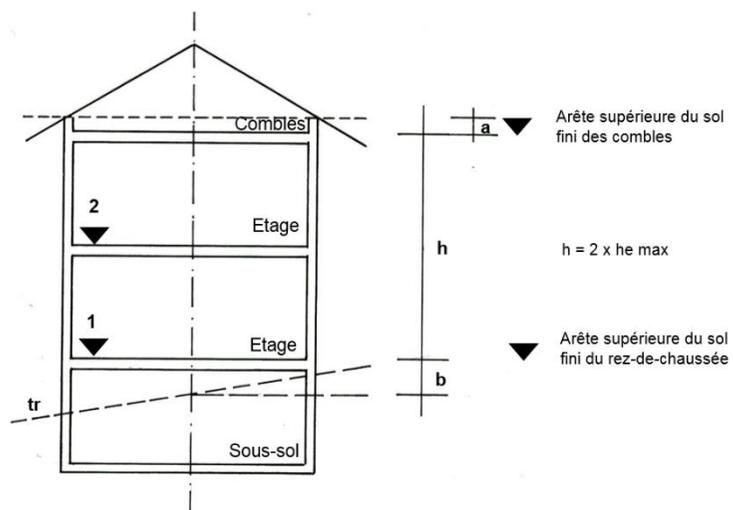
¹⁸ Un attique qui ne respecte pas les exigences définies est compté comme étage.

11. Hauteur de bâtiment déterminée par le nombre d'étages (art. 8 et 19 RAC)

- Dans les zones H et M, le nombre d'étages maximum détermine la hauteur de bâtiment maximale

Illustration: Zone M2pc (bâtiments d'affectation mixte)

1) Combles et sous-sol ne comptent pas comme étage (annexe II, chiffres 6.1, 7 et 8))



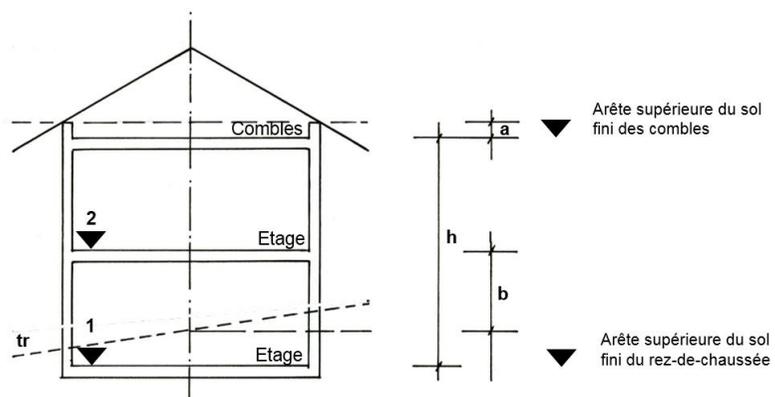
a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $\leq 1,2$ m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence $\leq 1,2$ m

tr : Terrain de référence

he : Hauteur d'étage max.

2) Combles non conformes aux mesures admises (annexe I, chiffre 8 comptent comme étage)

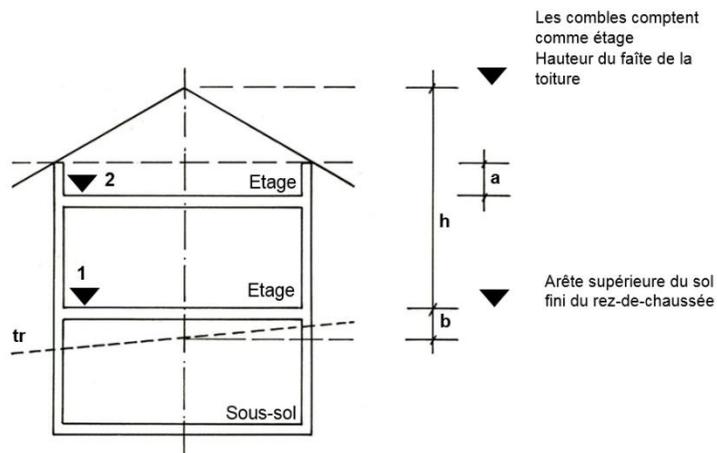


a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) > 1,2 m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence $\leq 1,2$ m

tr : Terrain de référence

3) Le sous-sol ne correspond pas aux mesures admises (annexe I chiffre 7) compte comme étage



a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) ≤ 1.20 m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence > 1.20 m. Le sous-sol compte comme étage.

tr : Terrain de référence

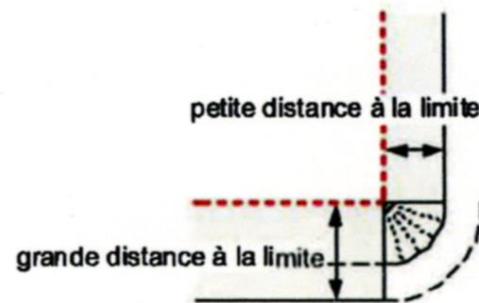
he : Hauteur d'étage max.

12. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (art. 22 ONMC; art. 8 et 10 ss RAC)

12.1 Petite distance à la limite (PDL)

- Distance entre la projection du pied¹⁹ de façade et la limite de la parcelle mesurée perpendiculairement à la façade.
- Elle est mesurée sur les côtés étroits et sur le côté long ombragé d'un bâtiment ainsi qu'aux angles du bâtiment.
- Les saillies et les retraits peu importants ne sont pas pris en compte²⁰.

petite et grande distance à la limite



□ surface minimale résultant des distances à la limite
- - - pied de façade

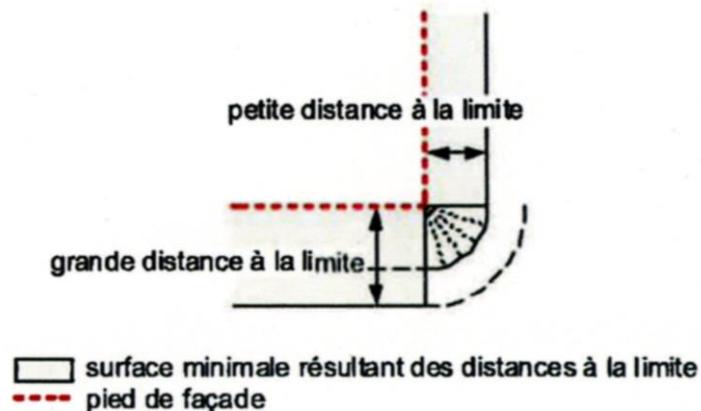
¹⁹ RAC annexe I, chiffre 3.3

²⁰ RAC annexe I, chiffres 3.1.3, 3.4 et 3.5

12.2 Grande distance à la limite (GDL)

- Distance entre la projection du pied de façade²¹ et la limite de la parcelle mesurée perpendiculairement à la plus longue façade ensoleillée du bâtiment.
- 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.
- Les saillies et les retraits peu importants ne sont pas pris en compte²².

petite et grande distance à la limite



²¹ RAC annexe I, chiffre 3.3

²² RAC annexe I, chiffres 3.1.3, 3.4 et 3.5

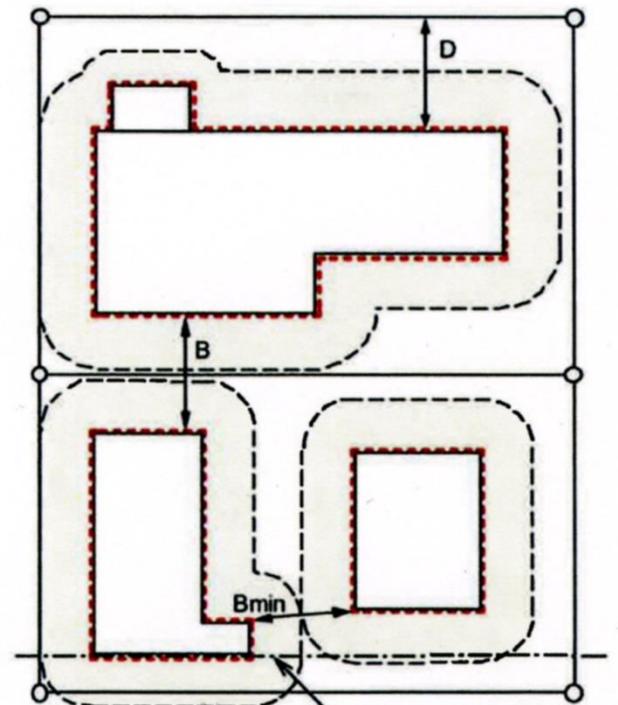
13. Distance entre les bâtiments (art. 23 ONMC; art. 14 RAC)

13.1

- La distance entre bâtiments est au moins égale à la somme des distances à la limite.

13.2

- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 23 RAC est réservé.

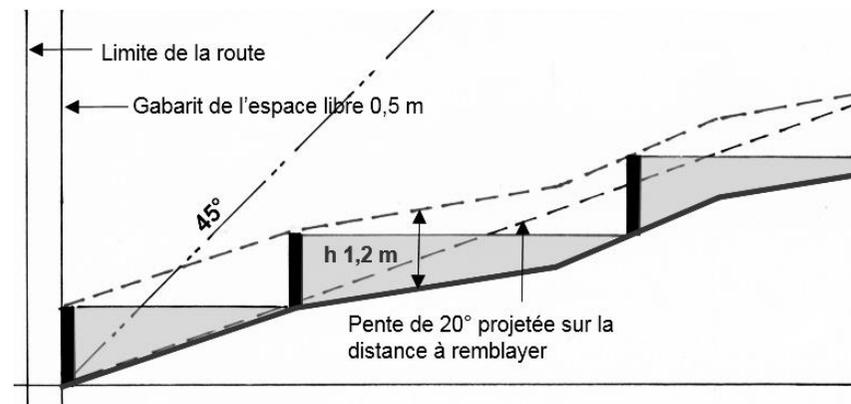


l'alignement remplace les prescriptions générales relatives aux distances

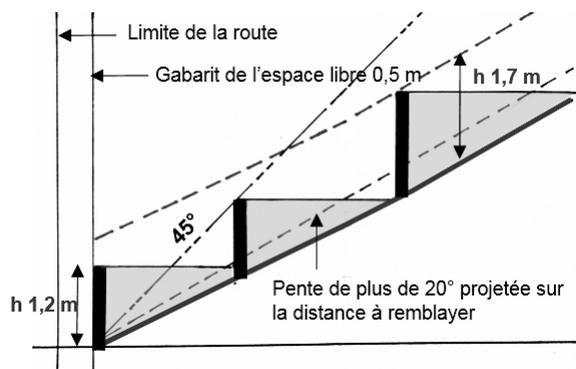
D	distance à la limite
B	distance à respecter entre les bâtiments
Bmin	distance minimale entre bâtiments
— — —	surface minimale résultant des distances à la limite
— · — · —	alignement
— · — · —	pied de façade
○ — ○	limite de parcelle

14. Echelonnement des murs de soutènement

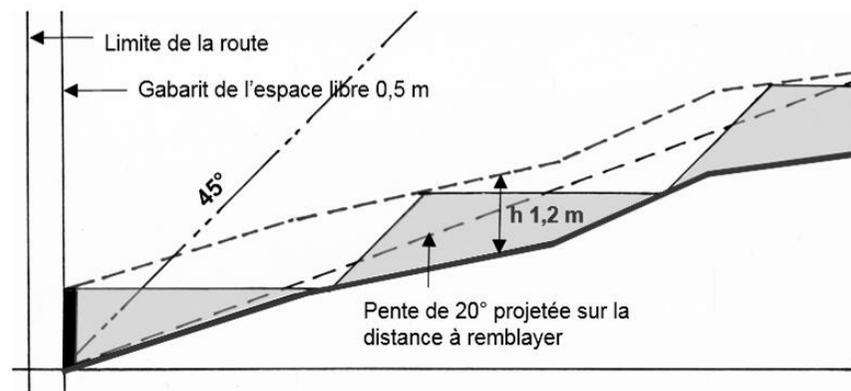
14.1 Par rapport aux routes publiques (art. 26 RAC)



Remblayages avec murs de soutènement

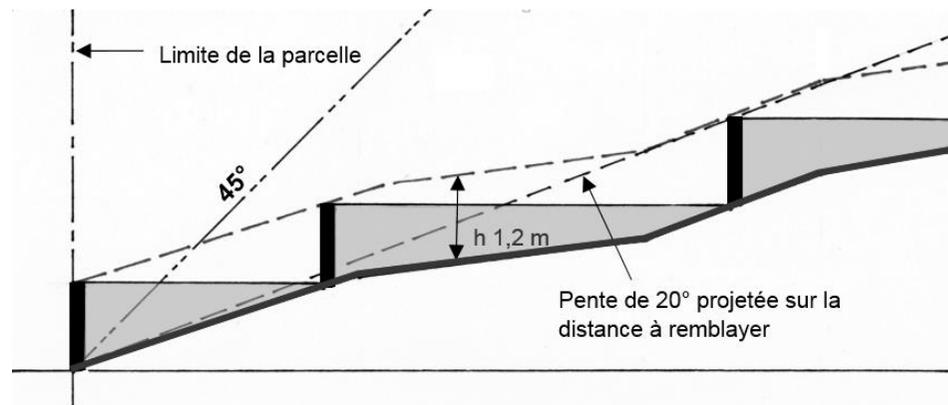


Remblayages avec terrain de référence de plus de 20°

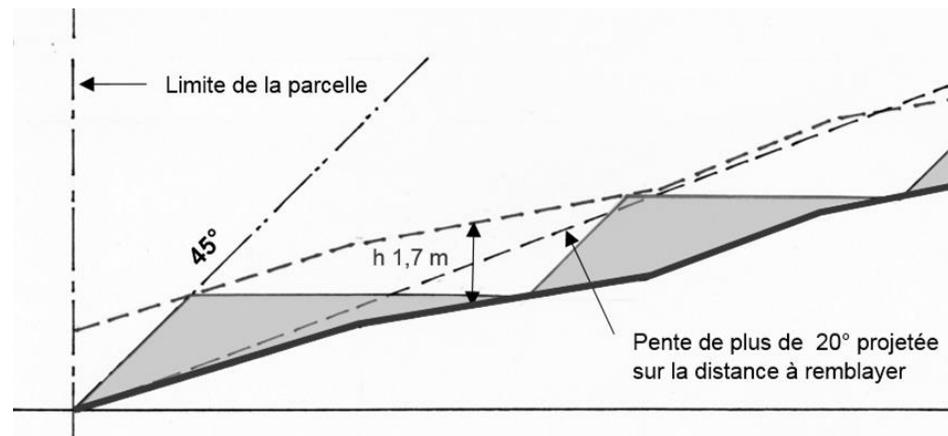


Remblayages sans mur de soutènement

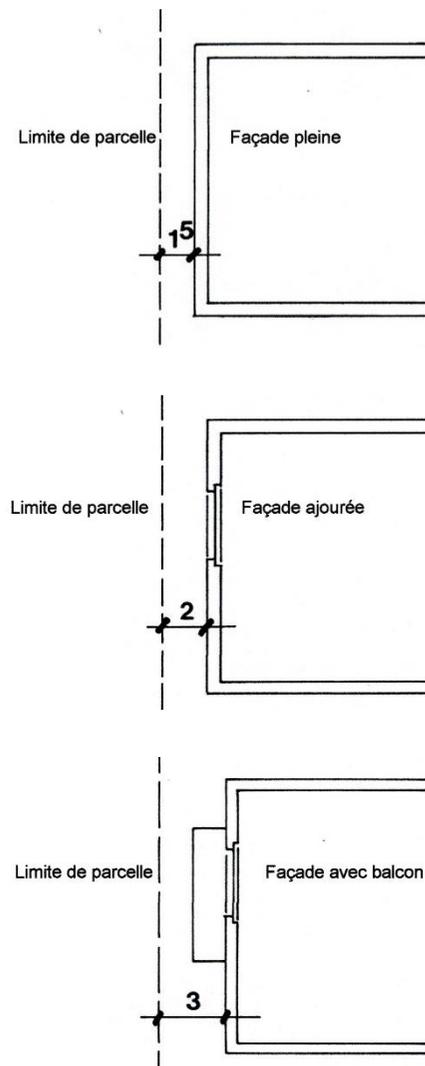
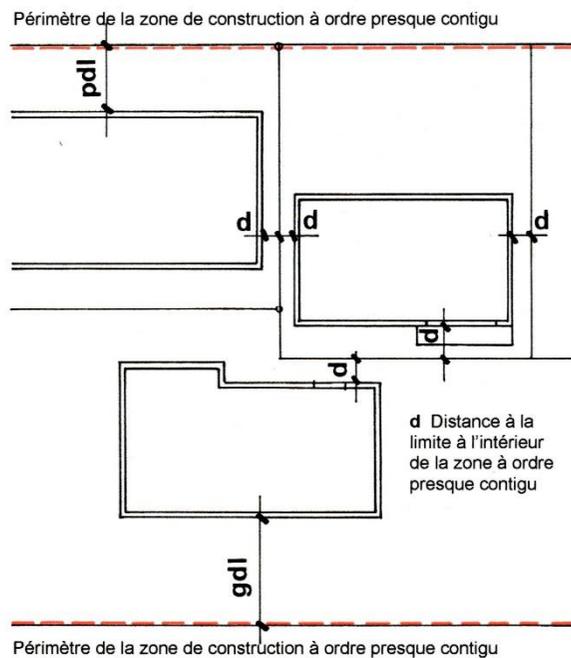
14.2 Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 25 al. 1 et 2 RAC)

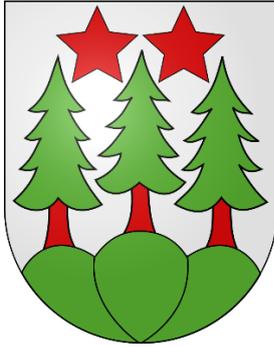


Remblayages avec murs de soutènement



15. Ordre presque contigu (art. 17 s RAC)





Municipalité de Sonceboz-Sombeval

Plan d'affectation du sol et de construction partiel

Règlement municipal de l'affectation du sol et de construction partiel

"Rière Court"
englobant entre autres les parcelles
nos 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092

Rapport au sens de l'article 47 OAT

Version dépôt public
Février 2024

Communauté de travail

d.croptier, urbanisme et planification, rue de la gabelle 14a, 2503 biel/bienne tel 079 622 14 57, courriel : d.croptier@bluewin.ch

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

A. Situation initiale

1. Le plan de zones et le règlement de construction (RCC) actuels sont entrés en vigueur, le 13 août 2008.
2. Le plan de zones affecte le secteur "Rière Court" à l'Ouest de la rue de la Gare à la zone centre de la localité de Sonceboz-Sombeval et à la zone H2. Cette portion de la zone centre comprend entre autres les parcelles encore non construites no 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092. La zone a pour objectif de sauvegarder l'aspect local de la partie ancienne de la localité¹. La zone centre est une zone mixte destinée aux habitations et aux activités moyennant gênantes². De nouvelles constructions principales n'y sont pas admises³. Exception faite des constructions annexes⁴, seuls sont autorisés les rénovations, transformations et agrandissements ainsi que le remplacement des constructions principales existantes pour autant qu'ils s'intègrent bien dans le site⁵.
3. L'étude de la révision de l'aménagement local a montré qu'il n'était plus soutenable d'interdire toutes nouvelles constructions principales à l'intérieur des zones centre, en particulier dans celle de Sombeval.

L'ISOS classe le site de Sombeval comme étant d'importance régionale. L'objectif de sauvegarde A est attribué au périmètre P3 qui englobe les biens-fonds construits et encore non construits à l'Ouest de la rue de la Gare parmi d'autres les parcelles non construites nos 1088, 1089, 1091 et 1092. Un bâtiment digne de protection (Eglise de Sombeval) et un bâtiment digne de conservation (café de la Clé) y sont répertoriés (ISOS et Recensement architectural cantonal).

A l'extrémité Ouest, une rangée de parcelles affectées actuellement à la zone H2. Elles portent des maisons familiales. Les bâtiments implantés à l'Ouest de la rue de la Gare sont des anciennes fermes et une maison familiale avec ses annexes, toutes non classées selon le Recensement architectural.

4. Compte tenu de l'état des constructions à l'Ouest de la rue de la Gare et que l'objectif de sauvegarde A postulé par l'ISOS ne fait pas obstacle à de nouvelles constructions, le parti a été pris de limiter la protection de l'ancienne localité de Sombeval à la partie située à l'Est de la rue de la Gare. La partie à l'Ouest de la rue de la Gare affectée à la zone centre et H2 est colloquée dans une zone d'affectation mixte de deux niveaux, régie par l'ordre presque contigu, M2pc. L'ordre presque contigu doit faciliter l'implantation de nouvelles constructions par un régime plus souple comme recommandé par l'ISOS en ce qui concerne l'objectif de sauvegarde A.

Pour tenir compte de la rue sur l'Eglise de Sombeval et le restaurant de la Clé, le projet de plan de zones attribue à un espace vert les parcelles nos 234, 233 et 932⁶.

¹ Art. 47 al. 1 RCC

² Art. 48 al. 1 RCC

³ Art. 49 al. 1 RCC

⁴ Art. 49 al. 2 RCC

⁵ Art. 50 et 51 RCC

⁶ Voir à ce sujet Rapport art. 47 OAT août 2021, Fiches A15, A16, C 2.1 et C 4 ainsi que le projet de zones en procédure d'examen préalable

5. La transcription des objectifs et mesures ci-dessus dans le dossier de la révision du PAL est par inadvertance restée incomplète. Les développements ci-dessus font défaut dans le rapport 47 OAT d'août 2021 et les mesures de police des constructions de la zone M2pc dans le tableau de l'article 19 du projet de RAC août 2021.
6. Le propriétaire des parcelles nos 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092 cherche depuis bien longtemps à développer un projet de lotissement⁷. La réglementation fondamentale en vigueur y faisant obstacle (chiffre 2 ci-dessus), il a été prié de patienter. L'élaboration du projet de révision a duré plus longtemps que prévu. La procédure d'examen préalable engagée en août 2021 tarde à aboutir. Selon courriel de l'OACOT du 22 décembre 2022, une première appréciation de la révision du PAL sera rendue fin mars et mi-avril 2023. Il s'en suit que la révision du PAL ne pourra pas être soumise aux ayants-droits avant 2024.

Sur requête du propriétaire desdites parcelles, le Conseil municipal a pris la décision d'engager une modification partielle de la réglementation fondamentale en vue de soumettre le secteur "Rière Court" de la rue de la Gare avec les parcelles nos 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092 au régime prévu par la révision du PAL afin de permettre une mise en œuvre diligente projet de lotissement.

B. Mise en œuvre

La révision partielle de la réglementation partielle comprend

- un plan de zones d'affectation et de construction partiel qui affecte à la zone M2pc le secteur "Rière Court" à l'Ouest de la rue de la Gare comprenant en particulier les parcelles nos 1088, 1089, 190, 1091 et 1092;
- un règlement de l'affectation du sol et de construction partiel construit sur le projet du règlement d'affectation du sol et de construction, août 2021.

Plan et règlement d'affectation du sol et de construction partiels seront intégrés dans la révision totale du PAL et abrogés avec l'entrée en vigueur de celle-ci.

C. Procédure d'information et de participation de la population

La procédure est engagée en même temps que celle de l'examen préalable auprès de l'OACOT. Celui-ci sera tenu informé des aboutissements dans les meilleurs délais après échéance du dépôt public.

⁷ Rapport art. 47 OAT, Fiche D 4



Administration communale
A l'att. du Conseil Municipal
Rue des Prés 5 / CP 47
2605 Sonceboz-Sombeval

Sonceboz, le 5 mai 2023

Procédure d'information et de participation de la population
Modification du plan de zone des parcelles n° 1088-1089-1090-1091-1092

Mesdames, Messieurs,

Votre communiqué dans la Feuille Officielle d'Avis du District de Courtelary du vendredi 21 avril 2023 a retenu toute mon attention mais également suscité mon étonnement.

En effet, lors de la séance d'information et de la présentation du nouveau PAL, il fut précisé qu'aucune modification de la version du PAL ne pourrait être acceptée avant le retour de l'OACOT à la commune.

Depuis plus d'une année, je m'informe régulièrement auprès du maire ou de M. Schranz par rapport au retour de ce dossier si important pour notre commune. La réponse est toujours la même « ils ont trop de travail à l'OACOT », été 2022, automne 2022, printemps 2023...

Mes questions et suggestions sont donc les suivantes :

- 1) Quelle est la date exacte de l'envoi du PAL à l'OACOT par la Municipalité ?
- 2) Y a-t-il une date de retour du PAL ?
- 3) L'OACOT est-elle au courant de cette modification et doit-elle l'approuver et prendre position ?



- 4) Concernant la modification des parcelles n° 1089 à 1092, cette dernière devrait intégrer les parcelles n° 932, 233 et 234 étant donné que pour le moment tout ce secteur est en zone centre village et que les différents branchements sont posés ou en attente (eau usée, eau potable, BKW, Swisscom et conduite d'eau claire pour les parcelles n° 932, 233 et 234).
- 5) Le PAL présenté à la dernière séance d'information est-il conforme à celui envoyé à l'OACOT ?
- 6) La nouvelle route d'accès à la parcelle n° 1090 est construite dans la zone centre village, cet accès semble totalement équipé avec lampadaires, etc. Les raccordements aux parcelles n° 1089-1091-1092 ont-ils aussi été exécutés sans connaître à quelle zone ces parcelles seront destinées ?
- 7) La publication du 21 avril 2023 ne mentionne pas à quelle zone les parcelles 1089 à 1092 seront destinées. Doit-on vraiment se déplacer à la Municipalité pour le savoir, peut-on lire le détail par voie électronique ?
- 8) Y a-t-il un indice d'utilisation ou IBUS pour ce secteur ?

Lors du dernier entretien avec M. C.-A. Wüthrich (maire) concernant le PAL, ce dernier m'a répondu qu'il n'y avait pas de délai de retour du dossier à la commune mais que la Municipalité allait procéder par « étapes ». Je comprends mieux ces propos aujourd'hui et je trouve contre-productif d'entraver le déroulement du plan d'aménagement local. D'autres propriétaires attendent depuis bien plus longtemps le nouveau PAL afin de pouvoir construire et développer le village.

Je ne suis nullement contre le développement du village et bien au contraire, toutefois lorsqu'on s'attelle à la révision d'un PAL, on doit suivre la ligne qui fut présentée aux citoyens de notre village. Il est difficile de comprendre cette modification dès lors que le PAL doit incessamment être de retour à la Municipalité et par la suite toutes les suggestions pourront se faire sur l'ensemble du nouveau PAL.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire ou un rendez-vous et vous présente, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Deco & Architecture

Jean-Pierre Gerber



Recommandée

Monsieur
Jean-Pierre Gerber
Rue Euchette 2A
Case postale 46
2605 Sonceboz-Sombeval

Sonceboz-Sombeval, le 27 juin 2023

Procédure d'information et de participation Modification du plan de zone des parcelles no 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092

Madame, Monsieur,

En date du 26 juin 2023, le Conseil municipal a pris connaissance de votre courrier reçu le 8 mai 2023 suite à la procédure d'information et de participation relative à la modification du plan de zone des parcelles no 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092 qui s'est déroulée du 22 avril au 21 mai 2023 et répond à vos questions comme suit.

- 1) Le plan d'aménagement local (PAL) a été transmis à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) en date du 16 juillet 2021 pour examen préalable.
- 2) Le résultat de l'examen préalable du PAL est prévu pour fin juillet 2023 selon le mail reçu le 4 mai 2023 de M. Philippe Weber, chef de secteur Jura bernois. Seeland et aménagiste de l'OACOT.
- 3) L'OACOT a pu prendre connaissance de la présente demande de modification de zone lors de la publication dans la feuille d'avis du district de Courtelary du 21 avril 2023. De plus, le dossier de modification du plan de zone sera transmis pour examen à l'OACOT d'ici quelques jours.
- 4) Les parcelles no 932, 233 et 234 se trouvent actuellement en zone centre village sur lesquelles il n'est pour l'heure pas possible de construire sauf s'il s'agit d'un bâtiment annexe non habitable en lien avec un bâtiment principal existant. La volonté des citoyens lors de la présentation du projet de révision du PAL était que l'entrée du village par Sombeval soit conservée en l'état. Aussi, ces trois parcelles se trouvent en zone verte dans le nouveau PAL. Le but étant de préserver la perspective visuelle sur l'entrée du village de Sombeval (église et restaurant ancien).

Par ailleurs, la présente modification des parcelles no 1088, 1089, 1090, 1091 et 1092 est conforme au projet du nouveau plan de zone qui vous a été présenté à la séance d'information du 9 avril 2019. Il était prévu que lesdites parcelles se trouvent en zone M2pc.

- 5) Le PAL présenté lors de la séance d'information est conforme à celui présenté lors de la séance y compris certaines modifications admises par le Conseil suite aux différentes prises de position.
- 6) Ayant tenu compte de la lenteur de l'administration cantonale bernoise, le propriétaire a effectivement anticipé la réalisation d'une partie de l'équipement de détail pour ces parcelles sans connaître le résultat de l'examen préalable du plan d'aménagement local.
- 7) Le but de la publication est de permettre aux personnes intéressées à consulter l'ensemble du dossier (règlement municipal concernant l'affectation du sol et de construction « Rière court », le plan de zone et le rapport au sens de l'art.47 OAT). Lors d'une procédure de participation et d'information, il n'est pas obligatoire de mettre ces informations à disposition par voie électronique, par contre, ces documents doivent obligatoirement être disponibles à l'administration communale.
- 8) L'article 8 du règlement municipal concernant l'affectation du sol et de construction « Rière court » déposé répond à votre question. En effet, celui-ci ne prévoit pas d'IBUS.

Concernant vos remarques suite à votre entretien avec M. le Maire, celui-ci tient à préciser, que lorsqu'il a dit que la Municipalité allait traiter par étape, ce dernier faisait mention de l'ensemble des dossiers communaux.

L'aménagement du secteur « Rière court » a été convenu avant l'envoi du dossier pour examen préalable. Les changements de zones du secteur surviennent car la zone centre est beaucoup trop contraignante, des mesures afin de protéger les monuments historiques ont également été prises.

Le Conseil municipal a entrepris cette procédure dans l'espoir de faire avancer les choses et de permettre au village de Sonceboz-Sombeval de continuer son développement qui est malheureusement en suspens suite au retard conséquent pris par l'Office des affaires communales et de l'aménagement du territoire pour la révision du PAL de la commune de Sonceboz-Sombeval.

En espérant avoir répondu à vos questions, nous vous présentons, Monsieur, nos meilleures salutations.

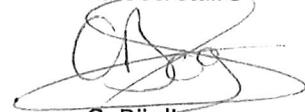
Au nom du Conseil municipal

Le Président



C-A. Wüthrich

La Secrétaire



C. Bögli

Copies : - M. C. Auderset, Conseiller municipal
- M. D. Croptier, Aménagiste