

Zone à planification obligatoire ZPO 3 "Cagreu" ; redéfinition des conditions cadre

Rapport explicatif

Janvier / mars / avril 2024



1. Evolution de l'occupation du sol des parcelles nos 90 et 789 "Cagreu"

- 1.1 La règlementation fondamentale du 12 décembre 1985 affecte les parcelles nos 90 et 789 (en partie) à la zone mixte HA3. La surface affectée à cette zone mesure 6'500 m². Sur la parcelle no 789 est implantée une habitation avec une emprise de 365 m².
- 1.2 Les deux biens-fonds sont en partie exposés à des dangers d'inondations de degré fort et moyen du ruisseau Derrière les Crêts et de la Chalière (voir annexe 1).
- 1.3 En 2017, la parcelle no 90 et la partie classée dans la zone HA de la parcelle no 789 ont fait l'objet d'une étude de plan de quartier qui devait permettre la réalisation d'un quartier de bâtiments de 3 voire 4 étages comptant environ 35 logements. L'adoption d'un plan de quartier dérogeant à la réglementation fondamentale constituait le préalable indispensable à la réalisation de l'ensemble projeté.

A l'engagement de la procédure d'examen préalable du plan de quartier, l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) a différé l'entrée en matière en attendant l'aboutissement de la révision du plan d'aménagement local dont les travaux ont débuté en 2018.

- 1.4 Compte tenu du projet de plan de quartier "Cagreu" et d'une expertise hydraulique du bureau ATB du 20 avril 2017 démontrant que les risques d'inondations pouvaient être écartés sans péjorer la situation des biens-fonds en aval, les autorités communales ont pris le parti de maintenir en zone à bâtir la surface déjà classée.

Cette surface a été colloquée dans une zone à planification obligatoire ZPO 3 "Cagreu". Ses conditions cadre (art. 92 al. 1 LC) ont été calquées sur les principes mis en œuvre dans le projet de plan de quartier "Cagreu". Elles devaient permettre l'implantation d'immeubles de 4 étages avec attique et une surface de plancher répondant à un IBUS d'au moins 0.6, de 1.0 au plus (annexe 2).

- 1.5 Lors de la procédure d'information et de participation en novembre 2019, deux intervenants ont soulevé la question de la protection des vergers et autres éléments naturels à l'intérieur de la ZPO 3 "Cagreu". A leur avis, les constructions auraient un impact négatif principalement sur les batraciens et sur la nature en général.

Le Conseil municipal a jugé que les conditions liminaires de la ZPO 3 "Cagreu" permettaient une prise en compte des éléments naturels. Il se réservait de revoir sa position si à l'occasion de l'examen préalable, le Service de la promotion de la nature jugeait insuffisantes les mesures de protection des milieux naturels (annexe 3 chiffre 3).

A relever que pro natura n'a émis aucune critique envers la ZPO 3 (annexe 3 chiffre 8).

- 1.6 Dans son 1^{er} rapport d'examen préalable du 5 mars 2021, l'OACOT formule comme réserve à l'approbation que les conditions cadre ne permettaient pas de garantir une utilisation mesurée du sol, qu'il fallait déterminer des principes de construction compatibles avec l'IBUS min. de 0.6. Aucune observation n'a été formulée par le Service de la protection de la nature (annexe 4).
- 1.7 Le dossier de la révision du PAL a été retravaillé sur la base des observations formulées dans le 1^{er} examen préalable de l'OACOT. Les conditions cadre de la ZPO 3 "Cagreu" sont restées inchangées (annexe 2).

Dans son 2^{ème} examen préalable du 30 janvier 2023 remet en question l'affectation à la zone à bâtir du secteur compris dans la ZPO 3 en raison des dangers d'inondations. Il doute aussi de l'opportunité des hauteurs de bâtiment prévues de 14.00 m, respectivement 17.00 m avec attique. Le SPN n'a pas formulé d'observation par rapport à la ZPO 3 "Cagreu" (annexe 5).

- 1.8 Pour les raisons déjà évoquées sous 1.4, la ZPO 3 "Cagreu" a été en principe maintenue. Ses conditions cadre ont été revues pour donner suite aux observations de l'OACOT. En particulier, la hauteur des bâtiments a été limitée à 3 étages plus attique soit à env. 14.00 m. L'IBUS minimum de 0.6 a été maintenu (annexe 6).
- 1.9 La révision du PAL a été mise à l'enquête publique en mai/juin 2023. Pendant le délai imparti, 3 oppositions ayant pour cible la ZPO 3 "Cagreu" sont parvenues à l'Administration communale.

L'une émane des propriétaires des parcelles nos 90 et 789, les deux autres des intervenants lors de la procédure d'information et de participation (1.5 ci-devant).

Les propriétaires souhaitent pouvoir réaliser les immeubles tels que prévus dans le projet de plan de quartier 2017 mais, le cas échéant, pouvoir également édifier des maisons familiales.

Les pourparlers de conciliation du 7 juillet 2023 ont en principe abouti. L'opposition n'a cependant pas été retirée en attendant l'expertise Le Foyard (1.10 ci-dessous).

Les deux opposants ont réitéré leurs griefs et demandent qu'en raison de vergers sur la parcelle no 90 et de la présence de batraciens sur les parcelles nos 90 et 789, celles-ci ne devraient pas être urbanisées d'une manière aussi densifiée que proposée.

La séance de conciliation du 4 juillet 2023 n'a pas abouti.

La ZPO 3 "Cagreu" n'a pas fait l'objet d'une opposition de la part de pro natura.

- 1.10 Afin d'éviter tout blocage ultérieur, la commune a mandaté M. Alain Perrenoud, biologiste, Le Foyard, pour effectuer une expertise de la valeur naturelle des parcelles nos 90 et 789. L'expertise du 9 septembre 2023 conclut :

*"Les parcelles étudiées sont effectivement dignes de mention de protection
En l'état actuel des connaissances, il est possible de dire que la suppression des éléments naturels des deux parcelles affectera partiellement les espèces protégées et les fonctions des milieux naturels. Il n'est cependant pas possible de quantifier cet impact."*

L'expert formule les propositions suivantes :

"Les parcelles étudiées étant effectivement dignes de mention de protection, leur maintien serait la première priorité (dans l'absolu). Cependant, vu que les deux parcelles sont situées dans la zone à bâtir de la commune de Perrefitte, leur avenir verra réalistement la destruction partielle de certains éléments naturels. En cas de construction de bâtiments sur l'une ou l'autre parcelle, nous proposons que l'impact des futurs bâtiments soit :

- *minimisé (emprise au sol, proximité du talus)*

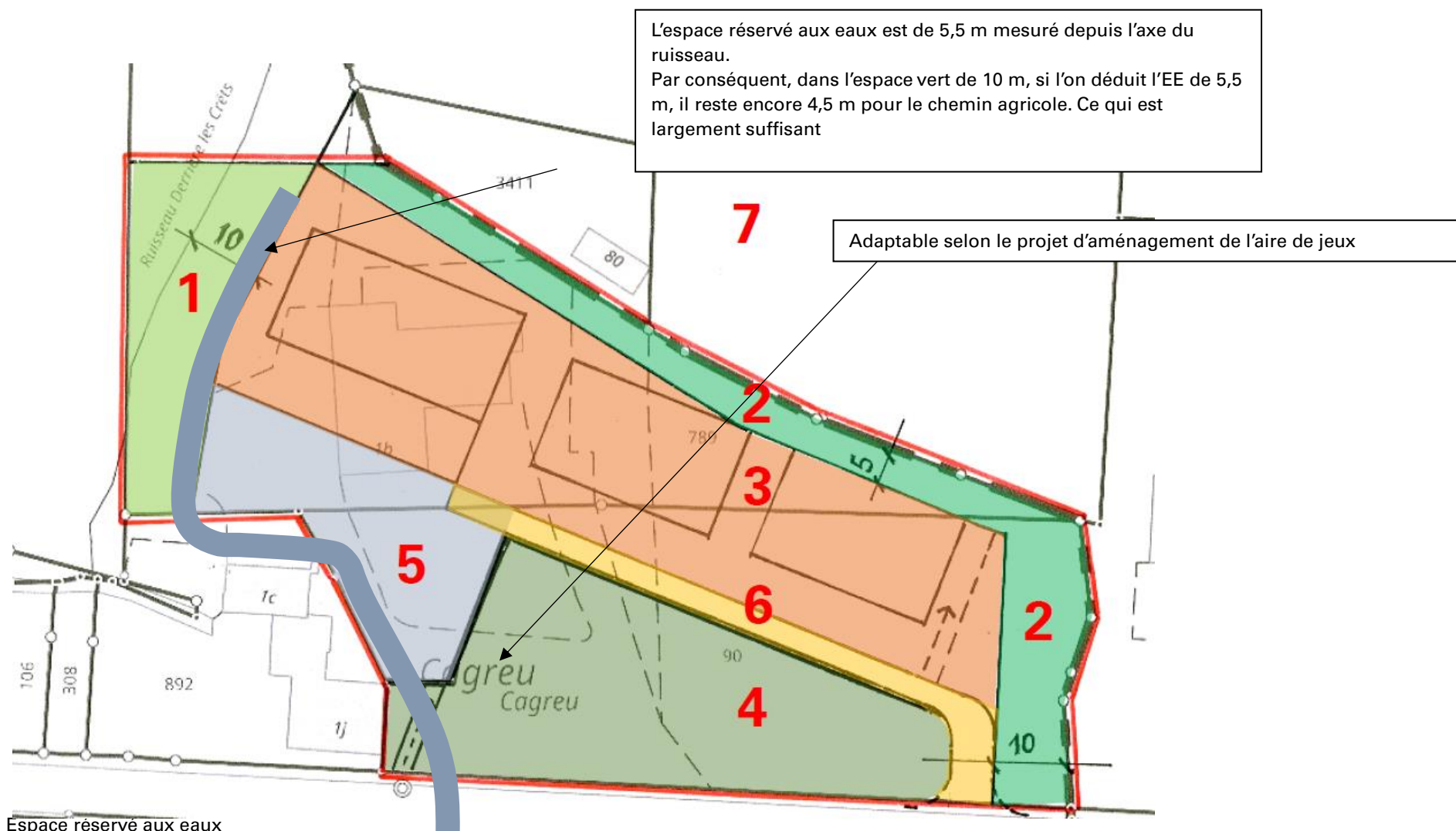
- *compensé sur place ou à proximité immédiate (aménagements extérieurs : mise en place d'éléments naturels comme des arbres et buissons : pelouse fleurie, nichoirs, autres à définir (annexe 7).*

2. Redéfinition des conditions cadre de la ZPO 3 "Cagreu"

2.1 Optimisation des intérêts en présence

L'expertise de M. Alain Perrenoud a remis en question les conditions cadre de la ZPO 3 "Cagreu" mises à l'enquête publique. L'objectif de la reprise en considération est de trouver un équilibre entre les intérêts en présence, d'optimiser dans ce but les droits de bâtir et la protection des milieux naturels et de la faune.

2.2 ZPO Le Cagreu Principe d'aménagement et accès agricole



1. Espace réservé aux eaux
2. Espace vert transitoire
3. Périmètre destiné à la construction y compris les parkings souterrains
4. Espace vert / Rétention des crues
5. Aire de jeux suffisamment grande
6. Accès aux bâtiments
7. Prairie mésophile sur la parcelle no 1066, ban communal de Moutier

A2 Implantation des bâtiments et mesures de construction



Concept d'aménagement

Le schéma illustratif ci-dessus vise à évaluer le potentiel du secteur en termes d'affectation et de constructions. D'autres propositions sont envisageables mais le principe de base pour la délimitation de la surface attribuée à la construction ne peut que légèrement varier.

Les constructions sont implantées dans la partie supérieure du périmètre. Elles sont légèrement surélevées de manière à se protéger contre les crues.

Au total, la surface de plancher réalisable est **limitée à 4'500 m²** maison existante comprise (minimum et maximum). 1'600 m² de SP sont réservés pour le cas où les places de stationnement seraient aménagées en ouvrage souterrain.

Les bâtiments comprendront **deux étages avec attique et sous-sol**.

Une organisation du bâti doit tenir compte de l'éventuel maintien du bâtiment existant et d'une évolution par étapes.

Il convient de créer un accès (piétonnier, livreurs, pompiers, ambulance, etc.) cet accès pourrait être soutenu par un mur (avec talutage) qui permet de protéger les surfaces à construire contre les dangers de crues.

De toute manière, il conviendra de mandater les ingénieurs spécialisés pour définir en détail le concept de protection (mouvement des crues, éviter l'écoulement vers la route cantonale, etc.)

Le plan de quartier comprendra un concept « Nature – paysage » qui définit les objectifs à mettre en œuvre et le genre de plantations (faites avec des essences régionales et adaptées à la station, possibilité de nidification pour la faune ailée, etc.) et d'aménagement des surfaces vertes (types de prairies).

2.4 Les nouvelles conditions cadre de la ZPO 3 "Cagreu"

Les recommandations de l'expert

2.4.1 Objectifs d'aménagement

La ZPO 3 "Cagreu" a pour objectifs principaux :

- L'intégration des constructions dans le site de Cagreu et leur protection contre les crues en procédant à une nouvelle étude hydraulique tenant compte des crues de 2021 et considérant les biens-fonds en aval.
- Déterminer l'espace réservé aux eaux, ERE, le long du ruisseau de Derrière les Crêts en application des articles 36a LEaux et 41a ss OEaux. Il aura une profondeur de 5.50 m de part et d'autre de son axe. Il assurera la protection de la végétation riveraine et donc également du site de reproduction des batraciens (par ex. de la salamandre tachetée).
- Assurer la protection de la faune, d'une part par l'ERE et d'autre part par la mise en œuvre des principes d'aménagement (voir 2.4.3 ci-après).

2.4.2 Affectation et degré d'affectation

La ZPO 3 "Cagreu" est affectée à la zone mixte M (art. 10 Règlement d'affectation du sol, RAC). Des logements et/ou activités d'une surface de plancher, SP, de 4'500 m² peuvent y être implantés. Cette surface constitue un maximum et un minimum à la fois. Elle peut être réalisée par étapes pour autant que leur épuisement complet soit assuré.

Une surface de plancher de 4'500 m² équivaut à un IBUS de 0.71 et permet la construction de 3 immeubles d'une emprise au sol de 400 m comptant 2 étages, un attique et un sous-sol soit de 25 logements avec un SP moyenne de 120 m².

Le projet de plan de quartier 2017 et la ZPO 3 Cagreu, version dépôt public, auraient permis la construction de 35 logements sur un SP de 3'910 m² ; la réglementation fondamentale de 1985 une trentaine de logements.

2.4.3 Principes d'aménagement

Les immeubles comptent 2 étages qui en déterminent aussi la hauteur. Avec un attique et la hauteur du sous-sol qui émerge du terrain de référence, ils pourront atteindre une hauteur de 13.70 m au plus (voir RAC annexe III, chiffres 6.2, 7 et 9).

Par rapport à la limite Nord de la parcelle no 789, il y a lieu d'observer une distance de 5.00 m et par rapport à la limite Est de la parcelle no 90 et de la rive gauche de ruisseau de Derrière les Crêts une distance de 10.00 m.

Cette mesure marque un espace transitoire envers les parcelles nos 1259 et 303 ainsi que 1066 situées sur le ban communal de Moutier. Cette dernière parcelle appartient aux propriétaires des parcelles nos 90 et 789. Elle est occupée entre autres par des bosquets et un talus mésophile, un milieu naturel protégé (art. 18 al. 1^{bis} LPN et 27 LCPN).

Les garages peuvent être aménagés en ouvrage souterrain. Leur aménagement bénéficie d'une SP particulière de 1'600 m² au plus, ce qui équivaut à un IBUS de 0.25. Cette mesure entend favoriser le maintien de surfaces aussi étendues que possible pour des aménagements extérieurs destinés à la reconstitution des éléments naturels existants.

Pour compenser la destruction des vergers et autres éléments naturels sur les parcelles nos 90 et 789 et l'impact que vont causer les constructions sur la faune, en particulier les batraciens, les propriétaires de ces deux biens-fonds consentent à l'aménagement de surfaces de compensation nature sur leurs parcelles nos 789 (ban de Perrefitte) et 1066 (ban de Moutier) d'une surface d'environ 2'500 m². Les aménagements extérieurs d'une surface de 1'500 m² complètent la reconstitution. La surface totale des mesures de compensation équivaut environ aux 4'000 m² de surface impactée par les immeubles d'habitation et les surfaces accessoires (places de stationnement, places de jeux pour enfants, place de jeux suffisamment grande, accès, etc.). Pour assurer la pérennité des surfaces de compensation sur les parcelles nos 789 (ban de Perrefitte) et 1066 (ban de Moutier) leur propriétaire constitue une servitude en faveur de la Municipalité de Perrefitte (voir convention entre la Municipalité et les propriétaires, annexe 8).

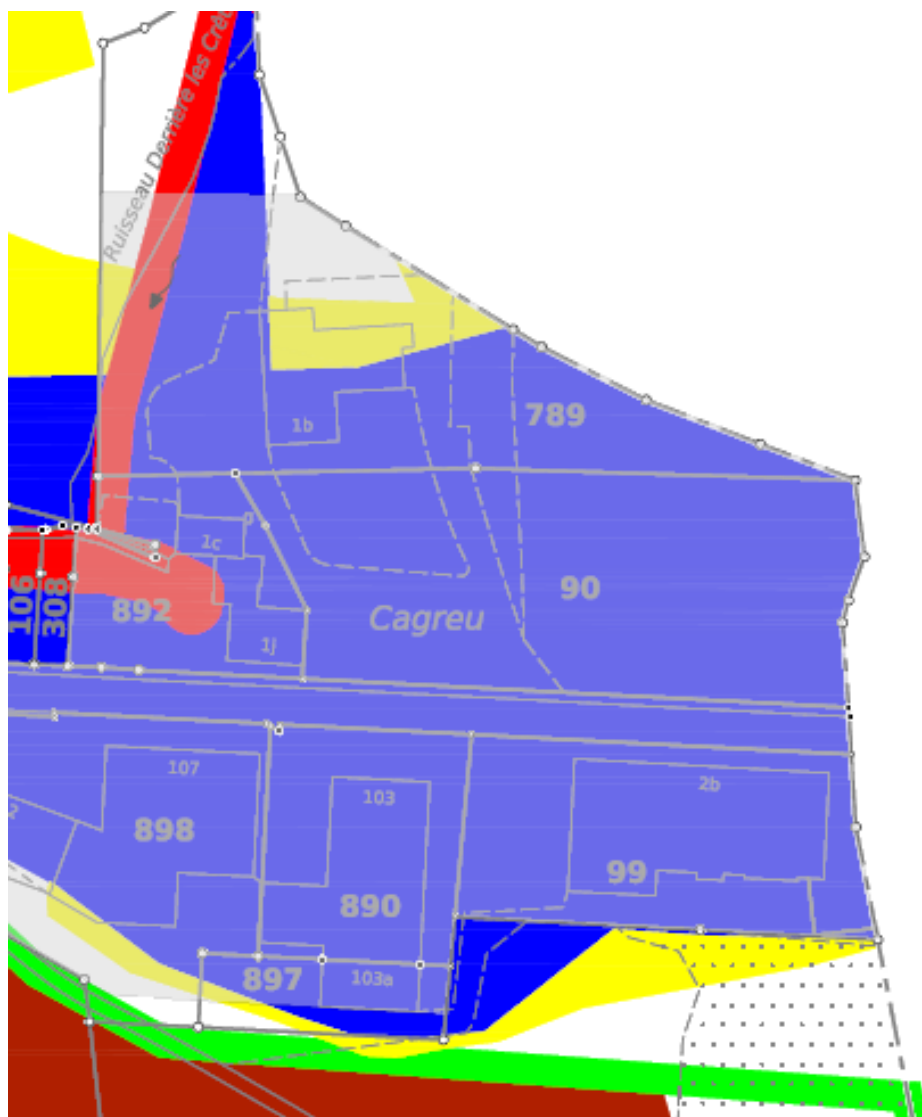
3. Conclusions

Les nouvelles conditions cadre de la ZPO 3 "Cagreu" tiennent compte de manière optimale des intérêts en présence. Elles permettent une densité d'occupation du sol qui répond aux principes d'une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 et art. 3 al. 3 LAT; voir 2.4.2) et une bonne intégration des immeubles dans le site (voir 2.4.3).

Elles assurent une protection des immeubles contre les crues (voir 1.4 et 2.2) et des milieux de reproduction des batraciens (voir 2.4.1). Enfin elles ménagent les milieux naturels voire les compense par un aménagement approprié des abords (voir 2.4.3).

Annexe 1

Carte des dangers naturels



Dangers d'inondation

Rouge : degré fort

Bleu ; degré moyen

Jaune : degré faible

Annexe 2 (version 1^{er} examen préalable)

Annexe II

Zones à planification obligatoire, ZPO

	Objectifs d'aménagement	Affectation	Degré d'affectation	Principes d'aménagement	
				Constructions	Abords
ZPO3 "Cagreu"	– Déterminer les conditions d'implantation des constructions dans un site exposé et menacé par les crues d'un ruisseau. – Déterminer l'espace réservé aux eaux. – Déterminer un équipement rationnel.	M	IBUSa max. 1.0 IBUSb max. 0.25	Hauteur totale 14.00 m.	Espaces de détente et loisir.

IBUSa : Indice brut d'utilisation du sol max. pour habitations et activités.

IBUSb : Indice brut d'utilisation du sol max. pour places de stationnement couvertes ou souterraines.

Logements familiaux : art. 43 al. 3 OC : logements de 3 pièces au moins.

Annexe 3



Municipalité de Perrefitte

Révision de l'aménagement local

Procédure d'information et de participation de la population

Rapport de participation

Version 11 novembre 2019

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

Daniel Croptier, urbanisme et planification

Rue de la Gabelle 14a, 2502 Bienne

Tél.: 079 622 14 57

Courriel: d.croptier@bluewin.ch

1. Généralités

- 1.1 Le projet de révision de l'aménagement local a été mis en consultation publique du 26 août au 18 septembre 2019. Le 12 septembre 2019, une séance d'information s'est tenue dans la salle communale de Perrefitte. 27 personnes y ont assisté.
- 1.2 Durant le délai imparti, 9 prises de position sont parvenues à l'Administration municipale.
 1. Dünner Sébastien, Rue de Chalière 76, 2740 Moutier
 2. Geiser Théo, Sous le Tacon 25a, 2742 Perrefitte
 3. Hoirie Seuret, par Mme Ganguin Yvonne, le Tacon 39c, 2742 Perrefitte
 4. Nicolas et Colette Ruch, Gros Champs 18G, 242 Perrefitte
 5. Sommer Walter, Rue de Chalière 76, 2740 Moutier
 6. Jocelyne et Michèle Heyer, Clos Dessus 40, 2742 Perrefitte
 7. Hoirie Bouvier, par Mme G. Bouvier, Plein Soleil 16, 2740 Moutier
 8. Mérillat et consorts, par Gérald Mérillat, Clos de la Chapelle 52. 2742 Perrefitte
 9. Pro Natura Jura bernois, case postale 929, 2501 Bienne
- 1.3 Lors de la séance d'information publique, un grand nombre de questions a été soulevé. Il est renvoyé à leur propos au p.v. de la séance d'information du 12 septembre 2019. Certaines questions se recoupent avec celles formulées dans les prises de position écrites parvenues à l'Administration municipale. Les développements ci-après reprennent et/ou précisent les réponses données lors de la séance d'information.

2. Prises de position nos 2 et 3

2.1 Requête

A l'assemblée d'information du 12 septembre 2019 et dans les prises de position nos 2 et 3, des intervenants ont soulevé la question du déroulement du suivi de la révision de l'aménagement local.

2.2 Prise de position

- 2.2.1 Dans un premier temps, la révision de l'aménagement local a été menée en commun avec les communes du Grandval, Belprahon, Corcelles, Crémines, Eschert, Grandval, Perrefitte et Roches. Chaque commune a délégué des représentants dans le groupe de travail, Perrefitte, Mme Magalie Zampedri, secrétaire communale.

Cette commission intercommunale s'est réunie _____ fois et a rassemblé des données de base pour chaque commune, relevé les réserves en terrains à bâtir, etc. et élaboré un Règlement de base de l'affectation du sol et de construction.

- 2.2.2 Les données et documents de base ont été adaptés aux besoins et circonstances locales de chaque commune et soumis à une commission ad hoc constituée par chaque commune. La commission ad hoc de Perrefitte était composée de Mmes Virginie Heyer, mairesse, et Magalie Zampedri, secrétaire municipale ainsi que de M. André Heyer, architecte.
- 2.2.3 Le projet de révision de l'aménagement local issu de cette phase de travail a été soumis au Conseil municipal in corpore, le 27 mai 2019.

2.2.4 Le projet de révision de l'aménagement local a été finalisé à la suite de cette séance et la procédure d'information et de participation de la population engagée sur cette base.

3. Prises de position no 1 et 5

3.1 Requête

Les intervenants 1 et 5 soulèvent la question de la protection du verger et autres éléments naturels situés à l'intérieur de la ZPO no 3 Cagreu. En particulier, ils estiment que les nouvelles constructions auront un impact négatif sur les batraciens protégés. Ils demandent que la densification soit abandonnée, à tout le moins qu'elle tienne compte de tous les éléments naturels.

3.2 Appréciation

Les parcelles nos 90 et 789, en partie construites, qui forment la ZPO 3 Cagreu sont affectés selon le plan de zones en vigueur à la zone d'habitation et d'artisanat HA3. Des bâtiments de 3 étages mesurant 35 m de longueur au plus avec un indice d'utilisation maximal de 0.6 peuvent y être implantés.

Le projet de révision de l'aménagement local propose d'inclure les parcelles nos 90 et 789 dans une zone à planification obligatoire au sens des articles 92 loi sur les constructions¹. Son objectif est entre autres de déterminer les conditions d'implantation des constructions dans un site exposé et l'espace réservé aux eaux au sens de l'article 36a loi sur la protection des eaux² et des articles 41a ss Ordonnance sur la protection des eaux³. A l'intérieur de l'espace réservé aux eaux, d'une profondeur de 5.50 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau, toute la végétation rivulaire est protégée, toute construction et exploitation agricole intensive est interdite⁴. Il appartiendra au plan de quartier mettant en œuvre la ZPO de déterminer dans quelle mesure il peut être tenu compte des éléments naturels en plus de l'espace réservé aux eaux.

3.3 Prise de position du Conseil municipal

Le Conseil municipal est d'avis que la ZPO 3 Cagreu permet une prise en compte des intérêts de la protection des éléments naturels et des propriétaires des terrains aujourd'hui classés dans la zone HA3. Il se réserve de revoir sa position si à l'occasion de l'examen préalable, le Service cantonal de promotion de la nature jugeait insuffisantes les mesures de protection des milieux naturels.

4. Prise de position no 2

La prise de position no 2 est ventilée en une série de questions.

4.1 Requête

Opposition à la création d'une zone mixte M3 tant que la zone Cagreu n'a pas été construite.

Réponse

Pour autant que la requête ait été correctement comprise, il peut être répondu qu'il n'est pas possible juridiquement de différer la mise en place d'une zone M3. Le choix du type de cette zone relève d'une part du bâti existant et d'autre part de l'impératif du développement vers l'intérieur, de la densification des zones à bâtir existantes.

¹ LC; RSB 721.0

² LEaux; RS 814.20

³ OEaux; RS 814.,201

⁴ Art. 41c OEaux

7.3 Proposition du Conseil municipal

Le Conseil municipal accepte le maintien de la parcelle no 933 dans la zone H2 pour autant que l'abri projeté soit construit d'ici la mise à l'enquête publique de la révision de l'aménagement local.

8. Prise de position no 9

8.1 Requête

L'intervenante encourage

- la commune de déclasser des terrains qui en raison de leur topographie présentent un intérêt biologique valorisable ;
- à mieux protéger la nature en interdisant des plantations exotiques sans pour autant être considérées comme des néophytes interdits selon l'article 6 RAC et de favoriser des espèces indigènes ;
- d'interdire les "jardins design" à la mode, tels les jardins de gravier.

8.2 Appréciation

La législation fédérale et cantonale en matière de protection de la nature protège les milieux et objets naturels d'importance fédérale et régionale, notamment les haies et bosquets à l'intérieur et à l'extérieur de la zone à bâtir. Le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage étend la protection aux milieux et objets naturels d'importance locale comme le demande le droit supérieur à la commune de Perrefitte. En ce qui concerne l'interdiction des plantes exotiques et des jardins design, ce genre de plantation et d'aménagement sont, s'il en existe à Perrefitte, des cas isolés qui ne requièrent pas une réglementation.

8.3 Prise de position du Conseil municipal

Le Conseil municipal estime qu'en édictant un plan des périmètres de protection de la nature et du paysage, il remplit les obligations que lui impose le droit supérieur.

Plutôt que d'interdire les plantes exotiques et les jardins design, le Conseil municipal estime qu'une campagne de sensibilisation serait mieux à même de promouvoir la biodiversité à l'intérieur de la zone à bâtir.

Le Conseil municipal est ouvert à des propositions de pro natura allant dans ce sens.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Annexe :

p.v. de la séance d'information du 12 septembre 2019

Annexe 4

Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Service de l'aménagement local et régional

Hauptstrasse 2
Case postale
2560 Nidau
+41 31 635 25 90
oacot.agrbiel@be.ch
www.be.ch/oacot

OACOT, Hauptstrasse 2, case postale, 2560 Nidau

Philippe Weber
+41 31 636 26 90
philippe.weber@be.ch

Notre référence: 864239 / 2020.DIJ.3531

Nidau, le 5 mars 2021

Perrefitte, Révision du plan d'aménagement local (PAL) Examen préalable au sens des articles 59 LC et 118 OC Liste de thèmes nécessitant une intervention sur le plan matériel

Mesdames, Messieurs,

Le 28 mai 2020, vous nous avez soumis le dossier de révision de votre aménagement local en vue de son examen préalable. Nous avons étudié le projet en détail à la lumière des dispositions légales pertinentes et avons demandé des corapports aux offices et services spécialisés suivants:

Office des ponts et chaussées, Service pour le Jura bernois, rapport du 23 juin 2020;
Office des forêts et des dangers naturels, Division dangers naturels, rapport du 24 juin 2020;
Jura bernois.Bienne, rapport du 25 juin 2020;
Office des forêts et des dangers naturels, Division forestière du Jura bernois, rapport du 8 juillet 2020;
Office de la culture, Service archéologique, rapport du 10 juillet 2020;
Office des eaux et des déchets, rapport du 14 juillet 2020;
Office de la culture, Service des monuments historiques, rapport du 22 juillet 2020 ;
Office des ponts et chaussées, aménagement des eaux, rapport du 27 juillet 2020;
Office de l'agriculture et de la nature, Service de la promotion de la nature, rapport du 4 août 2020.

Nous avons récapitulé dans la liste ci-jointe les thèmes nécessitant, de notre point de vue et selon les corapports reçus, une intervention sur le plan matériel. Il peut s'avérer nécessaire de discuter de la manière de régler les problèmes et questions en suspens avec vous, dans la mesure du possible avant la clôture formelle de la procédure d'examen préalable.

Voici, dans le détail, les étapes suivantes de cette procédure:

Dans le cas où cela s'avérerait nécessaire, nous vous proposons une séance de mise au point qui aura pour but de discuter des thèmes de la liste ci-jointe avec vous et l'aménagiste que vous avez

mandaté(e) afin de rechercher des solutions acceptables pour toutes les parties. Le cas échéant, nous vous prions de prendre contact avec le soussigné pour fixer un rendez-vous.

Suite à cet entretien de mise au point, vous recevrez la liste des thèmes accompagnée du procès-verbal des résultats.

Liste des thèmes, chiffre 8

ZPO 3 «Cagreu»	La ZPO totalise une surface d'env. 6'500 m². A première vue, ces surfaces constituent un potentiel de densification important que la commune a reconnu par la mise en place d'une ZPO. Elle souhaite y développer un habitat densifié sans maison individuelle. Pour le moment, les mesures prévues dans le RAC (annexe II), bien que suffisantes ne permettent pas de garantir l'utilisation mesurée du sol. Il convient de fixer un IBUSds minimal de 0.5 pour l'ensemble de la ZPO au lieu de l'IBUS min. de 0.6. Il convient aussi de s'assurer que les principes de construction soient compatibles avec cet indice. A ce titre, d'autres mesures pourraient être prévues (p. ex. pas de stationnement en surface, principe d'une procédure qualifiée pour élaborer le plan de quartier, etc.) (réserve matérielle à l'approbation).	
----------------	---	--

Liste des thèmes chiffre 17

Protection de la nature et du paysage

Plan d'inventaire :

Thème	Conditions/recommandations	Résultats de la séance de mise au point
Plan-inventaire	A notre connaissance, la commune n'a pas dressé de plan-inventaire. Elle se contente d'utiliser l'inventaire Pro Natura de 2012 et les informations issues de la 2^{ème} CRTU. Avec le temps, ces données devraient être actualisées en dressant un plan-inventaire spécifique. Ceci doit permettre à la commune de prendre des mesures de protection adaptée à la situation rencontrée sur le terrain. Si un tel plan a été réalisé, nous demandons de l'inclure dans le dossier et de compléter le rapport 47 OAT.	

Prise en compte des données d'ordre supérieur :

Thème	Conditions/recommandations	Résultats de la séance de mise au point
Périmètres de protection du paysage d'importance régionale selon CRTU	La CRTU mentionne des paysages remarquables à protéger dans sa fiche de mesure P7.02. Le rapport 47 OAT fait état d'une prise en compte de ces périmètres (ch. C4.2). Cependant, les périmètres situés sur la commune de Perrefitte ne sont que partiellement considérés dans la révision de l'aménagement local. Aucune explication valable n'est apportée. Pour autant qu'il soit justifié de le faire, il convient d'expliquer les raisons pour lesquelles certains de ces périmètres sont abandonnés/modifiés et pourquoi la commune renonce à fixer des périmètres de protection du paysage dans ces cas-là. Dans le cas contraire, nous demandons de prendre des mesures de protection adéquates (art. 98, al. 3 LC) (réserve matérielle à l'approbation).	

Plan de zones de protection :

Thème	Conditions/recommandations	Résultats de la séance de mise au point
Eaux et sources	En lien avec la vérification des cours d'eau, il convient aussi de représenter les cours d'eau dans le plan des périmètres de protection qui n'ont pas encore été relevés (réserve matérielle à l'approbation).	
Végétation des rives	La végétation des rives (y compris la végétation herbacée) étant protégées par une base juridique différente de celle des haies, elles doivent également être distinguées sur le plan à titre indicatif. Si cette information n'est pas incluse dans le PZP, celui se révélerait incomplet du point de vue des contenus qui concernent la protection de la nature lors de la planification d'un projet. La végétation des rives doit être séparée des haies et bosquets et complétée où elle manque dans le PZP (réserve matérielle à l'approbation).	
Haies et bosquets	Les haies et les bosquets sont protégés par le droit fédéral et cantonal dans leur état actuel. Ils doivent être représentés dans le plan de zones de protection à titre indicatif. Par rapport à la photo aérienne actuelle, le SPN constate des différences qu'il faudra encore contrôler. Toutes les haies et tous les bosquets protégés au sens des art. 27 et 28 LPN manquants doivent être complétés dans le PZP (réserve matérielle à l'approbation).	
Espaces vitaux d'espèces animales et végétales protégées ou menacées	Dans l'ancien plan la bande rocheuse au-dessus de Valongiron et la Combe Fabet ont été inscrit comme des zones de protection de site naturels. Dans ces régions ils se trouvent des importants habitats des différents organismes protégés et dignes de protections, leurs espaces vitaux sont dignes de protection selon l'art. 14 al. 3 OPN. Selon l'art. 14 LCPN la sauvegarde de ces milieux doit être assurée en les mettant sous protection dans la réglementation fondamentale de la commune. Le SPN regrette que ces zones de protection de site naturels n'aient pas été retenues et	

	recommande de les maintenir dans le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage.	
Terrains secs	Les terrains sec n° 3185 (2591554 / 1236244), 4371 (2592038 / 1236391) et 4370 (2592400 / 1236320) d'importance régionale selon l'inventaire doivent être inclus dans le plan de la zone de protection. Actuellement, ils manquent ou sont recouvertes par la signature pour les prairies sèches et les pâturages d'importance nationale. Réserve matérielle à l'approbation	
Murs en pierres sèches	Le SPN demande à la commune d'inclure des murs de pierres sèches de valeur dans le plan de zones de protection. Il n'a identifié que quelques murs en pierre sèches sur le plan. De son point de vue, il y en a beaucoup plus, surtout dans la zone des pâturages boisés. Réserve matérielle à l'approbation	

Annexe 5



**Kanton Bern
Canton de Berne**

Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Service de l'aménagement local et régional

Hauptstrasse 2
Case postale
2560 Nidau
+41 31 635 25 90
oacot@be.ch
www.be.ch/oacot

Philippe Weber
+41 31 636 26 90
philippe.weber@be.ch

OACOT, Hauptstrasse 2, case postale, 2560 Nidau

Secrétariat communal Perrefitte
sous le Tacon 24
2742 Perrefitte

N° de l'affaire: 2020.DIJ.3531

Nidau, le 30 janvier 2023

**Perrefitte, Révision du plan d'aménagement local (PAL)
2^{ème} rapport d'examen préalable au sens des articles 59 LC et 118 OC**

Mesdames, Messieurs,

Le 5 mars 2021, nous vous avons remis un récapitulatif (liste de thèmes) des problèmes décelés au cours de la procédure d'examen préalable de la révision de votre Plan d'aménagement local (PAL). Le dossier a été remanié sur la base de la liste de thèmes, puis nous a été remis le 5 novembre 2021, pour un deuxième examen préalable, accompagné des documents ci-dessous dans leur version de mai 2021, resp. juillet 2021:

- Plan des zones à l'échelle 1:1000, du 17 mai 2021,
- Règlement de l'affectation du sol et de construction (RAC), de juillet 2021,
- Plan des périmètres de protection de la nature et du paysage à l'échelle 1:5000, du 7 juillet 2021,
- Rapport au sens de l'art. 47 OAT, de juillet 2021.

Nous avons mené une procédure de consultation auprès des offices et services spécialisés suivants:

- (1) Office des ponts et chaussées (OPC), arrondissement d'ingénieur en chef (AIC) III, service pour le Jura bernois, rapport du 7 décembre 2021.
- (2) Office de l'agriculture et de la nature (OAN), Service de la promotion de la nature (SPN), pêche et protection de la nature, rapport du 2 février 2022.
- (3) Office des ponts et chaussées (OPC), arrondissement d'ingénieur en chef (AIC) III, aménagement des eaux, rapport du 31 mars 2022 en remplacement du rapport du 8 décembre 2021.

Sur la base de notre propre appréciation et des prises de position des services spécialisés, nous vous exposons ci-après les résultats de notre examen préalable:

821	Il convient encore de s'assurer que le changement d'affectation est compensé par le dézonage d'une surface de taille équivalente (simple compensation) (Ra). Dans ce cas, surface mesurée = ~ 1'900 m ² .
-----	--

3.4.1 Bilan

L'état actuel du dossier permet d'avoir un aperçu relativement précis sur la situation des zones à bâtir non construites dans le village et des efforts restants pour respecter le mandat de l'art. 15 al. 2 LAT (réduction du surdimensionnement des zones à bâtir). Il s'agit encore d'hypothèses, les données saisies sur le géoportail n'ayant pas encore été corrigées par la commune suite à notre examen (p.ex. la parcelle 902 est encore prise en compte dans les dézonages, resp. les surfaces construites).

	Avant révision du PAL	Après révision du PAL
G1	50'400 m ²	36'650 m ²
Zones à bâtir non construites (ZNC)		
A10	194'000 m ²	178'000 m ²
Zones HMC totales		
Mises en zones	+ Max. 730 m ²	
Changements d'affectation	+ 1'900 m ²	
Dézonages	- 16'400 m ²	
G1/A10	26%	20.6%
Rapport ZNC/Zones HMC totales		

Sur la base de ces résultats intermédiaires, on peut constater que la commune doit encore procéder à un effort de réduction supplémentaire de ses zones à bâtir non construites pour atteindre le seuil de 15% maximum de zones à bâtir non construites par rapport à la surface totale des zones HMC (G1/A10). On peut estimer cet effort à env. 1,2 ha ou 12'000 m² de surfaces supplémentaires à dézoner (resp. observer la construction sur une surface non construite jusqu'ici). Finalement, à ce stade de la procédure, il subsiste encore une réserve fondamentale à l'approbation qui devra absolument être réglée avant le dépôt public du dossier (Ra).

3.5 Zones à planification obligatoire

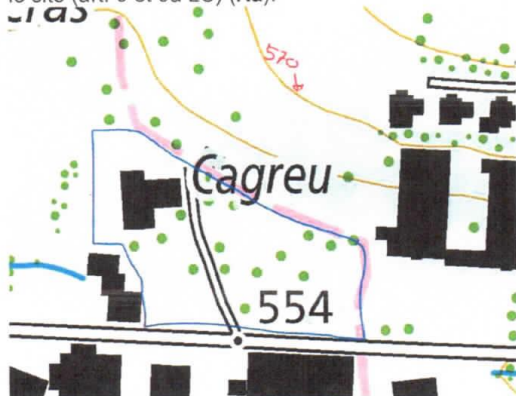
– ZPO3 « Cagreu » :

Le site est touché par des zones de dangers bleues et rouges. Un espace réservé aux eaux limite la constructibilité du secteur. L'OPC sollicite la libération d'un couloir pour déterminer un espace de développement des eaux afin de remettre le cours d'eau à ciel ouvert dans ce secteur. Ce secteur se trouve directement à l'aplomb d'une forte pente sur le flanc Nord à la frontière avec la commune de Moutier. Des constructions sont présentes sur une partie de la surface, le reste est non construit.

Vu les intérêts en présence, il convient de s'interroger sur les capacités de ce site à accueillir un nouveau développement, en particulier dans le contexte de l'obligation de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir (r).

Dans la positive, il est nécessaire d'étudier la faisabilité en terme de constructibilité et d'intégration dans le site. Premièrement, il convient de prouver si la fixation d'un IBUSds minimal de 0,5 est possible (cela représente env. 3'300 m² de surface de plancher à réaliser au minimum). Deuxièmement, il convient de démontrer à ce stade si les hauteurs prévues (14 mètres, resp. 17 mètres avec attique) permettent l'intégration des volumes dans ce site. En l'occurrence avec les hauteurs prévues, les constructions qui se réaliseront sur le plat atteindront le sommet de la colline du Cagreu (cotation 570 mètres ci-dessous dans l'image), soit la hauteur des maisons en terrasse situées sur la commune de Moutier. En outre, de telles hauteurs se démarquent des possibilités données dans le voisinage. La

bonne intégration dans le site de telles volumétries n'étant pas démontrée à ce stade, nous vous demandons d'apporter les justifications nécessaires pour autoriser ces mesures, le cas échéant en établissant des principes d'aménagement propres à assurer une bonne intégration des volumétries dans le site (art. 9 et 9a LC) (Ra).



3.6 Taxe sur la plus-value

Le canton a publié sur le site Internet de l'OACOT un modèle de règlement pour la compensation de la plus-value. Dès lors qu'une commune veut classer un terrain en zone à bâtir, elle doit procéder à la compensation de la plus-value. Un règlement ad hoc peut être édicté ou une taxe correspondant à 20 pour cent au moins de la plus-value résultant des classements doit être perçue conformément à l'article 142, alinéa 5 LC (dont 10 % sont attribués au canton).

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, la commune ne peut compenser la plus-value que si un règlement communal a été édicté. Les propriétaires fonciers doivent dans tous les cas être informés au sujet de la taxe sur la plus-value escomptée lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value (art. 142d, al. 2 LC).

Si un règlement pour la compensation de la plus-value a été édicté et qu'il prévoit qu'une plus-value résulte des augmentations du degré d'affectation, la plus-value doit être compensée.

4. Bruit et mobilité

L'OPC a pris position dans le rapport technique n° 1 et souligné notamment ce qui suit:

4.1 Chemins pour piétons

Les communes ont l'obligation de fixer les chemins pour piétons dans un plan (art. 44, al. 2 LR et art. 27 de l'ordonnance sur les routes [OR]) et de veiller à ce que la circulation y soit exempte d'entraves et autant que possible exempte de dangers (art. 30 OR). Les plans à utiliser sont le plan directeur communal des communications ou un autre instrument d'aménagement communal (plan de zones, plan des zones à protéger ou plan directeur).

Pour que la planification locale revue en bonne et due forme puisse être approuvée, le réseau des chemins pour piétons doit avoir été fixé par édicton des plans requis. L'obligation légale de planification est remplie lorsque le réseau est fixé sur une carte au niveau local (p. ex. à l'échelle 1:5000) et que le plan a déjà été approuvé en tant qu'élément de la planification locale ou le sera dans la prochaine planification.

La carte des dangers a été reconnue le 08.04.2013 par l'OPC, arrondissement d'ingénieur en chef III. La mise en œuvre ayant force obligatoire pour les propriétaires fonciers conformément à l'article 71 LC a été prévue dans la révision partielle du PAL du 29.7.2015.

Suivant notre premier rapport d'examen préalable du 5 mars 2021, il subsiste encore les aspects suivants qui n'ont pas été traités dans la présente révision de l'aménagement local :

- Parcelles 749, 564, 305, 415, 342, 782, 90 : les parcelles non construites en zone de danger bleue ne peuvent rester affectée à la zone à bâtir qu'exceptionnellement si certains critères sont réunis (cf. guide dangers naturels et fiche de mesure D_03 du Plan directeur cantonal contraignante pour les autorités communales). Il convient d'exposer dans le rapport 47 OAT les justifications nécessaires (pesée d'intérêt) pour justifier le maintien de ces parcelles dans la zone à bâtir ou les mesures correspondantes visant à restreindre les possibilités de construction dans les secteurs touchés (Ra).

7.1 Préavis positif :

- Parcelles 749 : elle se situe dans le milieu bâti existant. Une autorisation de construire est déposée. Un maintien en zone à bâtir se justifie. Compléter le rapport 47 OAT en ce sens.

7.2 Préavis négatif ; pesée d'intérêt à compléter et éventuelles mesures à prendre (Ra) :

- Parcelle 564 : la parcelle se situe en périphérie du milieu bâti. Dans la commune, d'autres secteurs non exposés aux dangers se prêtent mieux à la construction.
- Parcelle 305 : la partie non construite jardinée se situe en périphérie du milieu bâti ; la partie nord de la parcelle est même en zone rouge et doit être dézonée ou rendue inconstructible. Dans la commune, d'autres secteurs non exposés aux dangers se prêtent mieux à la construction.
- Parcelles 415, 342, 782 : les surfaces correspondantes sont affectées à la ZPO 2. Elles se situent en périphérie du milieu bâti et sont non équipées. Vu les intérêts en présence et l'obligation de procéder à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, un dézonage doit être envisagé.
- Parcelle 90 et 789 : les surfaces non construites sur le côté Est sont affectées à la ZPO 3. Elles se situent en périphérie du milieu bâti et sont non équipées. Vu les intérêts en présence et l'obligation de procéder à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, un dézonage doit être envisagé. La sollicitation de l'OPC concernant la détermination d'un espace de développement des eaux renforce l'intérêt de procéder au dézonage de ce secteur.

8. Paysage

Conformément au plan directeur cantonal, il convient de préserver les paysages particulièrement beaux ou ayant une grande valeur historique et d'accorder une importance accrue à une utilisation mesurée des paysages en général. Dans ce but, un plan d'aménagement du paysage doit être élaboré dans le cadre de la révision de l'aménagement local (fiche de mesure E_08 du plan directeur cantonal). Les plans directeurs régionaux d'aménagement du paysage doivent être pris en compte.

Le SPN a pris position dans le rapport technique n° 3 et souligné notamment ce qui suit:

- La commune n'a pas établi de plan d'inventaire, mais se sert uniquement de l'inventaire pro natura de 2012/2013 déjà relativement ancien pour établir son plan de zones de protection (PZP). Il serait préférable d'établir un nouveau plan inventaire pour mieux justifier les mesures de protection prise dans le PZP et de l'inclure dans le dossier (i).
- Corridor faunistique : le corridor faunistique régional sur l'axe nord-sud n'est pas représenté dans le PZP. Il convient de compléter le plan (i).
- Eaux et sources : certains cours d'eau ne figurent pas encore sur le PZP (p.ex. la Fontaine aux Fees, et les parties mises sous terre du Ruisseau du Coulou (2'590'387 / 1'237'089). Or toutes les surfaces d'eau et les cours d'eau, sources naturelles et suintements doivent être représentés dans le PZP avec le renvoi au droit supérieur. A compléter selon chapitre 6.1 du présent rapport. En principe, ces objets figurent à titre indicatif sur le PZP (réglés par le droit supérieur) contrairement à ce qui est prévu pour l'instant (Ra).
- Végétation des rives (art. 21 LPN, art. 20 LCPN) : la végétation des rives doit être séparée des haies et bosquets (bases juridiques différentes). En principe, ces objets figurent à titre indicatif sur le PZP (Ra).
- Haies et bosquets (art. 18 al. 1bis LPN, art. 14 al. 3 OPN, art. 27 et 28 LCPN) : en ce qui concerne les structures boisées autour du point 2'591'735 / 1'236'155, le SPN doute qu'il s'agisse de forêts, comme indiqué sur le PZP. Il s'agit probablement de haies. Le SPN recommande de clarifier ce point avec la DFJB. Il existe d'autres sections qui sont indiquées comme des forêts, mais qui ne sont probablement pas évaluées comme des forêts en raison de leur taille ou de leur largeur. D'une manière générale, toutes les haies et tous les bosquets protégés au sens des art. 27 et 28 LPN manquants doivent être complétés dans le PZP (Ra).
- Espaces vitaux d'espèces animales et végétales protégées ou menacées (art. 18 al. 1bis LPN, art. 14 al. 3 et art. 20 OPN, art. 20 et 31 LCPN, art. 19 et 25 OCPN) : Dans le PZP encore en vigueur, les bandes rocheuses au-dessus de Valongiron et de la Combe Fabet avaient été inscrites comme des zones de protection de site naturels. Dans ces régions ils se trouvent des importants habitats des différents organismes protégés et dignes de protections, leurs espaces vitaux sont dignes de protection selon l'art. 14 al. 3 OPN. Selon l'art. 14 LCPN, la sauvegarde de ces milieux doit être assurée en les mettant sous protection dans la réglementation fondamentale de la commune. Nous regrettons que ces zones de protection de site naturels n'aient pas été retenues et nous recommandons de les maintenir dans le PZP (r).

9. Règlement communal de construction

N° d'article, auteur du commentaire	Commentaire
– Art. 11 al. 1, OACOT	– Le mot « utile » doit être remplacé par le mot « nécessaire », à l'image de ce qui est écrit à l'alinéa 2 du même article (Ra).
– Art. 11 al. 3, OACOT	– Selon l'art. 9 al. 2 RAC, des établissements de caractère érotique sont interdits dans les zones mixtes de la commune. De tels établissements ne sont pas conformes à l'affectation de la zone d'habitation. Avec l'interdiction des commerces de caractère érotique également dans les zones d'activités, la commune interdit donc de telles activités commerciales sur tout son territoire communal, ce qui constitue une violation du droit de la liberté économique (Ra).
– Art. 23, OACOT	– Préciser dans les notes que la distance entre les bâtiments ne peut pas être inférieure à 6 mètres (i).

Annexe 6 Version 1^{er} dépôt public

Zones à planification obligatoire, ZPO

	Objectifs d'aménagement	Affectation	Degré d'affectation	Principes d'aménagement	
				Constructions	Abords
ZPO3 "Cagreu"	– Déterminer les conditions d'implantation des constructions dans un site exposé et menacé par les crues d'un ruisseau. – Déterminer l'espace réservé aux eaux. – Déterminer un équipement rationnel. –	M	IBUS min. 0.6	Hauteur maximale 3 étages	Espaces de détente et loisir. Places de jeux pour enfants. Espace réservé aux eaux.

IBUS_a : Indice brut d'utilisation du sol max. ou min. pour habitations et/ou activités; IBUS_b max. pour places de stationnement en ouvrage.

Logements familiaux : art. 43 al. 3 OC : logements de 3 pièces au moins.

**PAL Perrefitte, opposition Dünner Sébastien et Sommer Walter:
expertise sur la valeur naturelle des parcelles n°90 et 789**

Projet	PAL Perrefitte
Dossier	PZP
Objet	Opposition Dünner et Sommer, parcelles n°90 et 789
Type	Expertise
Collaboration	-
Destinataire	Perrefitte, commune municipale
Copie(s)	C. Cueni, D. Croptier
Transmission	AP
Réalisation	AP
Date	9 septembre 2023
Nom de fichier	PAL Perrefitte Opposition Duenner&Sommer expertise LE FOYARD vdef 02.docx

1. MANDAT

Dans le cadre du PAL de la commune municipale de Perrefitte, le dépôt public du PZP a généré une opposition (entre autres) de la part de MM. Sébastien Dünner et Walter Sommer, concernant les parcelles n°90 et 789.

Lors du traitement de cette opposition, le 4 juillet 2023, il a été convenu que le bureau LE FOYARD (en charge du PZP) sera mandaté pour effectuer une expertise de la valeur naturelle de ces deux parcelles

Un mandat complémentaire a donc été octroyé au bureau LE FOYARD en date du 16 juillet 2023.

Le présent document présente les résultats de cette expertise.

2. DOCUMENTS CONSULTÉS

Nous avons repris les deux oppositions de MM. Dünner et Sommer (les deux datées du 22 juin 2023 et reçues à la commune de Perrefitte le 26 juin 2023).

Les demandes émanant des deux oppositions concernent la faune et quelques éléments naturels (verger, prairie de fauche).

3. MÉTHODE

Notre appréciation s'est basée sur les extraits des banques de données suivantes :

- Infoflora (flore patrimoniale)
- Infospecies (faune patrimoniale)
- Station ornithologique suisse (avifaune)
- Observations faunistiques reçues de la part du naturaliste Jean-Claude Gerber (séance du 16 août 2023) : celles-ci sont représentées par une *
- Relevé de terrain (milieux naturels) effectués par Alain Perrenoud le 16 août 2023 par Alain Perrenoud

4. RÉSULTATS

Nous n'indiquons que les observations faites sur les deux parcelles ou à proximité immédiate. Les résultats sont présentés ci-dessous, par thématique, de manière synthétique.

4.1. MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels suivants (selon le relevé de terrain effectué par A. Perrenoud) sont présents sur les deux parcelles :

- Prairie de fauche typique *Arrhenatherion*, peu riche
- Arbres fruitiers haute-tige (dominé par les pommiers)
- Buissons isolés
- Talus mésophile de type *Arrhenatherion* avec graminées (hors parcelles)
- Ronciers et buissons (dominés par la ronce) (hors parcelles)
- Bosquet
- Arbre remarquable (Tilleul à grandes feuilles *Tilia platyphyllos*)
- Cours d'eau (ruisseau Derrière Les Crêts) avec végétation herbacée et arborescente riveraines

4.2. FLORE PATRIMONIALE

La banque de données d'Infloflora n'indique la présence d'aucune espèce protégée ou digne de mention (Liste rouge, espèce patrimoniale, espèce faisant partie d'un programme de protection).

4.3. FAUNE PATRIMONIALE

Rappel : données extraites des banques de données et observations de J.-Cl- Gerber

Faune sans oiseaux

Amphibiens : Salamandre tachetée* *Salamandra salamandra*, espèce vulnérable (VU) selon la Liste rouge OFEV (reproduction – larves - dans le ruisseau Derrière Les Crêts)

Reptiles : Lézard agile* *Lacerta agilis* espèce vulnérable (VU), Orvet* *Anguis fragilis*

Insectes : plus de 12 espèces de papillons diurnes (dont le Demi-Deuil* *Melanargia galathea*, le Silène* *Brintesia circe* potentiellement menacé (NT), le Nacré de la Ronce* *Brenthis daphne*, ...) ; plus de 5 orthoptères (dont la Grande sauterelle verte *Tettigonia viridissima*, le Criquet des genévriers *Euthystira brachyptera*, ...)

Mammifères : chevreuil* *Capreolus capreolus* (mise bas dans le secteur) ; Renard* *Vulpes vulpes*, Fouine* *Martes foina*

Avifaune

Quelques espèces typiques, telles le Pic vert* *Picus viridis*, le Pic épeiche* *Dendrocopos major*, le Bruant jaune* *Emberiza citrinella*

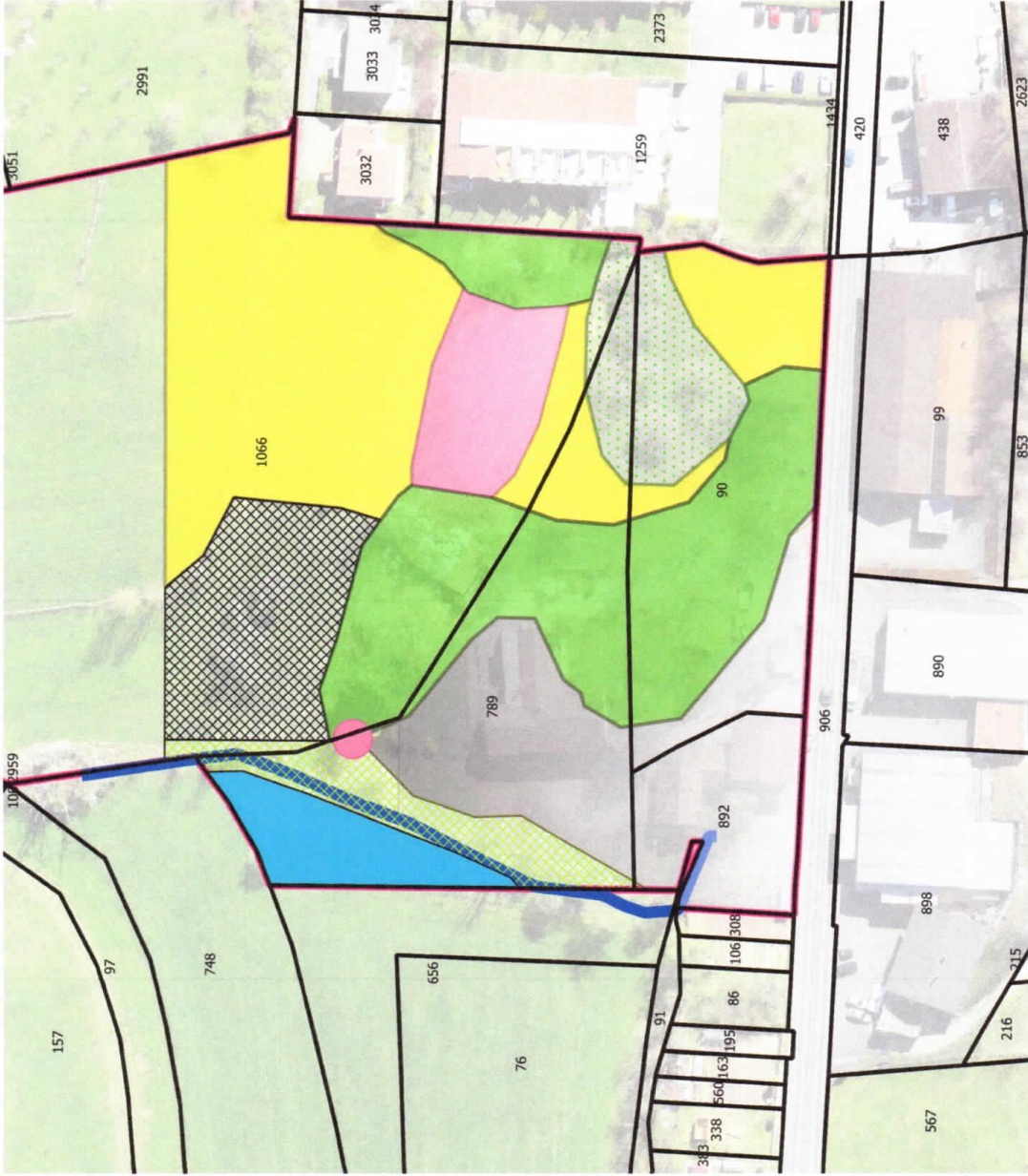
NB : Toutes les observations d'Infospecies et de la Station ornithologique suisse ont été faites hors des deux parcelles.

En cas de construction de bâtiments sur l'une ou l'autre parcelle, nous proposons que l'impact des futurs bâtiments soit :

- minimisé (emprise au sol, proximité du talus)
- compensé sur place ou à proximité immédiate (aménagements extérieurs : mise en place d'éléments naturels comme des arbres et buissons ; pelouse fleurie ; nichoirs, autres à définir)

Annexes : Carte des milieux naturels





PAL CIGV
7 communes du Cornet

Perrefitte: opposition
Carte des milieux naturels

Tillé à grandes feuilles

Ruisseau Derrière Les Crêts

bosquet

haie arborescente

prairie de fauche

arbres fruitiers haute-tige

zone bâtie

zone humide

talus mésophile

1/750

22.08.2023

Format: A3

Auteur: E. AP

LE FOYARD
ETUDES EN ENVIRONNEMENT

Annexe 8 Convention avec ses annexes 1, 2 et 3

Convention

entre d'une part

Municipalité de Perrefitte

représentée par le Conseil municipal, représenté par

- Mme Virginie Heyer, maire, Neufs Clos 86, 2742 Perrefitte
- Mme Mabelle Beuchat, secrétaire municipale, Clos du Moulin 8, 2742 Perrefitte

Municipalité par la suite

et d'autre part

la Communauté héréditaire Raymond Gerber

comprenant

Mme Nicole Piaget, 43 Avenue du Lignon, 1219 Le Lignon

et

Mme Michèle Gerber, Impasse Aurore 3, 3960 Sierre

Propriétaire des parcelles

nos 90 et 789 ban de Perrefitte

no 1066 ban de Moutier

Propriétaires par la suite

concernant

l'aménagement de surfaces de compensation nature sur les parcelles no 789 et 1066.

Preliminaires

1. En 2017, les Propriétaires associées à un investisseur ont présenté à la Municipalité un projet de plan de quartier (PQ) en vue du développement d'un ensemble d'immeubles d'habitation de 4 étages sur les parcelles nos 90 et 789. Cet ensemble à forte densité dérogeait à la réglementation fondamentale du 12 décembre 1985 de la Municipalité. Son examen préalable a été différé par l'OACOT jusqu'à l'aboutissement de la révision du PAL engagée en 2018.
2. Le projet de la révision du PAL a intégré le projet de PQ dans la réglementation fondamentale sous forme d'une zone à planification obligatoire, de la ZPO3 "Cagreu". Ses conditions cadre reprenaient les points clés du projet de PQ en matière d'objectifs, de densité d'occupation du sol, du nombre d'étages et de hauteur de bâtiment.

Le projet de conditions cadre a évolué au fil des procédures d'information et de participation de la population, d'examen préalable auprès de l'OACOT et d'opposition. Le rapport explicatif de janvier/mars/avril 2024 "Zone à planification obligatoire ZPO3 "Cagreu" : redéfinition des conditions cadre" retrace les principales étapes de leur évolution.
3. Une troisième version des conditions cadre de la ZPO a été mise en dépôt public, le 31 janvier 2024 (voir annexe 2). Pendant le délai imparti, 3 oppositions sont parvenues à l'Administration communale.

L'une émane de la communauté de propriété par étages Crât de Chade Fontaine, secteur II, parcelle no 1259 à la limite Est de la ZPO, l'autre des Propriétaires et la troisième du bénéficiaire d'une servitude de passage.

La communauté de propriété par étages soulève des griefs en lien avec la protection contre les crues de la Chalière et du Ruisseau de Derrière les Crêts, qualifiées de danger naturel moyen (zone de danger bleu).

Les Propriétaires s'opposent à l'obligation qui est faite dans les conditions cadre de la ZPO 3 d'aménager les places de stationnement requises⁵ en ouvrage souterrain. Cette exigence mettrait selon elles en danger la rentabilité du projet de l'ensemble d'immeubles d'habitation et partant sa réalisation.

Les séances de conciliation menées le 11 mars 2024 n'ont pas abouti.

4. Lors des échanges avec les Propriétaires, celles-ci ont laissé entrevoir qu'elles étaient ouvertes pour aménager une surface de compensation nature sur leurs parcelles no 789, ban de Perrefitte et n°1066, ban de Moutier, si en contrepartie la Municipalité renonçait à l'obligation d'aménager les places de stationnement en souterrain.

De l'avis de M. Alain Perrenoud, bureau LE FOYARD, cette proposition constitue une opportunité sur le plan biologique. Une surface d'une certaine importance (env. 2'500 m²) exploitée en prairies de fauche extensive, avec une haie buissonnante et 7 fruitiers haute-tige, constituerait du point de vue de la qualité biologique une compensation à la destruction des éléments naturels (art. 18 al. 1^{bis} et 1^{er} LPN) des parcelles nos 90 et 789, en complément des aménagements extérieurs qui seront mis en place autour des immeubles d'habitation et des places de stationnement extérieurs (environ 1'500m²), soit une surface de compensation nature d'env. 4'000 m² (Alain Perrenoud, Le Foyard, Projet de mesures de compensations du 10 avril 2024, voir annexe 1).

5. Le 18 mars 2024, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur cette proposition et de reformuler les conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu", en particulier d'abandonner l'obligation d'aménager des places de stationnement en souterrain (voir annexe 3). Afin d'assurer la réalisation de surfaces de compensation nature sur les parcelles no 789 et 1066, leur financement et d'assurer leur pérennité, la Municipalité soumet aux propriétaires la convention ci-après.

En cas d'acceptation de leur part, le Conseil municipal proposera à l'assemblée municipale du 6 mai 2024 d'amender les conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu", de remplacer celles figurant dans l'annexe 2 par celles de l'annexe 3.

En cas de l'acceptation par l'assemblée municipale, les nouvelles conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" feront l'objet d'un nouveau dépôt public.

⁵ Art. 49 ss OC

Convention

1. La Municipalité renonce à l'obligation d'aménager les places de stationnement requises pour la réalisation d'un ensemble d'habitations dans le périmètre de la ZPO3 "Cagreu" en soumettant à l'assemblée municipale du 6 mai 2024 des conditions cadre adaptées en conséquence (annexe 3).
- 2.1 En contrepartie, les Propriétaires réalisent et financent sur les parcelles no 789 (ban de Perrefitte) et no 1066 (ban de Moutier) des surfaces de compensation d'environ 2'500m², en tenant compte que les surfaces d'aménagements extérieurs seront reconstituées sur une surface d'environ 1'500m². La surface totale équivaut environ aux 4'000m² de la surface impactée par les immeubles d'habitation et les surfaces accessoires (places de stationnement, places de jeux pour enfants, aires de loisir et place de jeux suffisamment grande, accès, etc.).
- 2.2 Ces surfaces seront exploitées de manière extensive (prairie extensive) et celle sur la parcelle no 1066 complétée d'une plantation d'arbres à haute tige (vergers) et d'une haie buissonnante basse (voir la fiche de mesure de compensation en annexe 1).
- 3.1 Les Propriétaires réalisent les surfaces de compensation nature selon le projet élaboré par M. Alain Perrenoud, Le Foyard (annexe 1) et sous la direction d'un spécialiste « nature » (M. Alain Perrenoud, Le Foyard, ou une autre personne compétente désignée par les parties) avant la mise en chantier du premier immeuble.
- 3.2 Cette condition suspensive sera inscrite au permis de construire.
4. Les Propriétaires confient au fermier des parcelles no 789 et 1066 l'exploitation et l'entretien des surfaces de compensation nature.
- 5.1 Les Propriétaires constituent en faveur de la Municipalité une servitude les obligeant de tolérer l'existence de surfaces de compensation « nature » sur leurs parcelles no 789 et 1066, déterminées dans l'annexe 1.
- 5.2 Avec l'entrée en force de la ZPO3 "Cagreu" (publication de l'approbation par OACOT de la révision du PAL), la Municipalité est autorisée de mandater aux frais des Propriétaires un notaire de dresser un contrat de servitude et de l'inscrire au registre foncier.
- 6.1 Les Propriétaires s'engagent de transférer tous les droits et obligations qui résultent de la présente convention à tout ayant droit avec l'obligation de transfert.
- 6.2 En cas d'omission de cette obligation, elles sont redevables d'une peine conventionnelle de CHF 30'000.--.
7. Les coûts de la présente convention sont pris en charge par la Municipalité.
8. La présente convention entre en force avec sa signature par la Municipalité et les Propriétaires, l'adoption des conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" par l'assemblée municipale du 6 mai 2024 étant réservée.

Perrefitte, le _____

LA MUNICIPALITÉ DE PERREFITTE
La Maire

La secrétaire

Mme Virginie Heyer

Mme Mabelle Beuchat

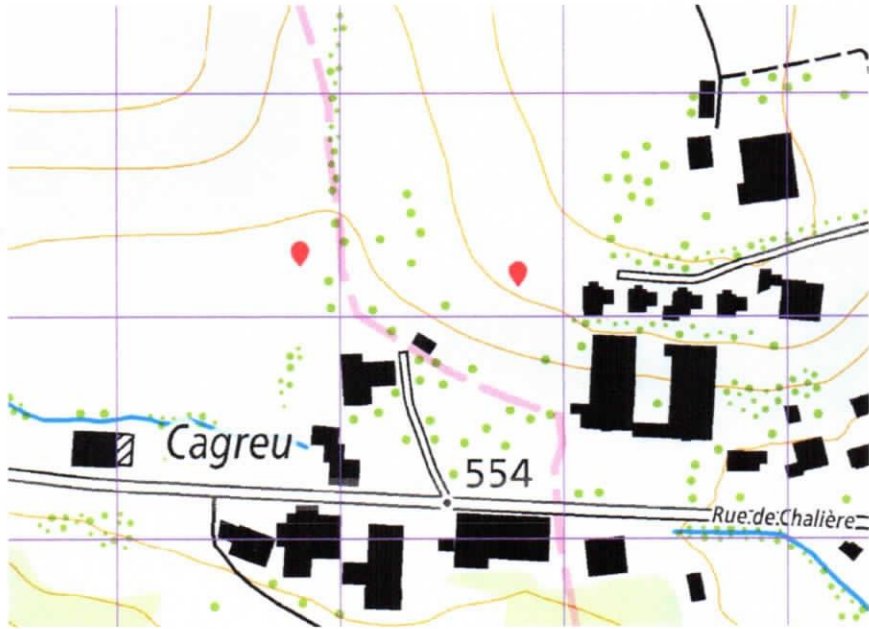
COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE RAYMOND GERBER

Mme Nicole Piaget

Mme Michèle Gerber

ANNEXE 1

PAL Perrefitte, dossier ZPO3 Cagreu Compensation

MESURE DE COMPENSATION		CAGREU
GÉNÉRALITÉS		
Foncier	Communes : Perrefitte, Moutier Bien-fonds : 90 et 789 (ban de la Commune de Perrefitte), 1066 (ban de la Commune de Moutier) Propriétaires : Mmes Michèle Gerber et Nicole Piaget	
Contexte	Opposition projet construction ZPO3 Cagreu	
Objectif	Compensation de l'atteinte aux milieux naturels (selon expertise LE FOYARD 9.9.2023)	
Phase	Révision du PAL	
Descriptif	Le secteur considéré est exploité actuellement comme suit (par l'agriculteur Freddy Bachmann, Perrefitte): Nord-Ouest parcelle 789 • prairie de fauche mésophile extensive humide, avec un saule marsault et un ancien captage d'une source • pas d'engrais • une fauche annuelle Sud parcelle 1066 • prairie de fauche mésophile extensive • quelques buissons épars, au nord, vers la clôture • pas d'engrais • une à deux fauches annuelle	
Localisation		

PAL Perrefitte, dossier ZPO3 Cagreu

Compensation

Localisation cadastre	
DESCRIPTIF DE LA MESURE DE COMPENSATION	
Détail des surfaces et de leur exploitation	Parcelle 789 • Aucun engrais • 1 fauche annuelle, dès le 1^{er} juillet ; possibilité d'une 2^{ème} fauche ; Exportation du produit de la fauche • Aucun drainage Parcelle 1066 • Aucun engrais • 1 fauche annuelle, dès le 1^{er} juillet • Possibilité d'une 2^{ème} fauche • Laisser une bande de 10 % non fauché à chaque fauche • Exportation du produit de la fauche • Plantation d'une haie buissonnante avec un minimum de 30% de buissons épineux, avec des espèces indigènes et de station ; 2 mètres de large x 45 m, le long de la barrière • Plantation de 7 fruitiers haute-tige, dans la haie buissonnante
Justification	• Les prairies de fauche humide et sèche compensent la perte de la prairie de la parcelle n° 90 et de l'ombrage porté par les immeubles sur le talus mésophile. • La haie buissonnante compensera la perte des buissons des parcelles n° 90 et 789. • Les arbres fruitiers haute-tige compensent la perte du verger de fruitiers de la parcelle n° 90.
Commentaire	• L'exploitation de la mesure de compensation est déjà actuelle et ne change donc rien au régime agricole actuel. • La mesure de compensation pérennise et garantit la qualité biologique. • La haie buissonnante et les 7 arbres fruitiers haute-tige sont des nouveaux éléments biologiques.

PAL Perrefitte, dossier ZPO3 Cagreu

Compensation

Plan de la compensation	
Exécution	Avant la mise en chantier du premier immeuble
MISE EN OEUVRE	
Coûts	Exploitation agricole des prairies de fauche : CHF 0.- (pérennisation de la situation actuelle) Haie buissonnante : 45 m linéaires à CHF 30.-/m linéaires = CHF 1'350.- Arbres fruitiers haute-tige : CHF 180.- (plant) + CHF 100.- (travail = mise en place, tuteurage, ...) = CHF 280.- / arbre , soit CHF 1'960.- pour 7 fruitiers
Suivi	Spécialiste « Nature »
Autres	Les surfaces de compensation pourront être inscrites comme Surface de Promotion de la Biodiversité SPB pour bénéficier des paiements directs et des autres aides financières (notamment Qualité 2 et réseau écologique).
ENTRETIEN	
Exploitation	Freddy Bachmann, agriculteur, Perrefitte
Bail	Les conditions d'exploitation seront inscrites dans le contrat de bail liant les propriétaires et l'exploitant agricole.

PAL Perrefitte, dossier ZPO3 Cagreu

Compensation

Photos



Prairie extensive humide (parcelle 789 Ouest)



Prairie extensive sèche (parcelle 1066)

Au fond, emplacement de la haie buissonnante et des arbres fruitiers haute-tige

10.04.2024 / PAL Perrefitte ZPO3 Cagreu compensations v1 .docx / ap

Annexe 2 : Convention ZPO3 "Cagreu"

Annexe II

Zones à planification obligatoire, ZPO

	Objectifs d'aménagement	Affectation	Degré d'affectation	Principes d'aménagement	
				Constructions	Abords
ZPO1 "Clos du Moulin"	- Intégrer un ensemble densifié dans un espace entre l'ancienne localité et les quartiers nouveaux. - Déterminer un équipement rationnel.	Mpc Habitat collectif : maisons familiales jumelées ou en rangées, immeubles comptant au moins 3 logements familiaux.	IBUS _s max. 0.8 IBUS _s max. 0.25	Hauteur maximale 2 étages. Toits à 2 pans d'au moins 35°.	Espaces de détente et loisir.
ZPO2 "Orgerie"	- Déterminer le tracé de la Chalière et l'espace réservé aux eaux. - Déterminer les mesures de protection contre les crues. - Déterminer une implantation rationnelle des bâtiments et équipements.	A	IOS min 0.5	Hauteur totale 13.00 m	Espaces de détente et loisir.
ZPO3 "Cagreu"	- Déterminer les conditions d'implantation des constructions dans un site exposé et menacé par les crues d'un ruisseau. - Déterminer l'espace réservé aux eaux. - Déterminer un équipement rationnel. - Assurer la protection de la faune et des milieux naturels. - Assurer la desserte agricole de la parcelle no. 1066 à l'Ouest du périmètre.	M	SP logements/activités 3'000 m ² maison existante y comprise (max. et min.) SP garages en souterrain 1'600 m ² max. Les SP logements/activités peuvent être réalisées par étapes pour autant qu'il soit démontré qu'elles peuvent être épuisées entièrement.	- Hauteur maximale 2 étages - Distance à la limite Nord parcelle no 789 5.00 m ET à la limite Est parcelle no 90 10.00 m ainsi que par rapport à la rive gauche du ruisseau de Derrière les Crêts. - Garages en souterrain sauf quelques places pour visiteurs.	- Espaces de détente et loisir. - Places de jeux pour enfants. - Espace réservé aux eaux. - Autours : prairie fleurie, plantée d'arbres et de buissons d'essences régionales, adaptées à la station.

IBUS_s : Indice brut d'utilisation du sol max. ou min. pour habitations et/ou activités ; IBUS_s max. pour places de stationnement en ouvrage; IOS min: Indice d'occupation du sol min (Définition et méthode de mesure voir RAC annexe III chiffre 14)

Logements familiaux : art. 43 al. 3 OC : logements de 3 pièces au moins.

SP : Surface de plancher, définition RAC annexe III, chiffre 13

Annexe 3 : Convention ZPO3 "Cagreu"

Annexe II

Zones à planification obligatoire, ZPO

	Objectifs d'aménagement	Affectation	Degré d'affectation	Principes d'aménagement	
				Constructions	Abords
ZPO1 "Clos du Moulin"	- Intégrer un ensemble densifié dans un espace entre l'ancienne localité et les quartiers nouveaux. - Déterminer un équipement rationnel.	Mpc Habitat collectif : maisons familiales jumelées ou en rangées, immeubles comptant au moins 3 logements familiaux.	IBUS _a max. 0.8 IBUS _b max. 0.25	Hauteur maximale 2 étages. Toits à 2 pans d'au moins 35°.	Espaces de détente et loisir.
ZPO2 "Orgerie"	- Déterminer le tracé de la Chalière et l'espace réservé aux eaux. - Déterminer les mesures de protection contre les crues. - Déterminer une implantation rationnelle des bâtiments et équipements.	A	IOS min 0.5	Hauteur totale 13.00 m	Espaces de détente et loisir.
ZPO3 "Cagreu"	- Implantation des constructions dans un site exposé et menacé par les crues d'un ruisseau : - Déterminer une densité d'occupation du sol appropriée. - Déterminer les mesures de protection contre les crues de manière à ne pas péjorer la situation en aval. - Déterminer l'espace réservé aux eaux. - Déterminer un équipement rationnel. - Assurer la desserte agricole de la parcelle no 1066 à l'Ouest du périmètre.	M	SP logements/activités maison existante y comprise : (max. 4'500 m² et min. 4'500 m²) SP garages en souterrain 1'600 m² max. Les SP logements/activités peuvent être réalisées par étapes pour autant qu'il soit démontré que le minimum prescrit puisse être atteint.	- Hauteur maximale 2 étages - Distance à la limite Nord parcelle no 789 5.00 m ET à la limite Est parcelle no 90 10.00 m ainsi que par rapport à la rive gauche du ruisseau de Derrière les Crêts.	- Espaces de détente et loisir (art. 44s OC). - Places de jeux pour enfants (art. 44s OC). - Surface de jeux suffisamment grande (art. 46 OC). - Places de stationnement : pavés gazon. - Espace réservé aux eaux. - Alentours : surfaces enherbées (prairie fleurie) et plantées d'arbres et buissons d'essences régionales.

IBUS_a : Indice brut d'utilisation du sol max. ou min. pour habitations et/ou activités ; IBUS_b max. pour places de stationnement en ouvrage; IOS min: Indice d'occupation du sol min (Définition et méthode de mesure voir RAC annexe III chiffre 14)

Logements familiaux : art. 43 al. 3 OC : logements de 3 pièces au moins.

SP : Surface de plancher, définition RAC annexe III, chiffre 13