



Commune municipale de Perrefitte

Révision de l'aménagement local

Rapport sur les oppositions

et

les amendements apportés au PAL par décisions de
l'assemblée municipale du 6 mai 2024

Mai 2024

1. Introduction

- 1.1 La mise à l'enquête publique du PAL a paru le 24 mai 2023.
- 1.2 Pendant le délai imparti, les oppositions et réserves de droit suivantes sont parvenues à l'administration municipale.
 - 1a) Dünner Sébastien
Rue de la Chalière 76
2740 Moutier
 - 1b) Sommer Walter
Rue de la Chalière 76
2740 Moutier
 - 2) Zaugg Claude
Les Seignes 91
2742 Perrefitte
 - 3) Oppliger Laurent
Antener Denise
Gressins dessus 4
2744 Belprahon
 - 4) Jessica et Vito Sbaraglia
Neufs Clos 97
2744 Perrefitte
 - 5) Communauté héréditaire Raymond Gerber
c/o Michèle Gerber, Impasse Aurore 3, 3960 Sierre
c/o Nicole Piaget, 43 Avenue du Lignon, 1219 Le Lignon
 - 6) Hoirie Seuret composée de
 - Ganguin-Seuret Yvonne, domiciliée à Perrefitte
 - Mérillat Isabelle, domiciliée à Moutier
 - Mérillat Damien, domicilié à Perrefitte
 - Juillerat-Seuret Renée, domiciliée à Moutierreprésentée par Me Alain Steulet, avocat, 12, rue des Moulins, case postale, 2800 Delémont
- 1.3 Les séances de conciliation ont eu lieu les 4 et 7 juillet 2023.
- 1.4 Une deuxième mise à l'enquête publique concernant la ZPO3 "Cagreu" est parue le 31 janvier 2024 et a donné lieu aux oppositions :
 - 1) Communauté héréditaire Raymond Gerber (coordonnées voir 1.2 chiffre 5)
 - 2) Montavon Morane
Cagreu 1
2742 Perrefitte

- 3) Communauté de propriété par étages "Crât de Chade Fontaine", secteur II,
représentée par
Dünner Sébastien
Rue de la Chalière 76
2740 Moutier

1.4 Les séances de conciliation ont eu lieu le 11 mars 2024.

2. Traitement des oppositions soulevées lors du 1^{er} dépôt public

2.1 Les oppositions 1a, 1b et 5 ont pour objet la ZPO3 "Cagreu". Elles sont discutées et appréciées sous chiffre 3 consacré à celles qui ont été formées contre la ZPO3 "Cagreu" à l'occasion du 2^{ème} dépôt public.

2.2 Opposition no 2 Zaugg Claude

2.2.1 Requête

Le 22 juin 2023, M. Claude Zaugg a fait parvenir par courriel son opposition à l'administration communale. La lettre n'était pas signée. Il a remis une opposition signée, le 4 juillet 2023, à l'occasion de la séance de conciliation. L'opposant n'admet pas que sa parcelle no 537 soit déclassée dans la zone agricole sans indemnité.

2.2.2 Appréciation

L'opposant revendique une indemnité pour le déclassement de sa parcelle no 537 dans la zone agricole. Une pareille requête ne peut pas faire l'objet de la procédure de révision du PAL. Elle doit être adressée à la Commission cantonale d'estimation en matière d'expropriation.

2.2.3 Proposition

Il n'y a pas lieu d'entrer en matière au sujet de l'opposition de M. Claude Zaugg faute d'un objet de contestation valable.

2.3 Opposition no 3 Oppliger Laurent et Antener Denise

2.3.1 Requête

M. L. Oppliger et Mme D. Antener s'opposent au déclassement de leur parcelle no 910 dans la zone agricole. Ils font valoir avoir acheté ce bien-fonds en 2014 et déposé une demande de permis de construire encore avant la mise à l'enquête publique de la révision du PAL.

2.3.2 Appréciation

M. L. Oppliger et Mme D. Antener ont effectivement déposé une demande de permis de construire pour une habitation sur la parcelle no 910.

2.3.3 Proposition

Le permis de construire ayant été accordé et étant entré en vigueur, le Conseil municipal soumet à l'assemblée municipale un amendement tendant à réintégrer la parcelle no 910 dans la zone d'habitation H2. En cas d'acceptation, l'opposition deviendra sans objet.

2.4 Opposition no 4 Sbaraglia Vito et Jessica

2.4.1 Requête

Les opposants demandent que la partie Nord de la parcelle no 939 soit maintenue dans la zone H2 (anciennement cette portion de terrain formait la parcelle no 939. Elle a été réunie avec une portion de parcelle distraite à l'Est de la parcelle no 835 pour former la nouvelle parcelle no 939). Ils souhaitent y ériger une cabane de jardin et ont à cette fin déposé une demande de permis de construire, le 8 juin 2023.

2.4.2 Appréciation

La partie Nord en question de la parcelle no 939 mesure 280 m². Elle s'adosse à la limite Est de la parcelle no 910 qu'il est proposé de réintégrer dans la zone H2 (2.3.3 ci-dessus).

La demande de permis de construire a été déposée, le 8 juin 2023 par les opposants, donc pendant la mise à l'enquête publique de la révision du PAL. Le permis de construire ne pourrait être délivré que si la surface en question était réintégrée dans la zone H2. Contrairement, le permis serait refusé, le droit applicable étant celui de la zone agricole (art. 16s et 24 ss LAT; art. 36 al. 2 LC).

2.4.3 Proposition

S'agissant d'une petite surface, le Conseil municipal est disposé de soumettre à l'assemblée municipale un amendement tendant à réintégrer dans la zone H2 la partie Nord de la parcelle no 939. Le peu de surface que représente cette extension des zones HMC ne compromet pas le respect des exigences de la mesure A_01 PD 2030. Les réserves des zones HMC restent inférieures à 15 % de leur surface totale (14.15 %; voir Rapport OAT, Fiche C3).

2.5 Opposition no 6 Hoirie Seuret

2.5.1 Requête

L'hoirie Seuret par son avocat M^e Alain Steulet s'oppose au déclassement de sa parcelle no 874 dans la zone agricole. Ce dézonage ne répondrait à aucun motif objectif. La parcelle en question est par ailleurs limitrophe de la zone Cagreu pourtant maintenue en zone de construction. Il lui paraît incompréhensible que d'autres parcelles soient placées en zone de construction alors qu'elles sont des découpages dans la zone agricole. L'hoirie s'estime victime d'arbitraire et d'une inégalité de traitement.

En outre, selon l'opposante, il n'est pas clair si l'espace réservé aux eaux le long de la Chalière a été ou non intégré dans les plans d'affectation. Au point 3.2 du rapport, il est indiqué que l'espace réservé aux eaux n'a pas encore été déterminé. Il est incompréhensible que cet espace passe pratiquement au milieu de la parcelle selon le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage. Selon l'hoirie, il serait envisagé d'utiliser leur parcelle comme zone inondable, ce qui serait un non-sens.

2.5.2 Appréciation

L'opposition comprend deux volets :

- a) Contestation du déclassement de la parcelle no 874 dans la zone agricole.
Le plan de zones en vigueur date de 1985. Au moment où sa révision a été engagée, les réserves en terrains à bâtir à l'intérieur des zones HMC occupaient une surface de 4.92 ha soit 25.4 % de la surface totale des zones HMC de 19.4 ha. Selon la mesure A_01 PD 2030, des réserves dans les zones HMC supérieures à 15 % de leur surface totale sont considérées comme nettement surdimensionnées et doivent être réduites (art. 15 al. 2 LAT; Rapport au sens de l'article 47 OAT, mai 2023, B 3.1.2, p. 5, Rapport art. 47 par la suite).

Le plan des zones d'affectation du sol et de construction mis à l'enquête publique en mai 2023 renferme des réserves dans les zones HMC d'une surface de 2.79 ha qui représentent encore le 14.15 % de leur surface totale (Rapport art. 47 OAT, C 3.1.3, p. 9, Fiche C3).

La parcelle no 874 figure parmi celles qui ont été déclassées dans la zone agricole pour répondre à la demande de l'article 15 al. 2 LAT et du PD 2030 (Rapport art. 47 OAT, B 3.12 lettre a, p. 8). D'une manière générale il s'agit de parcelles en marge de la zone à bâtir et dénuées d'équipement, à tout le moins partiellement (Rapport art. 47 OAT, Fiche A16). Ces parcelles ont la qualité de bonnes terres agricoles au sens de l'article 8a LC (Rapport art. 47 OAT, Fiche A12).

La parcelle no 874 touche la rive Nord de la Chalière. Elle est exposée aux crues de ce cours d'eau et de ce fait classée partiellement dans une zone de danger naturel de degré moyen et dans une zone de danger naturel de degré faible (Rapport art. 47 OAT, Fiche A_22 ; plan des zones de dangers naturels de mai 2023). Enfin, la parcelle no 874 est touchée par l'espace réservé aux eaux (ERE) qui a été délimité le long de la Chalière.

En règle générale, l'ERE a dans le secteur considéré une largeur de 9.00 m, un ERE élargi au sens de l'article 41a al. 3 OEaux étant réservé sur la parcelle no 874 (art. 53 RAC; plan des périmètres de protection de la nature et du paysage de mai 2023).

Contrairement à ce qu'allègue l'hoirie Seuret, la parcelle no 874 n'est pas limitrophe de la zone du Cagreu. Elle fait partie du secteur de l'Orgerie. Elle est distante d'env. 300 m du Cagreu.

Le déclassement de la parcelle no 874 dans la zone agricole apparaît comme objectivement soutenable et n'a rien d'arbitraire comme l'allègue l'hoirie. Il ne constitue pas non plus une inégalité de traitement. En matière d'aménagement du territoire, le principe de l'égalité de traitement se confond avec l'interdiction de l'arbitraire.

- b) Contrairement à ce que juge l'opposante, l'espace réservé aux eaux a été défini tant dans le plan des zones d'affectation du sol et de construction que dans celui des périmètres de protection de la nature et du paysage. Le point 3.2 du Rapport art. 47 OAT auquel renvoie l'opposition, relève au chapitre 3 "Problèmes par thèmes" que l'absence de la définition de l'ERE constitue un problème à résoudre.

Le long de la Chalière, l'ERE a en règle générale une profondeur de 7.00 à 9.00 m, les élargissements en vertu de l'article 43a al. 3 OEaux étant réservés (cf. art. 53 Règlement

de l'affectation du sol et de construction, mai 2023).

L'ERE a été déterminé selon les critères de l'article 41a OEaux. La parcelle no 874 touchant à la rive gauche de la Chalière, elle est touchée sur une douzaine de mètres par l'ERE.

Si la parcelle no 874 fera l'objet ou non d'une zone inondable pour protéger les biens-fonds situés en aval, n'a pas à être examiné dans la présente procédure. Le cas échéant, cette mesure ferait l'objet d'un plan d'aménagement des eaux au sens de la loi sur l'aménagement des eaux, LAE (RSB 751.11).

2.5.3 Proposition

Le Conseil municipal propose de rejeter en tous points l'opposition de l'hoirie Seuret comme étant non fondée du point de vue du droit public, dans la mesure où il y a lieu d'entrer en matière.

3. Traitement des oppositions formées contre la ZPO3 "Cagreu"

3.1 Lors du dépôt public de la révision du PAL, les oppositions nos 1a, 1b et 5 avaient pour objet la ZPO3 "Cagreu".

3.1.1 Les opposants 1a et 1b ont soulevé les mêmes griefs et formulé les mêmes conclusions. En bref, ils jugent qu'en raison des 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 dense que proposée. Les opposants estiment que la proposition avancée par l'OACOT, le 30 janvier 2023, d'utiliser les deux parcelles nos 90 et 789 comme espace de développement des eaux pour permettre une protection indispensable des biens en aval de la Chalière, serait plus appropriée.

L'opposition a été maintenue lors de la séance de conciliation en attendant l'expertise sur la valeur naturelle des parcelles nos 90 et 789 pour laquelle la Municipalité a mandaté le bureau "Le Foyard".

3.1.2 L'opposante no 5 a revendiqué la possibilité de réaliser l'ensemble tel que prévu dans le projet de plan de quartier de 2017 (35 logements repartis dans des immeubles de 3 voire 4 étages), mais, le cas échéant, pouvoir également édifier des maisons familiales.

Le 7 juillet 2023, l'opposante a maintenu son opposition jusqu'à réception de l'expertise du bureau "Le Foyard".

3.1.3 Le 9 septembre 2023, Le Foyard a rendu son expertise. Elle conclut que les parcelles nos 90 et 789 sont effectivement dignes de mention de protection (ZPO3 "Cagreu", Rapport explicatif, janvier 2024, annexe 7). Y sont formulées des propositions de tenir compte des éléments naturels existants pour que l'impact des constructions 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 (ZPO3 "Cagreu", Rapport explicatif janvier 2024, annexe 7).

3.1.4. Le 13 octobre 2023, les conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" retravaillées sur la base de l'expertise du 9 septembre 2023 du Foyard et du 2^{ème} rapport d'examen préalable de l'OACOT du

30 janvier 2023 ont été soumises à l'opposante no 5 et l'investisseur. Le 14 octobre 2023, l'opposante a rejeté la nouvelle mouture des conditions cadre. Elle exige que le projet de plan de quartier de 2017 soit soumis à l'assemblée municipale du 7 décembre 2023. Par courriel du 10 novembre 2023, l'investisseur a confirmé son intérêt quand au développement d'un projet sur la base d'une surface de plancher réduite par rapport au projet 2017.

- 3.1.5 Les nouvelles conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" retravaillées ont été une nouvelle fois mises à l'enquête publique, le 31 janvier 2024. Elles ont donné lieu aux trois oppositions mentionnées sous 1.4.

3.2 Oppositions no 5 (1^{er} dépôt public) et no 1 (2^{ème} dépôt public) de la communauté héréditaire Raymond Gerber

3.2.1 Requête

La communauté héréditaire s'oppose à l'obligation d'aménager les garages en ouvrage souterrain, exception faite de quelques places pour visiteurs. Cette obligation constituerait l'arrêt de mort de leur projet. Elle estime que des places de parking près de la route cantonale seraient plus appropriées en tant que mesure de protection contre les crues. Par ailleurs, la surface du parking souterrain lui paraît surdimensionné.

3.2.2 Appréciation

Contrairement à ce qu'avance la communauté héréditaire, l'obligation d'aménager les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble d'habitations ne constitue pas une mesure de protection contre les crues. Il s'agit d'une mesure de compensation nature au sens de l'article 18 al. 1^{er} LPN en vue de reconstituer sur site autant que faire se peut les milieux protégés (art. 18 al. 1^{bis} LPN) qui seront (partiellement) détruits.

Lors de la séance de conciliation du 11 mars 2024, la communauté héréditaire a maintenu son opposition. Elle a néanmoins laissé entrevoir qu'elle serait disposée d'aménager une surface de compensation nature sur des parcelles nos 789 et 1066 limitrophe de leur parcelle no 789 mais localisée sur le territoire de la commune de Moutier.

Le 18 mars 2024, le Conseil municipal a réagi à cette ouverture et a soumis à la communauté héréditaire un projet de convention par laquelle il s'engage d'abandonner l'obligation d'aménager les places de stationnement nécessaires en souterrain si en contre partie la communauté héréditaire aménage des surfaces de compensation nature en application de l'article 18 al. 1^{bis} et 18 al. 1^{er} LPN sur les parcelles nos 789 (ban de Perrefitte) et 1066 (ban de Moutier). Une proposition de mesures de compensation nature, élaborée par M. Alain Perrenoud, Le Foyard, a été intégrée dans la convention.

La convention règle l'exécution des surfaces de compensation nature, leur financement et leur entretien. Il en assure la pérennité par la constitution de servitudes en faveur de la municipalité.

La convention a été signée par le Conseil municipal et la communauté héréditaire, le 16 avril 2024.

3.2.3 Proposition d'amendement

Au vu de ce qui précède, le Conseil municipal soumet à l'assemblée municipale une formulation modifiée des conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu", prévoyant notamment l'abandon de l'obligation d'aménager les places de stationnement nécessaires en souterrain.

Les nouvelles conditions cadre précisent également la prise en compte de la problématique des crues, en particulier en ce qui concerne les parcelles avales.

3.3 Opposition no 2 (1.4 2^{ème} dépôt public), Montavon Morane

3.3.1 Requête

L'opposant se défend de toute atteinte au droit de passage dont il bénéficie sur la parcelle no 90.

3.3.2 Appréciation

Le droit de passage dont bénéficie l'opposant n'est pas touché par le PAL et ne le sera pas lors de la mise en œuvre de la ZPO3 "Cagreu". Il sera maintenu, ce d'autant plus que le chemin qu'il porte fait partie de l'accès à la parcelle no 1066 pour en permettre l'exploitation (voir RAC, annexe II, ZPO3 "Cagreu", objectifs).

3.3.3 Proposition

L'opposition doit être levée comme étant infondée du point de vue du droit public. Elle est à considérer comme une réserve de droit.

3.4 Opposition no 3 (2^{ème} dépôt public), Communauté de propriété par étages "Crât de Chade Fontaines", secteur II

3.4.1 Requête

L'opposante ne soulève que la problématique des inondations. Elle souhaite avoir une garantie dans les conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" que leur terrain situé en aval sera pris en considération dans l'étude hydraulique qui déterminera les conditions d'implantation des immeubles d'habitation.

3.4.2 Appréciation

Les parcelles nos 789 et 90 de la ZPO3 "Cagreu" de même que la parcelle no 1259 de la communauté de propriété par étages sont exposées à des crues présentant un danger moyen (zone de danger bleu ; art. 6 al. 2 LC; plan des zones de dangers naturels).

Une étude hydraulique établie en 2017 avait démontré qu'il était possible d'implanter des immeubles sur les parcelles nos 90 et 789 en remplissant les exigences de l'article 6 al. 2 LC sans péjorer la situation sur la parcelle no 1259. L'étude hydraulique de 2017 est à refaire. Le projet d'implantation sur laquelle elle repose devant être adapté aux nouvelles conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu". A relever que la densité d'occupation du sol sera réduite par rapport au projet de 2017 (Rapport explicatif janvier/mars 2024 : Zone à planification obligatoire ZPO3 "Cagreu" : redéfinition des conditions cadre, chiffre 2.4.2). Parmi les objectifs poursuivis par la ZPO3 "Cagreu" figure celui d'une prise en compte appropriée de la problématique des crues.

3.4.3 Proposition

L'opposition doit être levée comme étant infondée du point de vue du droit public. Il est toutefois renvoyé à la nouvelle formulation des conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" dans lesquelles la prise en considération des parcelles avales dans l'étude hydraulique est expressément stipulée (voir 3.2.3 ci-devant).

4. Amendements décidés par l'assemblée municipale du 6 mai 2024 sur proposition du Conseil municipal

4.1 Maintien dans la zone d'habitation H2 des parcelles nos 910 et 939

Dans le but de répondre aux résultats des séances de conciliation à propos des oppositions nos 3 et 4, le Conseil municipal propose de maintenir les parcelles nos 910 et 939 dans la zone d'habitation H2 (chiffres 2.3 et 2.4). L'assemblée municipale du 6 mai 2024 ayant accepté cet amendement, les deux oppositions deviennent caduques.

4.2 Espace réservé aux eaux, art. 53 RAC

Par inadvertance, l'article 53 RAC mis à l'enquête publique définit le long de la Chalière un espace réservé, ERE, aux eaux surdimensionnées par rapport aux exigences légales. En lieu et place d'un ERE uniforme de 15.00 m de profondeur mesuré de part et d'autre de l'axe de la Chalière, un ERE différencié entre 7.00 et 9.00 m suffit.

La nouvelle version de l'article 53 RAC soumise à l'assemblée municipale du 6 mai 2024 a été acceptée.

4.3 ZPO3 "Cagreu"

La nouvelle formulation des conditions cadre de la ZPO3 "Cagreu" a été adoptée par l'assemblée municipale du 6 mai 2024. De la sorte, l'opposition no 1 devient caduque.