

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.

Préliminaires

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 requises¹ 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.



¹ 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 16 avril 2024

LA MUNICIPALITÉ DE PERREFITTE

La Maire



Mme Virginie Heyer

La secrétaire



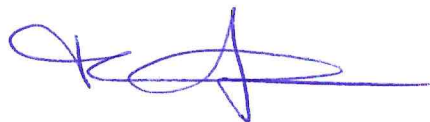
Mme Mabelle Beuchat

COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE RAYMOND GERBER

Mme Nicole Piaget

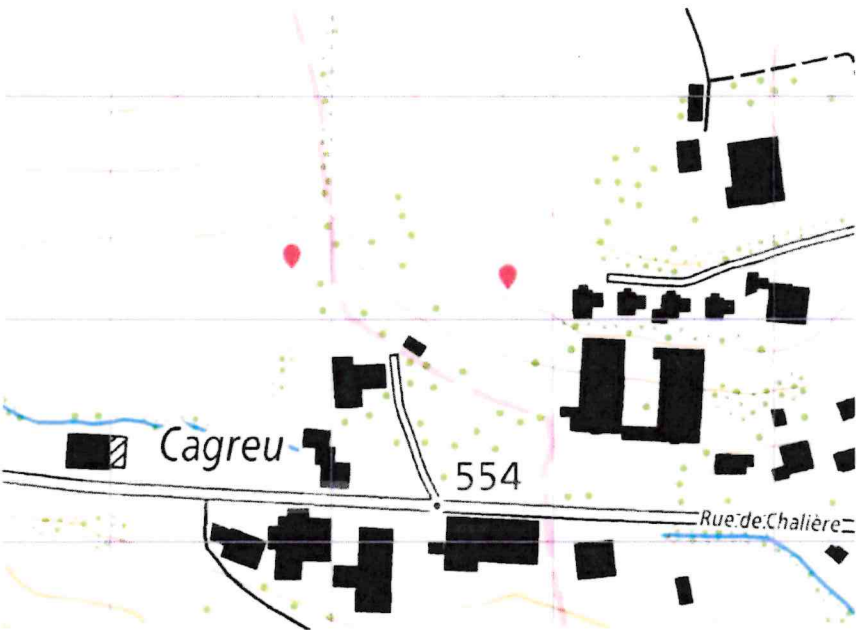
par procuration 

Mme Michèle Gerber



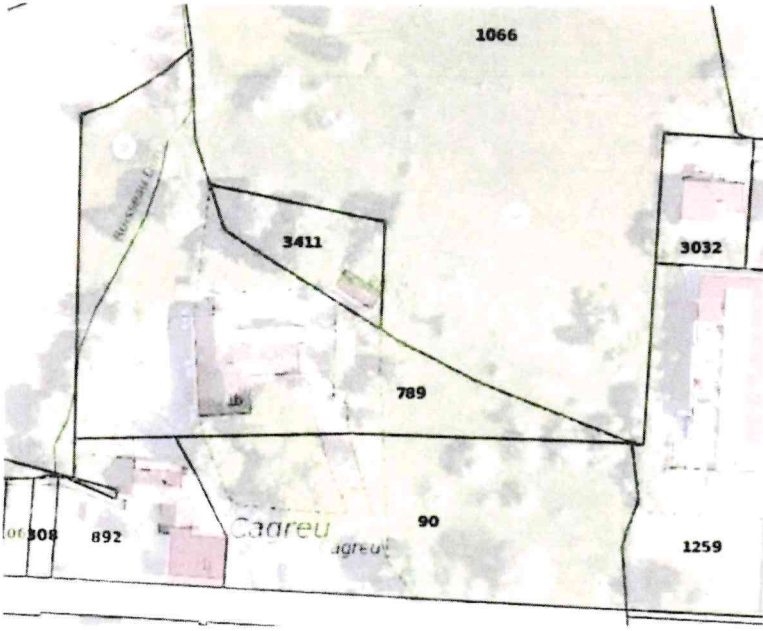
ANNEXE 1

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): <u>Nord-Ouest parcelle 789</u> • prairie de fauche mésophile extensive humide, avec un saule marsault et un ancien captage d'une source • pas d'engrais • une fauche annuelle <u>Sud parcelle 1066</u> • prairie de fauche mésophile extensive • quelques buissons épars, au nord, vers la clôture • pas d'engrais • une à deux fauches annuelle	
Localisation		

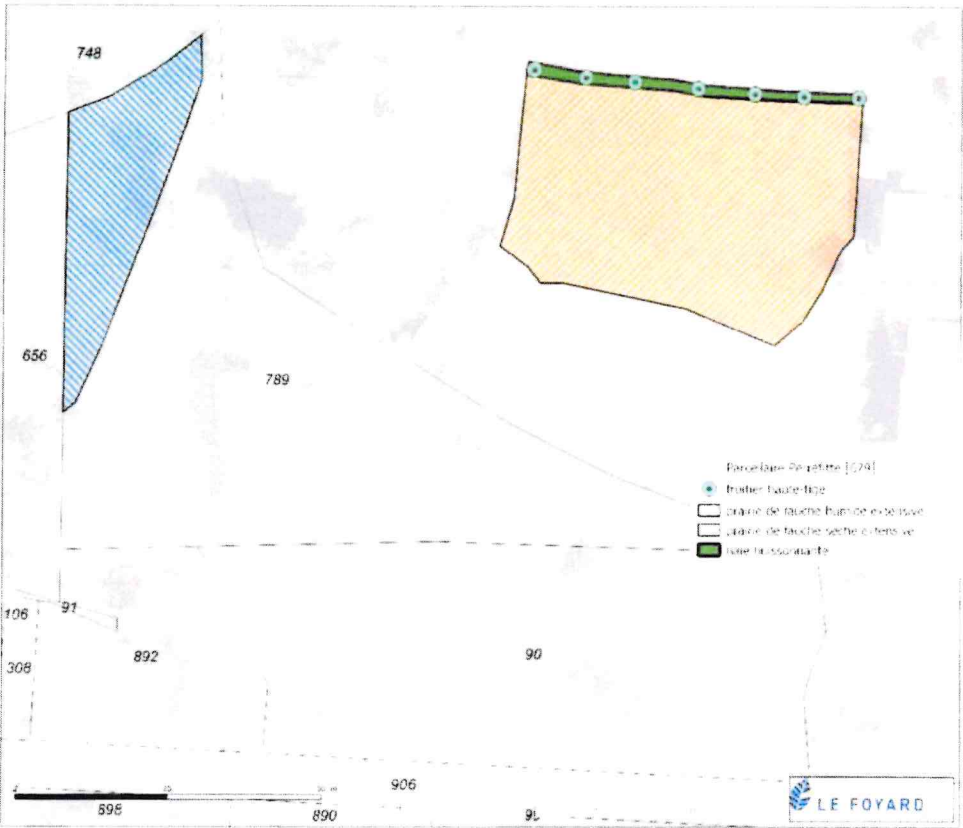
PAL Perrefitte, dossier ZPO3 Cagreu

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 _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"	- 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. - Alentours : prairie fleurie, plantation d'arbres et de buissons d'essences régionales, adaptées à la station.

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

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 m ² et min. 4'500 m ²) SP garages en souterrain 1'600 m ² 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

ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS

PROCURATION SPECIALE

Madame **Nicole Piaget née Gerber**, née le 24.08.1951, de Val-de-Travers/NE, à 1219 Le Lignon, Avenue du Lignon 43, veuve,

ci-après dénommée : le mandant,

donne procuration à sa sœur,

Madame **Michèle Gerber**, née le 01.06.1955, de Sumiswald/BE, à 3960 Sierre, Impasse Aurore 3, mariée,

ci-après dénommée : le mandataire,

à l'effet d'exécuter en son nom le mandat suivant :

- Signer tous les actes authentiques (vente immobilière, promesse de vente) relatifs à la vente des immeubles feuillets 976, 1066, 2623 et 3411 de Moutier et 90, 91, 92 et 789 de Perrefitte.

Le mandataire est chargé de prendre toutes les mesures et de faire tous actes juridiques qu'il jugera utiles et dans l'intérêt du mandant pour liquider cette affaire et toutes celles connexes qui pourraient surgir. Il est notamment autorisé à recevoir toutes sommes et à en donner quittance.

La procuration subsiste en cas de décès du mandant et ne prend fin qu'ensuite de révocation expresse.

Lieu et date :

Le Cap, le 20 juillet 2022

Le mandant :

Piaget