

**Commune de Perrefitte Séance avec les propriétaires fonciers
29 janvier 2019**

La Commune a décidé de réviser son plan d'aménagement local (PAL). Le plan de zones actuel est devenu obsolète et ne répond plus aux exigences du droit supérieur.

Dans un premier temps, elle souhaite réunir les propriétaires fonciers concernés afin de les informer sur les enjeux et les objectifs du nouveaux PAL et sur les contraintes qui découlent de l'application du droit supérieur (nouveau plan directeur cantonal (PDC) et du plan directeur régional (CRTU), lois fédérales et cantonales).

Le Conseil communal souhaite connaître les intentions des propriétaires et à ce titre il leur sera remis un questionnaire à la fin de la séance de présentation et d'information.

Perrefitte et le plan directeur cantonal

Type d'espace : ER / Espaces ruraux à proximité d'un centre urbain

Evolution démographique déterminante : 4% / Soit 18 habitants ce qui représente 7 à 8 logements

Valeur de référence pour la densité des utilisateurs du territoire : 39 Uha / Densité actuelle: 30 Uha

Besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement : 0,5 ha

Surface en zones d'habitation, zones mixtes et zone centrale (HMC): 18,5 ha / *19,4 selon le géomètre*

Surface en zones d'habitation, zones mixtes et zone centrale (HMC) non construites : 4 ha

Besoins effectifs de terrains en zones à bâtir destinés au logement : 0

La commune disposant de réserves en zones à bâtir nettement trop grandes. Un déclassement des zones HMC est impératif.

Ces valeurs sont déterminantes pour le 15 prochaines année (validité du PAL)

Contenu d'un PAL

Le plan de zones

Le plan de zone de protection de la nature et du paysage

Le règlement communal d'affectation et de construction

Le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAC

Objectifs de la révision du PAL

L'objectif premier consiste à une mise à jour du PAL en conformité avec les nouvelles dispositions du droit supérieur, en particulier:

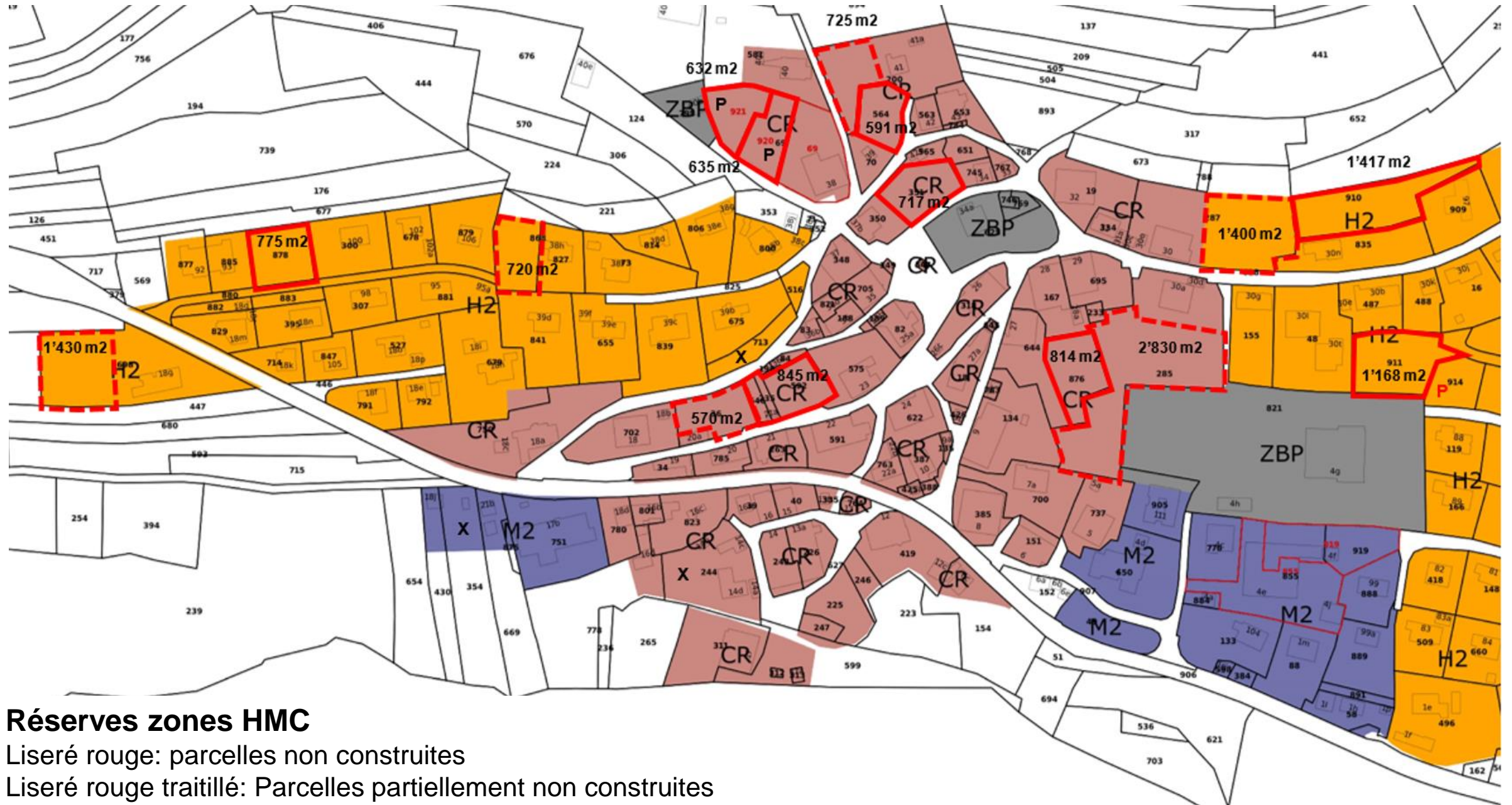
- Introduction de la nouvelle norme ONMC
- Délimitation de l'espace réservé aux eaux
- Inventaire des réserves de terrains en zones à bâtir
- Adaptation du recensement architectural
- Prise en compte de la carte indicative des terres cultivables
- Constatation de la forêt

En deuxième lieu : Reconsidérer le PAL dans son ensemble en regard des objectifs de développement souhaités par la commune dans le cadre des contraintes fixées par le plan directeur cantonal et du plan directeur régional (CRTU).

La fiche du plan directeur cantonal démontre que les zones HMC de la commune sont surdimensionnées en regard des besoins pour les 15 prochaines années et qu'une réduction de celles-ci est nécessaire. Il convient dès lors de redéfinir l'étendue de la zone à bâtir en identifiant les surfaces potentielles pour un déclassement et de revoir l'affectation de plusieurs secteurs ce qui permettra finalement d'obtenir des réserves en zones HMC compatibles avec les besoins fixés au PDC

Plan de zones actuel



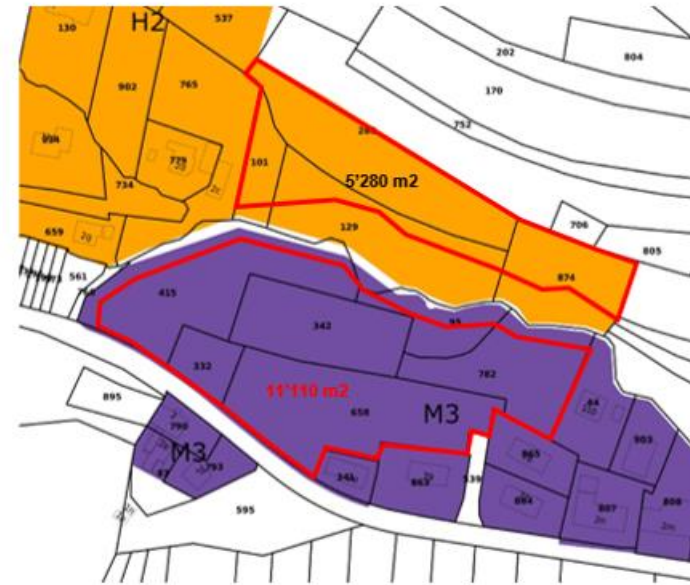


Réserves zones HMC

Liseré rouge: parcelles non construites

Liseré rouge traitillé: Parcelles partiellement non construites

Liseré rouge : Parcelles non construites Liseré rouge traitillé : Parcelles partiellement non construites



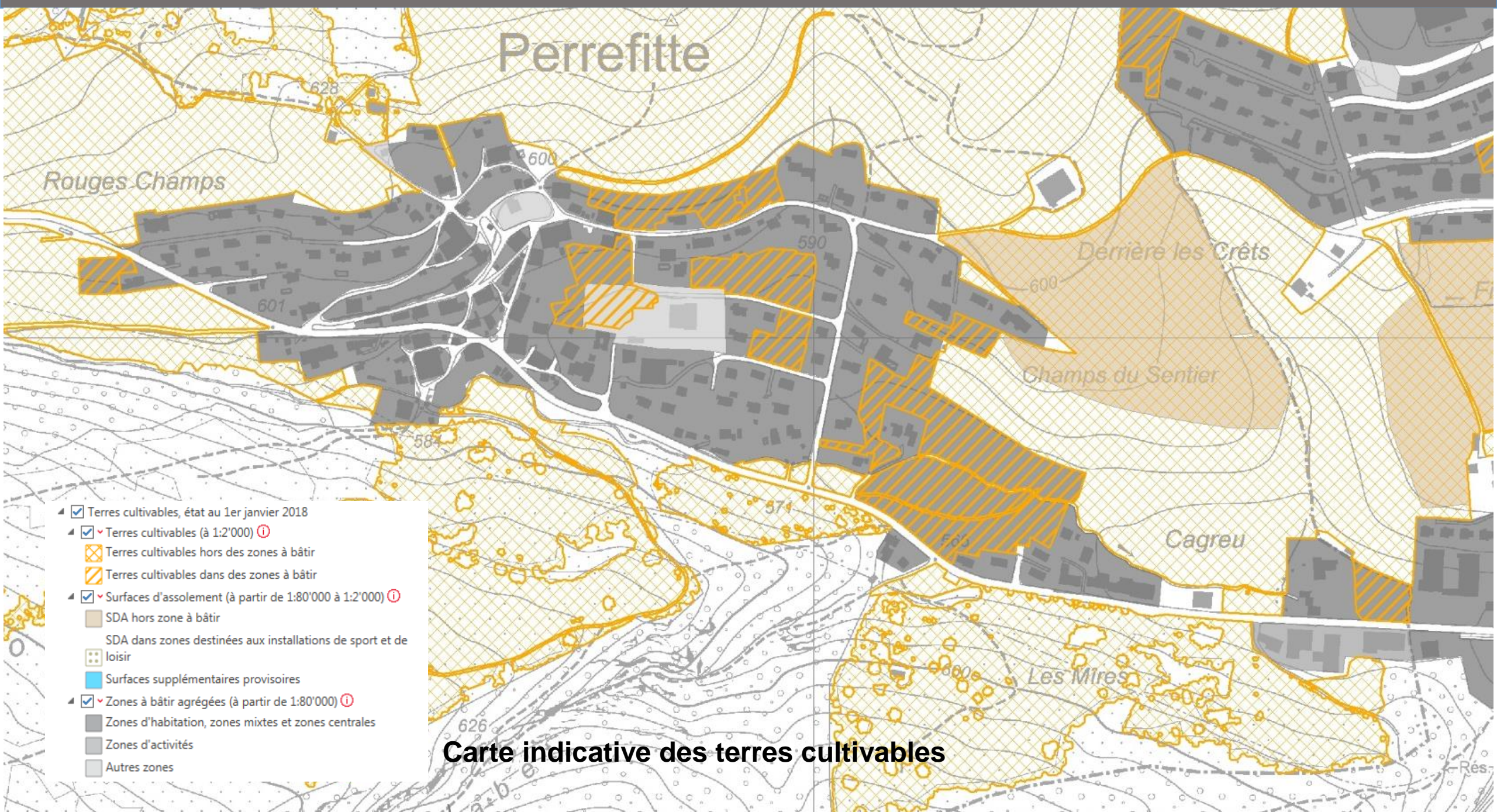
Réserves zones HMC

Total: 3,97 ha (4 ha au PDC)

Liseré rouge: parcelles non construites

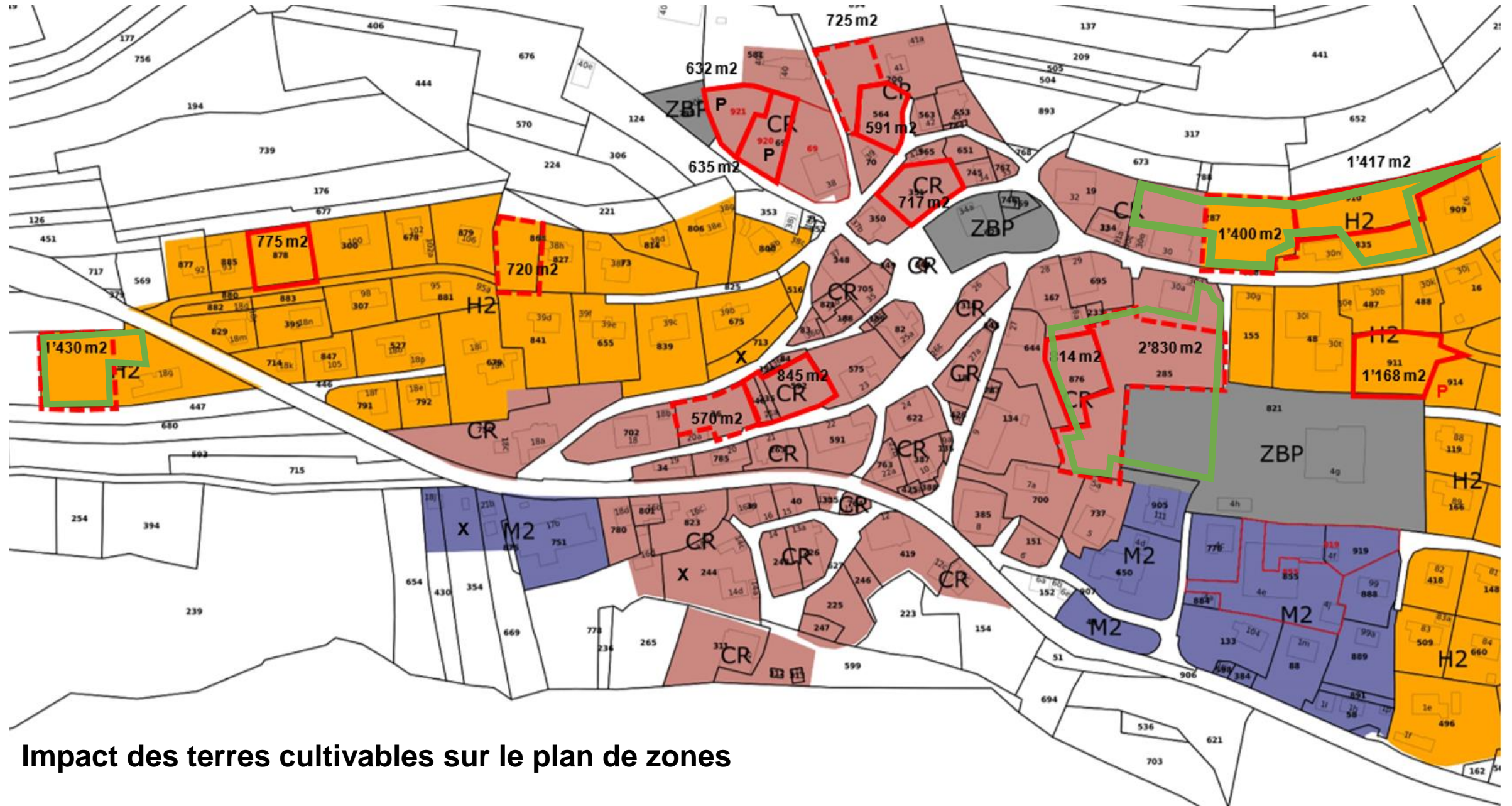
Liseré rouge traitillé: Parcelles partiellement non construites





- ▣ Terres cultivables, état au 1er janvier 2018
- ▣ Terres cultivables (à 1:2'000) ⓘ
- ▣ Terres cultivables hors des zones à bâtir
- ▣ Terres cultivables dans des zones à bâtir
- ▣ Surfaces d'assolement (à partir de 1:80'000 à 1:2'000) ⓘ
- ▣ SDA hors zone à bâtir
- ▣ SDA dans zones destinées aux installations de sport et de loisir
- ▣ Surfaces supplémentaires provisoires
- ▣ Zones à bâtir agrégées (à partir de 1:80'000) ⓘ
- ▣ Zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales
- ▣ Zones d'activités
- ▣ Autres zones

Carte indicative des terres cultivables



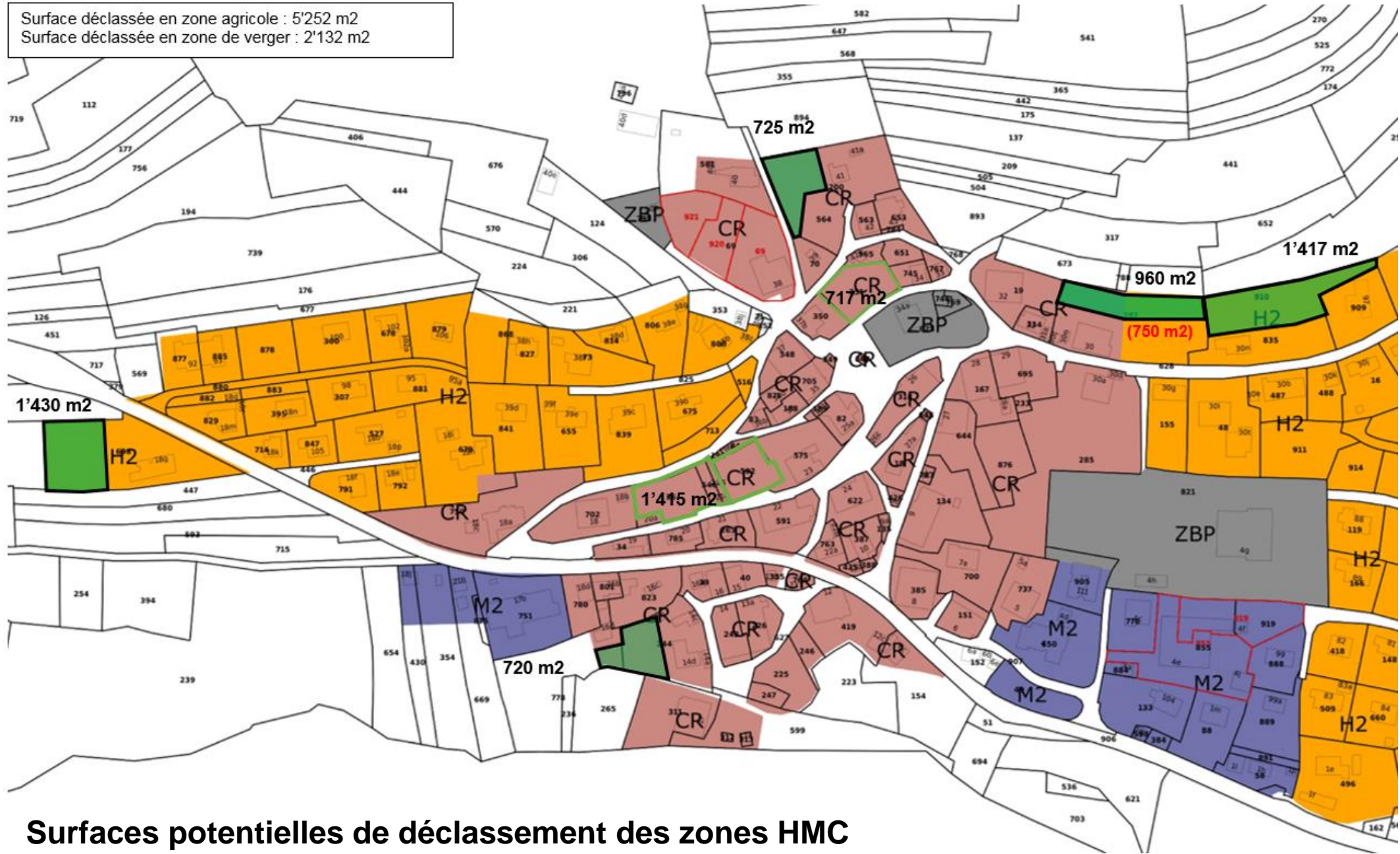
Impact des terres cultivables sur le plan de zones

Liseré rouge : Parcelles non construites Liseré rouge traitillé : Parcelles partiellement non construites

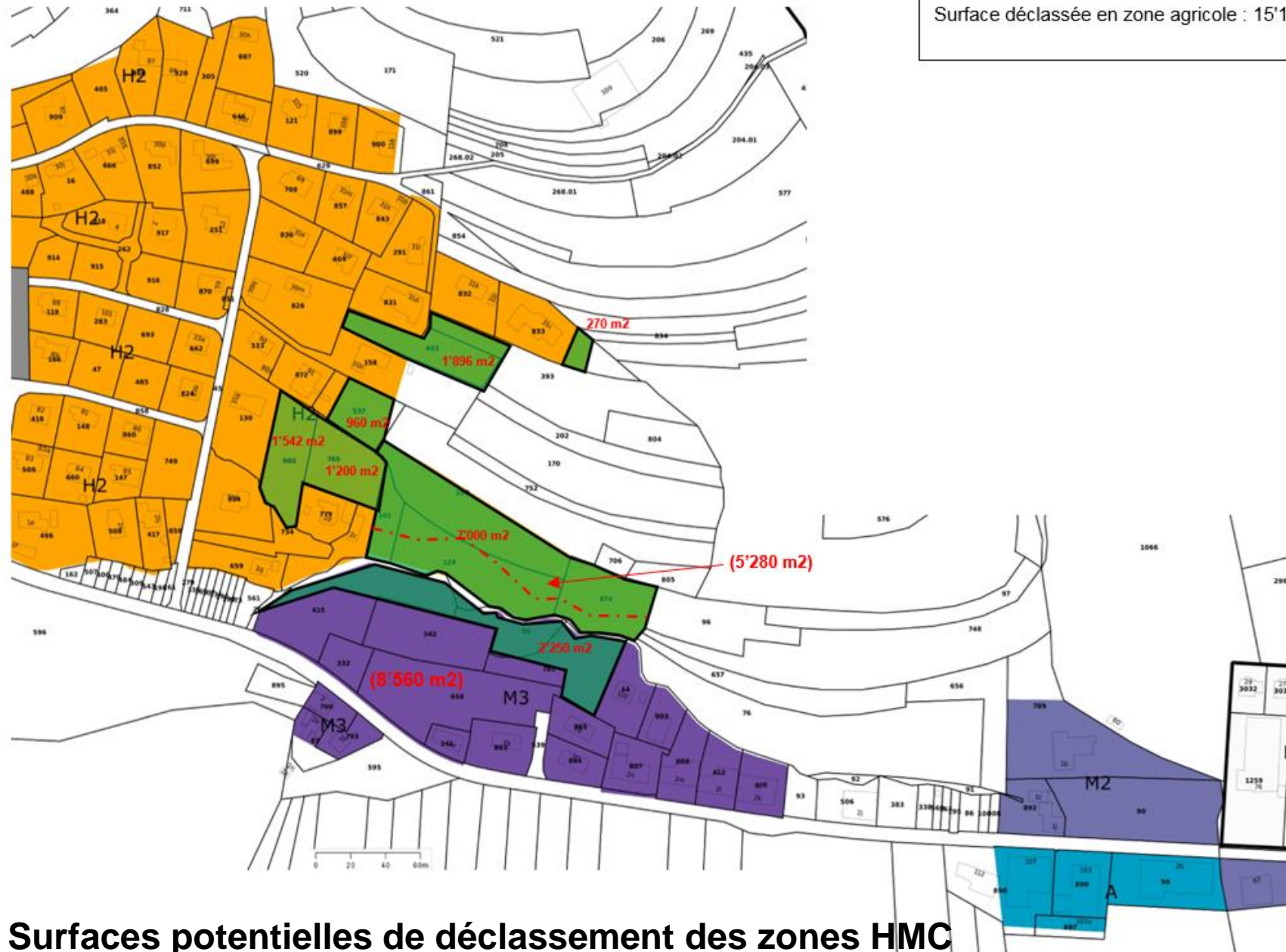


Impact des terres cultivables sur le plan de zones

Surface déclassée en zone agricole : 5'252 m²
Surface déclassée en zone de verger : 2'132 m²



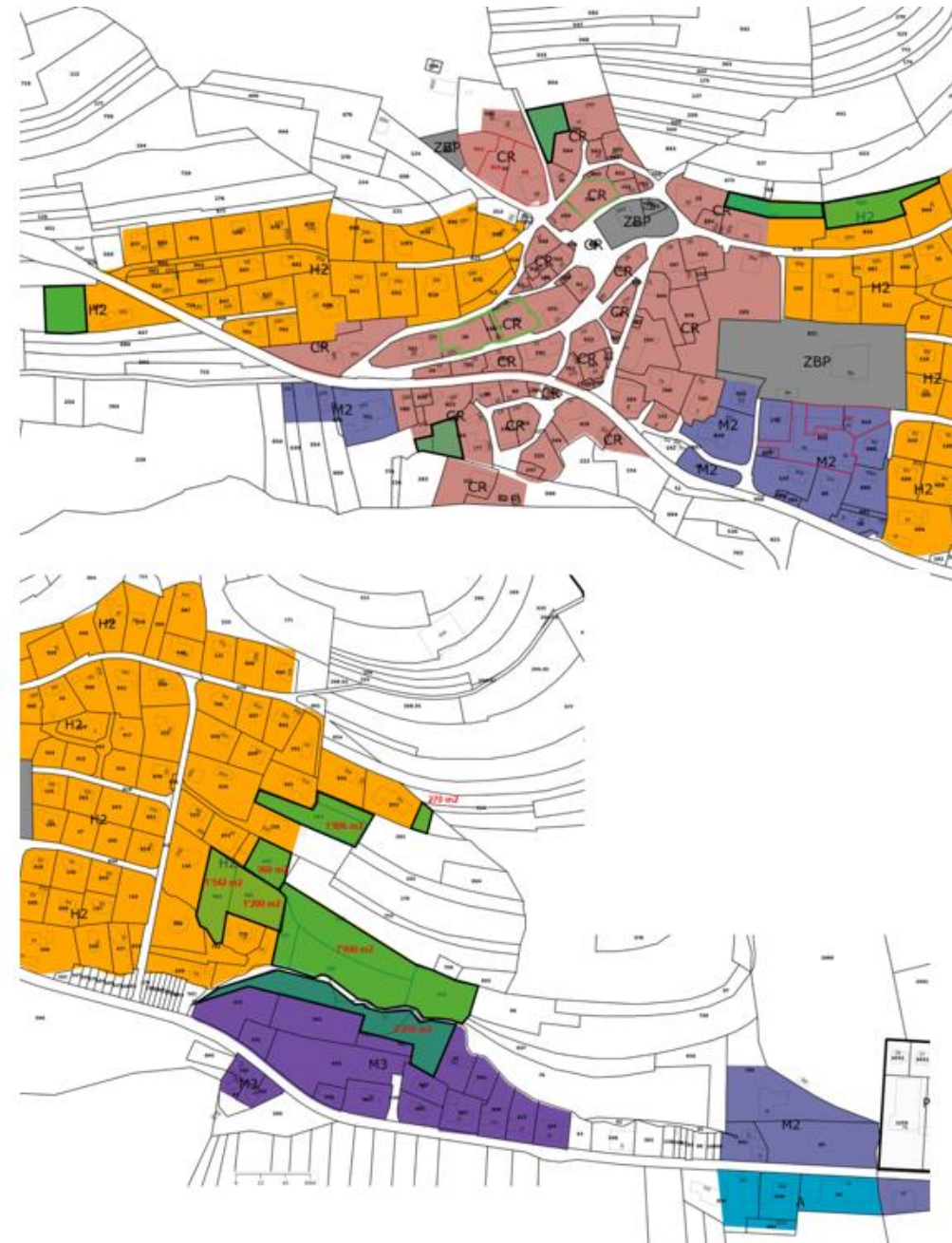
Surfaces potentielles de déclasséement des zones HMC



Surface déclassée en zone agricole : 15'118 m²

Surfaces potentielles de déclassement des zones HMC

Surfaces potentielles de déclassement des zones HMC Total : 2,25 ha



Village Ouest : 7'384 m² yc zone de verger

Village Est: 15'118 m²

Déclassement total : 22'500 m² > 2,25 ha

Légende

A Déclassement en zone agricole

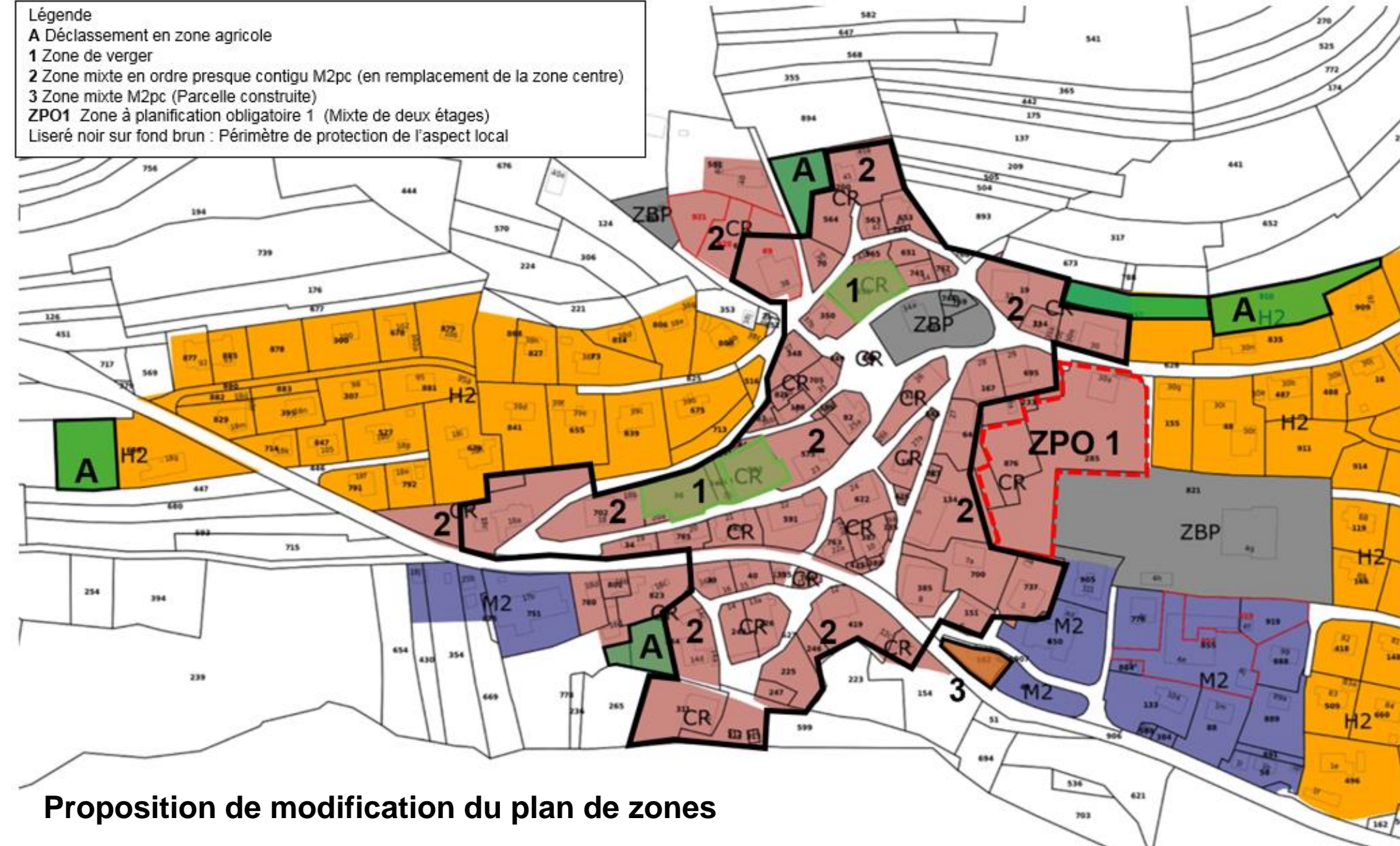
1 Zone de verger

2 Zone mixte en ordre presque contigu M2pc (en remplacement de la zone centre)

3 Zone mixte M2pc (Parcelle construite)

ZPO1 Zone à planification obligatoire 1 (Mixte de deux étages)

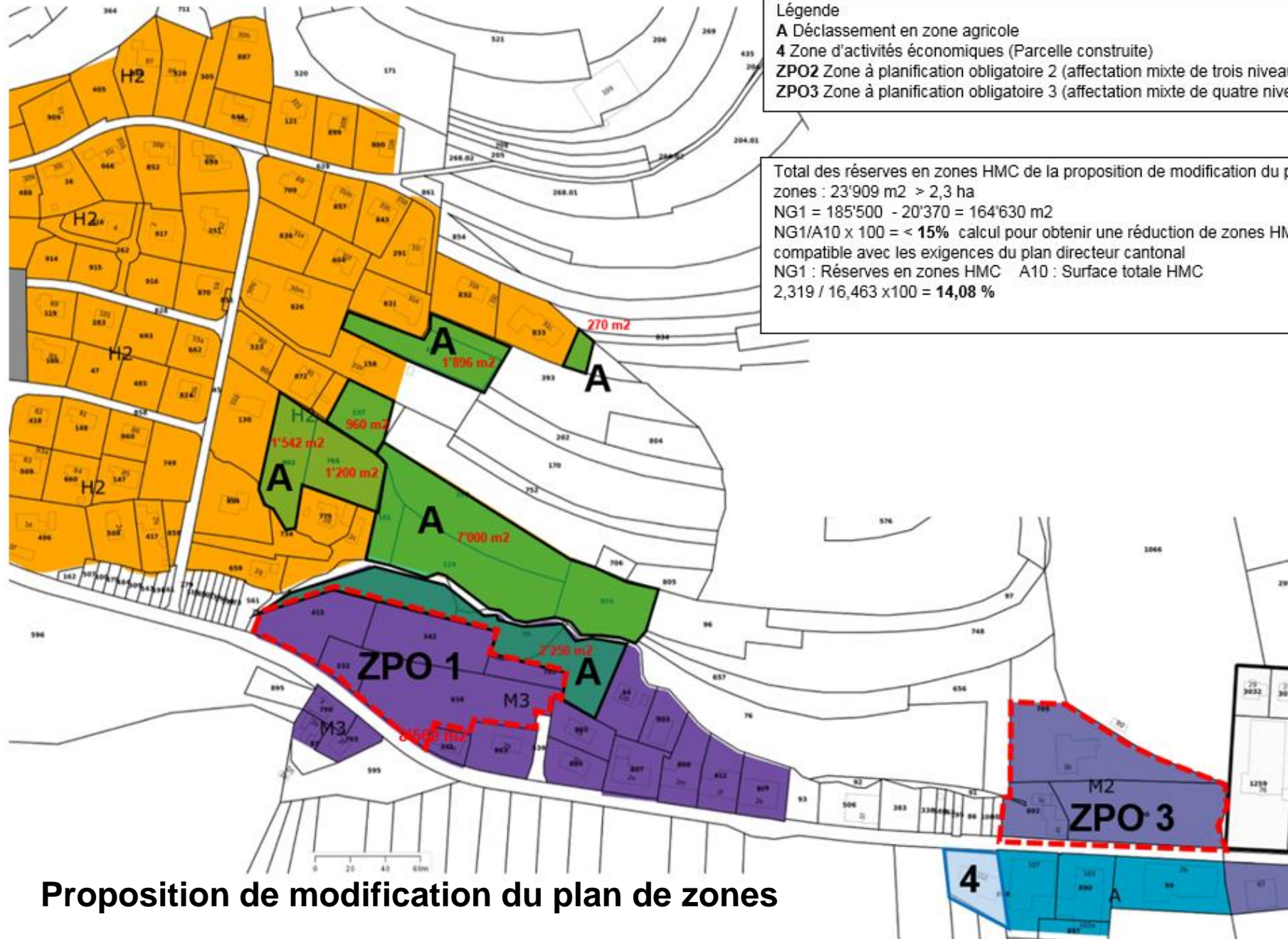
Liseré noir sur fond brun : Périmètre de protection de l'aspect local



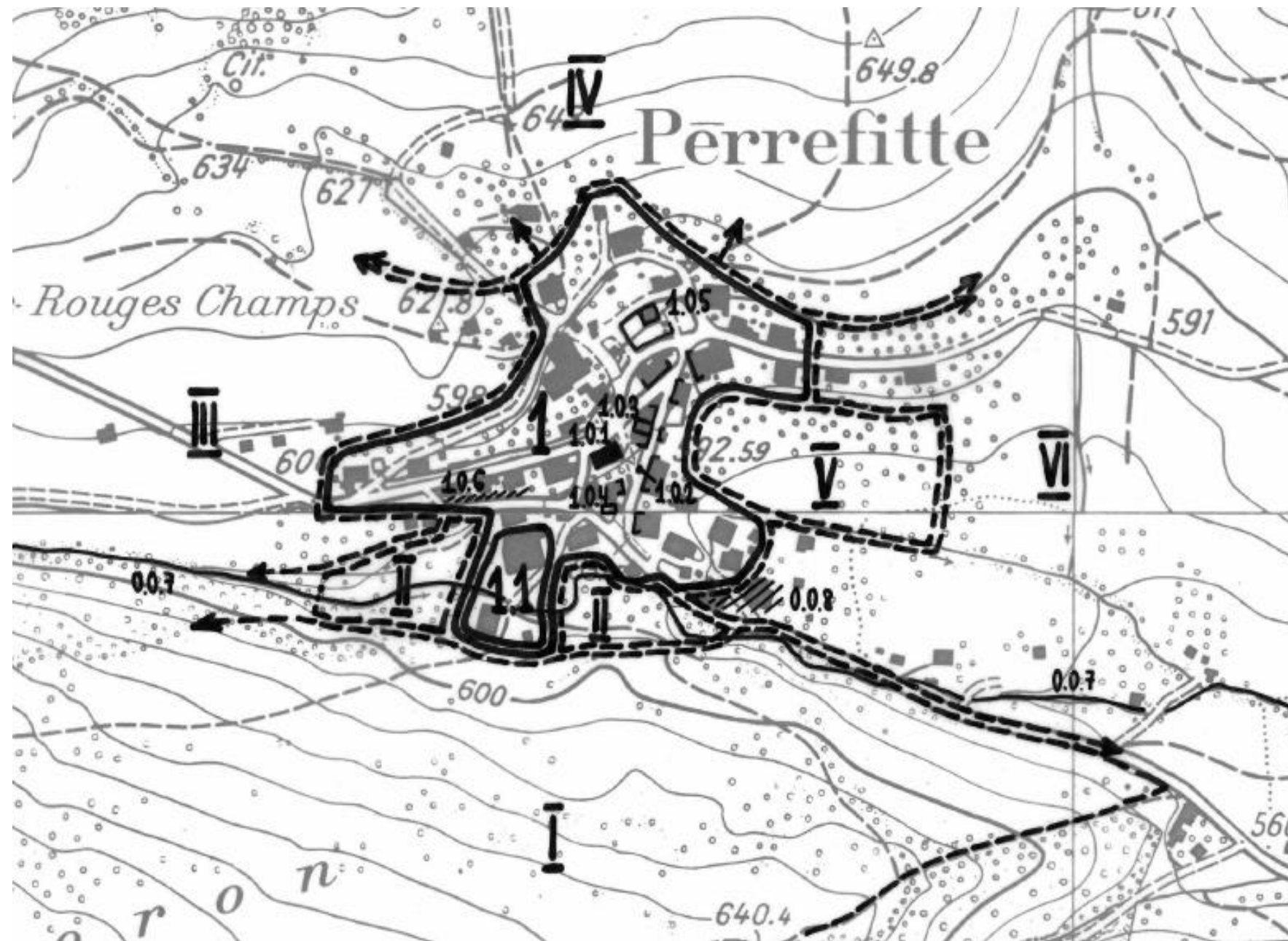
Proposition de modification du plan de zones

Légende
A Déclassement en zone agricole
4 Zone d'activités économiques (Parcelle construite)
ZPO2 Zone à planification obligatoire 2 (affectation mixte de trois niveaux)
ZPO3 Zone à planification obligatoire 3 (affectation mixte de quatre niveaux)

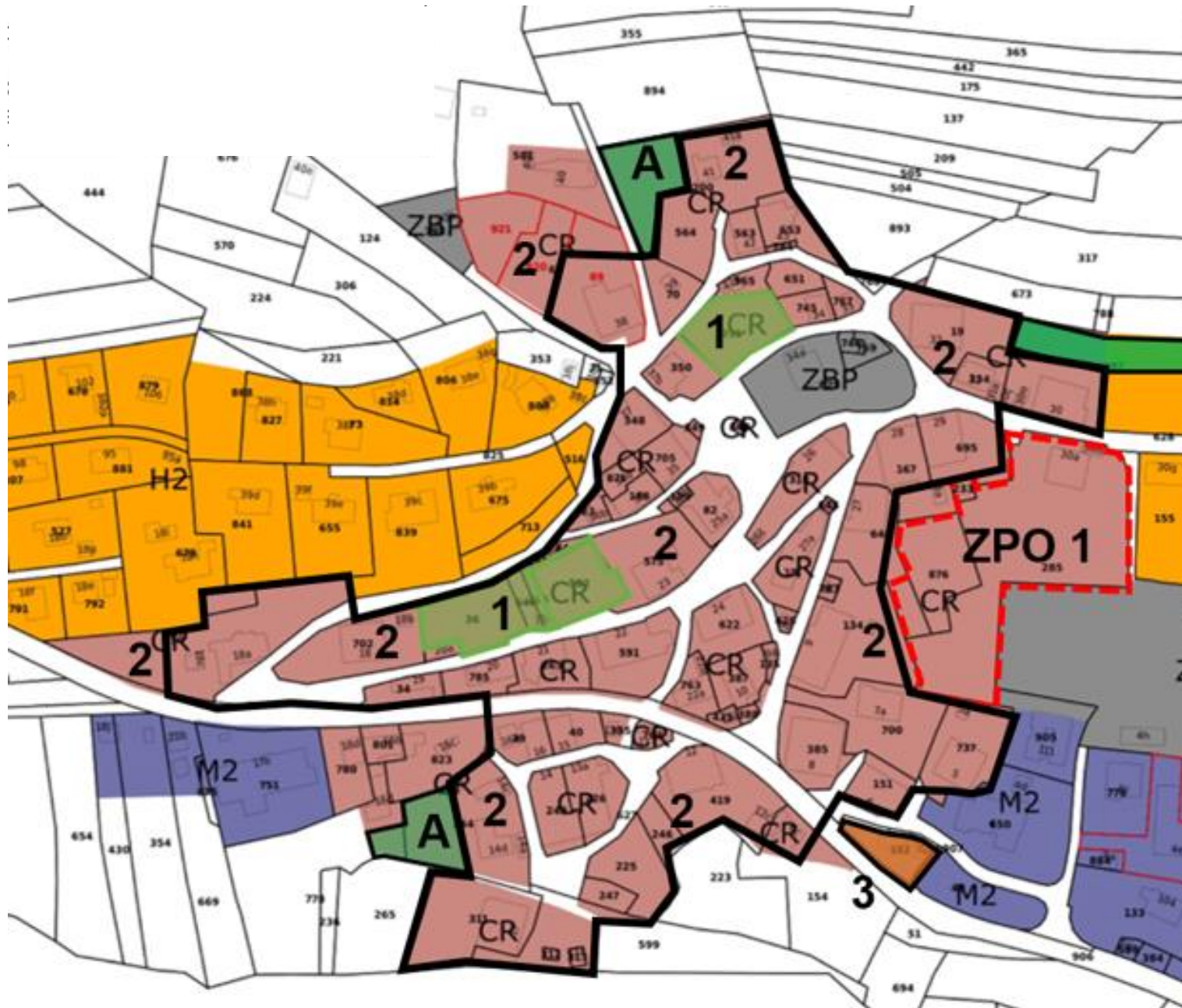
Total des réserves en zones HMC de la proposition de modification du plan de zones : 23'909 m² > 2,3 ha
 NG1 = 185'500 - 20'370 = 164'630 m²
 $\text{NG1/A10} \times 100 = < 15\%$ calcul pour obtenir une réduction de zones HMC compatible avec les exigences du plan directeur cantonal
 NG1 : Réserves en zones HMC A10 : Surface totale HMC
 $2,319 / 16,463 \times 100 = 14,08 \%$



Proposition de modification du plan de zones



Inventaire ISOS



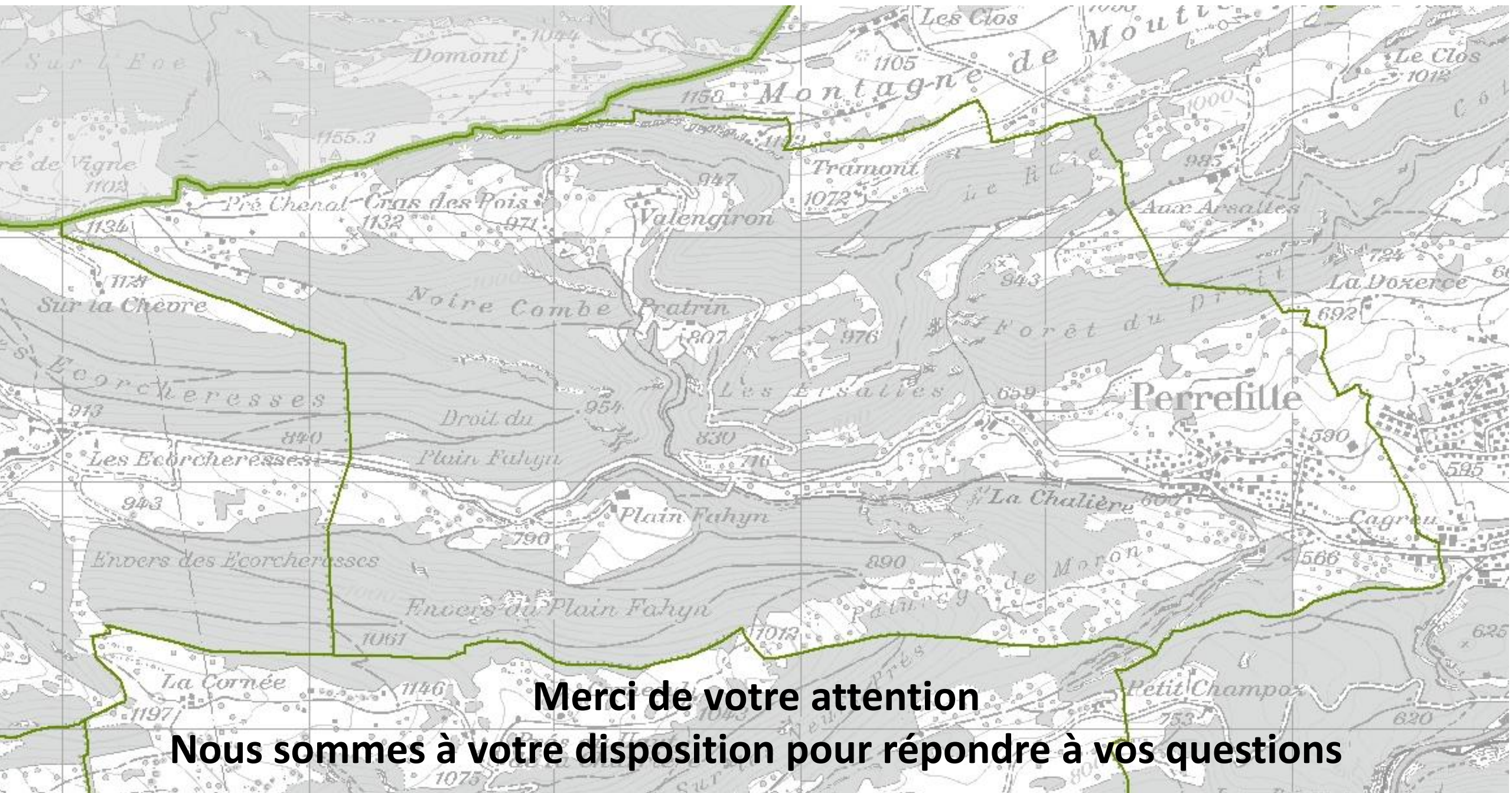
Périmètre de protection de l'aspect local

Liseré noir

Reprend celui de l'inventaire ISOS

Procédures

- Avant-projet de plan de zones
- **Séance avec les propriétaires fonciers**
- Projet de plan de zones et décision du Conseil communal
- Information et participation de la population
- Examen préalable de l'OACOT
- Mise au net du projet
- Dépôt public et traitement des éventuelles oppositions
- Décision de l'Assemblée communale
- Approbation de l'OACOT



Merci de votre attention

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions