

CANTON DE VAUD

COMMUNE DE LA CHAUX



Plan partiel d'affectation (PPA),  
Hameau " Le Château - Le Moulin"  
1308 La Chaux

Rapport explicatif complémentaire  
(selon article 47 OAT)

Version du 18 février 2016

La Chaux, le

Municipalité de la Commune de La Chaux :

La Syndique :

La Secrétaire :

## **Compléments et modifications du PPA suite à la mise à l'enquête du 15 novembre au 16 décembre 2013**

Pour répondre aux réactions des opposants, lors de la mise à l'enquête du PPA en novembre 2013, quelques modifications ont été apportées au document.

Les changements opérés cherchent à concilier une évolution mesurée et viable du Hameau "Le Château-Le Moulin" avec les intérêts privés manifestés. Ils ont été réalisés en accord avec le service concerné du SDT et les mandataires du PGA pour en assurer leur conformité avec les documents d'ordre supérieur.

Les modifications apportées ont trait à :

### ***Aires de construction A et G: implantation de deux nouvelles aires de construction vouées aux activités et/ou au logement;***

Les constructions des aires A et B peuvent se concrétiser de façons multiples, pouvant potentiellement combiner un logement de 150 m<sup>2</sup> SPd et des surfaces dédiées aux activités.

#### ***Aire de construction A***

Un nouveau front d'implantation obligatoire est imposé à l'Ouest du périmètre, se prolongeant également à l'aire de construction B.

Les aires de construction A et B ne seront pas continues, une interruption minimale de 5 mètres entre les bâtiments est à envisager. Cette interruption du bâti imputera l'aire de construction B. Son emplacement restera à définir lors du projet d'architecture.

#### ***Aire de construction G***

L'aire de construction vouée aux activités ou au logement s'inscrit dans le prolongement de l'aire de construction H. Elle s'accompagne d'un front de construction obligatoire au niveau de la façade Ouest du bâtiment, afin de garantir un front bâti continu.

### ***Aires de construction A, D, F, G et I: ajustement du nombre de logements existants et des possibilités de création de logements;***

Aires de construction A et G: comme explicité précédemment, ces deux aires bénéficient de nouvelles opportunités en termes de logements, avec l'octroi d'un logement potentiel par périmètre.

Aire de construction D : suppression de la possibilité offerte pour la création d'un logement supplémentaire, en raison de la configuration de l'espace vacant (exposition Nord, absence d'ouverture en façade).

Aire de construction F : rectification du nombre de logements existants, à l'image de la configuration actuelle.

Aire de construction I : possibilité pour la création d'un logement supplémentaire, en respect de la configuration de l'ancienne commanderie.

Ces ajustements conduisent à la révision de l'estimation du potentiel de développement avancée dans la première version du rapport explicatif (cf. p. 9 du 47 OAT) et à l'actualisation des informations contenues dans son tableau de synthèse. Ce scénario autorise l'installation potentielle de quatre nouveaux habitants supplémentaires dans le hameau. Cette augmentation est cependant compatible avec les objectifs du PGA, qui fixe la capacité d'accueil pour les 15 prochaines années à l'échelle communale.

### ***Aires de construction B et H: différenciation des aires de construction vouées aux activités***

Pour faciliter la lecture du PPA, les aires de construction se subdivisent en deux catégories:

- l'aire de construction vouée aux activités
- l'aire de construction vouée aux activités et/ou logement

### ***Aires de construction B, J, H : ajustement des hauteurs au faite;***

Mentionnées dans la légende du plan soumis à la mise à l'enquête du 15 novembre au 16 décembre 2013, comme « hauteur à la corniche », les indications chiffrées au niveau de la direction du faite ont

été ajustée pour donner la hauteur maximale au faite. Cette modification cherche à réduire toute ambiguïté lors de leur application.

<i>Aire de construction</i>	<i>Hauteur à la corniche (m)</i>	<i>Hauteur au faite (m)</i>
A	7.00	10.00
B	7.00	10.00
G	8.00	11.00
H	8.00	11.00
J	6.00	6.50

#### ***Aire de construction C : repositionnement de l'aire de construction et du faite;***

Suite aux souhaits du propriétaire foncier, l'aire de construction a été éloignée de la rue du Château (accès principal du hameau). Le retrait de cette aire induit une réduction de la distance à la limite de propriété à 2 mètres.

Cette nouvelle configuration spatiale suppose l'éloignement et le redimensionnement du couvert à véhicule voisin, sous réserve des dispositions légales fixées par les prescriptions sur la police du feu. 5m séparent ainsi l'aire de construction C du couvert à véhicule.

Le repositionnement du faite au centre du périmètre constructible est également opéré, afin de garantir une unité et une cohérence de l'ensemble du parc immobilier du hameau, dont les toitures sont symétriques.

#### ***Aire de construction D : légalisation de la nouvelle extension du bâtiment;***

L'extension de l'avant-toit sis sur le pont de grange du rural, qui a été réalisée par le propriétaire simultanément à l'élaboration du PPA, a impliqué, au niveau du PPA :

- l'agrandissement de l'aire de construction vouée aux activités et au logement, afin de légaliser cette construction;
- le maintien de l'avancement bâti et du mur soutenant le pont de grange au Nord-Est du bâtiment n° ECA 136;
- la suppression du couvert à véhicule au Nord de la cour, sa dimension étant trop petite pour en assurer sa fonctionnalité.

#### ***Aire de cours, de circulation et de stationnement***

- Ajout de trois emplacements pour le stationnement des visiteurs attenants aux aires de construction E, F et L. Ces emplacements supplémentaires permettent une plus grande flexibilité pour l'accueil de visiteurs. Cet ajustement est envisagé en prévision de l'évolution du hameau.
- L'ajout de l'emplacement de stationnement attenant à l'aire de construction F a conduit à l'agrandissement de l'aire de cours, de circulation et de stationnement et au redimensionnement de l'aire de jardins située au pied de la façade Sud du bâtiment existant.
- Agrandissement de l'aire de cours, de circulation et de stationnement sur la parcelle n°110 à l'Ouest de l'aire de construction I, afin de faciliter les manoeuvres des véhicules agricoles.
- Suppression d'une bande affectée en aire de cours, de circulation et de stationnement sise à l'Est de l'aire de construction H et traversant la construction n° ECA 168.

#### ***Aire de jardins***

- Ajout d'une surface en aire de jardins au Sud de l'aire de construction A dans le but d'offrir au futur logement un espace de dégagement accessible et attrayant.
- Adaptation du périmètre de l'aire de jardins sise à l'Ouest de la commanderie (aire de construction I) en fonction de la réalité spatiale du site et des nouvelles limites de l'aire de cours, de circulation et de stationnement. Suppression d'une des haies vives indigènes et redimensionnement de celle située au Nord-Ouest de la commanderie.
- Suppression de l'indication des haies vives d'espèce indigènes présentes dans le jardin de la commanderie, à l'exception de celle située au Nord-Ouest pour sa fonction de coupe-vent.

***Modifications d'ordre général***

- Ajout d'une nomenclature pour les aires de construction, afin d'améliorer la compréhension entre les documents et de faciliter la description des objets dépourvus de n°ECA (aires de construction A et G).
- Suppression des surfaces bâties déterminantes SBd du plan pour faciliter sa lecture.
- Conversion des surfaces bâties déterminantes (SBd) en surfaces de plancher déterminantes (SPd), afin d'assurer une homogénéisation avec le PGA. Ces indications apparaissent dans l'art. 5 du règlement.
- Réorganisation de la légende pour une meilleure compréhension du PPA.

***Principales modifications du règlement (article actuel)***

- Art. 5: compléments apportés aux mesures d'utilisation du sol.
- Art.20: ajout de précisions quant aux gabarits des bâtiments.
- Art. 27: ajout d'une mention permettant de maintenir les cheminements et aménagements existants sis dans l'aire de jardins
- Art. 37: modification de l'art. en lien avec la zone agricole protégée afin d'assurer la cohérence entre les directives émises par le PPA et le PGA (zone agricole protégée B).
- Ajout de sommaires aux règlement et rapport explicatif (47 OAT).