



La Chaux, le 27 février 2017

Municipalité de La Chaux

**AU CONSEIL GENERAL
DE ET A**

1308 LA CHAUX

Préavis municipal N° 09/2016-2021 concernant la révision du Plan Général d'Affectation PGA, le règlement sur la police des constructions et le Plan Partiel d'Affectation (PPA) Le Hameau « Le Château – Le Moulin » et la levée des oppositions

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le plan général d'affectation (PGA) en vigueur a été approuvé le 29 octobre 1980. La Municipalité de La Chaux a débuté sa révision globale en 2005 car il ne correspondait plus à la situation de La Chaux. Cette révision était aussi nécessaire pour l'actualiser par rapport à de nouvelles lois et au plan directeur cantonal mis en vigueur en 2008, lui-même révisé depuis. Elle vise également à clarifier et structurer les zones à bâtir, à adapter leurs limites, à intégrer les modifications apportées par le PAC Venoge et deux nouveaux plans partiels d'affectation (PPA).

Le 1^{er} Plan partiel d'affectation est le PPA "En Vigny" adopté par le Conseil général le 12 septembre 2013 et entré en vigueur le 23 janvier 2014. Le 2^{ème} Plan partiel d'affectation est le PPA Le Hameau, "Le Château-Le Moulin". Ce dernier, mis à l'enquête publique du 15 novembre 2013 au 13 décembre 2013, a suscité des oppositions.

En 1980, la population de la commune était de 237 habitants. En 2011, elle était de 396 habitants, ce qui représentait une progression de 159 habitants en 31 ans (67%). Fin 2016, nous étions 421 habitants.

Le dossier de révision du PGA a fait l'objet de plusieurs examens de la part des services cantonaux, conformément à l'article 56 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le PPA Le Hameau, "Le Château-Le Moulin", suite aux discussions avec les opposants, d'une concertation entre mandataire, commune et Service du Développement Territorial (SDT), a été modifié nécessitant un examen préalable complémentaire auprès du SDT et une 2ème enquête publique. Celle-ci a eu lieu en même temps que l'enquête publique du PGA. Les 2 dossiers étant liés.

Le dossier du PGA été déposé le 6 décembre 2015 au Service du développement territorial (SDT) pour un ultime contrôle faisant suite à l'examen préalable complémentaire N° 4 du 20 juillet 2015. Au même moment, le PPA Le Hameau, "Le Château-Le Moulin" modifié a aussi été déposé.

Le SDT a donné son accord le 11 janvier 2016 pour déposer à l'enquête publique le dossier complet du PGA et le dossier du PPA Le Hameau, conformément à l'article 57 LATC.

Tous les documents composant les deux dossiers ont été déposés à l'enquête publique du 13 mai 2016 au 13 juin 2016. L'enquête publique a soulevé neuf oppositions ou remarques sur le PGA. Aucune opposition n'a été formulée pour le PPA Le Hameau « Le Château – Le Moulin ».

Selon les dispositions de l'art 58 al. 1 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a rencontré, dans le cadre de séances de conciliation, la totalité des opposants au PGA afin de pouvoir exposer les arguments de l'autorité et entendre l'avis des intervenants.

Conformément à l'art. 58 al. 2 LATC la Municipalité résume les oppositions à la révision du PGA et soumet au Conseil général des propositions de réponses aux oppositions non retirées. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé de ces oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants ou des personnes ayant formulé des remarques, la Municipalité a mis à la disposition de la Commission du Conseil le texte complet des oppositions.

Par ailleurs, le dossier complet, originaux des oppositions compris, est à la disposition de tous les membres du Conseil général au bureau du Greffe.

2. Composition du dossier et acteurs

Le dossier complet du projet de révision du PGA de la commune de La Chaux comprend les documents suivants :

- le plan général d'affectation (échelle 1/5000) de mai 2016 amendement du 30.1.2017 ;
- le plan général d'affectation de la localité (échelle 1/1000) (secteur du village) de mai 2016 amendement du 30.1.2017 ;
- le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de mai 2016 amendement du 30.1.2017;
- le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT de mai 2016 amendement du 30.1.2017.

Le rapport d'aménagement comprend aussi le PPA Le Hameau « le Château, le Moulin » et le PPA « En Vigny ». Le Plan de Classement des arbres est en cours et dès son adoption sera annexé au PGA.

Les plans partiels d'affectation PPA "Derrière La Chaux" et PPA "Derrière La Chaux Sud" sont abrogés, étant donné qu'à ce jour tous les périmètres constructibles ont été

réalisés. Dans un souci de simplification, les périmètres de ces deux PPA sont intégrés à la zone de centre (secteur du village).

Le PPA "La Chaux Nord – Laiterie" est également abrogé, étant donné que le projet de création d'une zone artisanale est abandonné.

Le PPA Le Hameau « le Château, le Moulin » comprend :

- le Plan technique du 18 février 2016 ;
- le règlement communal sur le PPA du 16 février 2016 ;
- le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT avec des annexes du 16 février 2016 ;
- le rapport complémentaire du 16 février 2016.

Les acteurs

Historique du projet du PGA

Le projet de révision du PGA a été initié par la Municipalité en 2005, et établi par le bureau ATAU. En juillet 2006, il est présenté au Service du Développement Territorial (SDT) et en juillet 2007, le dossier est transmis pour examen préalable. Le SDT rend son rapport d'examen en février 2008, et plusieurs adaptations et compléments d'études sont demandés.

Le dossier est ensuite présenté pour examen complémentaire une première fois en décembre 2009, puis une seconde en septembre 2010. Les rapports rendus par le SDT à l'issue de ces examens comportent à leur tour des demandes de compléments d'études et d'adaptations.

En 2011, la Municipalité dessaisit le bureau ATAU du mandat et mandate le bureau MIDarchitecture sàrl pour reprendre le projet de révision du PGA de la commune de La Chaux. Le projet est alors revu dans sa globalité.

Le projet de révision du PGA a été mené par le bureau MIDarchitecture sàrl, spécialisé en urbanisme et architecture. Il a été élaboré en étroite collaboration avec la Municipalité de la commune de La Chaux, qui a activement participé à l'avancement du projet.

Les acteurs actuels du PGA :

- MIDarchitecture sàrl, à Bussigny
- Coordination générale, urbanisme, responsable : Mical Mercier Oulevey.
- Courdesse & Associés, à Cossonay
- Géomètre, responsable : Régis Courdesse

Conformément à l'article 45 LATC, la révision du PGA a été conduite sous la responsabilité de la Municipalité de La Chaux en coordination avec :

- la commission RPE et police des constructions ;
- la population qui a été informée au cours de plusieurs présentations publiques et consultée dans le cadre de l'enquête publique ;
- les représentants du Service du développement territorial (SDT).

Historique du projet du PPA Le Hameau

L'ensemble construit du hameau du château forme un « groupement bien individualisé ». Afin de le préserver et renforcer la qualité de l'entité construite d'origine médiévale du Château et du Moulin, hors zone à bâtir, au Nord de la commune, **une réaffectation en zone spéciale de type hameau** a été le point de départ de l'étude paysagère en vue de l'établissement d'un PPA Le Hameau. Cette étude a été lancée en janvier 2011 et transmis à l'État pour examen préalable en date du 15 avril 2013.

Les acteurs du PPA :

Les initiateurs du projet sont la Commune de La Chaux et le Canton de Vaud - SDT

Les professionnels mandatés sont Woods Architectes Sàrl, paysage urbanisme architecture à Rougemont et Eric Vion, archéologue et historien du territoire.

Information et concertation de la population de la Chaux

Plusieurs requêtes ont été formulées par des propriétaires, avant et en cours de révision. Chacune de ces requêtes a été analysées en particuliers, sous l'angle de sa pertinence pour la commune et son projet. Les requêtes s'inscrivant dans la logique du projet communal ont été intégrée au document.

La population de la commune de La Chaux a été informée du nouveau projet de révision du PGA lors d'une séance d'information publique le 23 juin 2013. A la suite de cette séance, plusieurs propriétaires privés ont transmis par écrit leurs commentaires et questions à la Municipalité, qui s'est chargé d'y répondre. Ces observations ont toutes été analysées et certaines ont donné lieu à des adaptations du projet.

Entre novembre 2013 et janvier 2014, la commission d'aménagement du Conseil général de La Chaux a été informée et consultée. La finalisation du projet de révision a été menée en collaboration avec cette commission.

En 2016, avant la mise à l'enquête publique, le futur Plan Général d'Affectation a été présenté à la commission RPE et Police des constructions le 8 mars et à la population lors d'une séance publique d'information le 12 avril.

Concernant le PPA Le Hameau, plusieurs rencontres avec les propriétaires fonciers ont également eu lieu en cours d'élaboration du PPA et lors des séances de conciliation après la première mise à l'enquête.

3. Contenu de la révision du PGA

Les objectifs du PGA

L'objectif prioritaire de cette révision est de maintenir et renforcer les caractéristiques du territoire communal et l'identité du village de La Chaux. Il s'agit de contenir la croissance démographique, de limiter l'étalement de l'urbanisation qui nuirait à l'espace agricole et à la qualité du paysage. La vocation agricole de la commune reste prépondérante, la préservation de la nature est primordiale.

En termes d'aménagement, les principes de base du projet se traduisent sous forme de quatre objectifs majeurs :

1. La préservation du paysage et du patrimoine naturel : préserver les sites et milieux naturels, le Veyron et les éléments structurants pour le paysage comme haies, bosquets et vergers.

2. La sauvegarde du patrimoine construit : valoriser le bâti existant, promouvoir sa rénovation, favoriser la reconversion de ses volumes, dans la mesure où ils ne sont plus affectés à une activité agricole.
3. La préservation de la structure du village : reconnaître les particularités et les qualités du tissu villageois, maintenir la compacité du bâti, garantir la qualité de l'espace public villageois (préservé les échappées visuelles vers la campagne maintenir la richesse des éléments et espaces urbanistiques tels que rues, ruelles, cours et murets).
4. La gestion optimale du stationnement.

Le périmètre du PGA

Le PGA concerne la globalité du territoire de la commune de La Chau. Il est composé d'un plan de l'ensemble du territoire communal (échelle 1/5000) et d'un plan du secteur du village (échelle 1/1000) qui précise l'organisation et le développement des zones à bâtir.

Le PGA de 1980 fait intervenir sept zones distinctes, dont trois zones à bâtir sur le périmètre villageois.

Dans le but d'harmoniser et d'adapter le PGA aux dispositions légales actuelles, le projet de révision supprime ou remplace certaines zones, et en définit de nouvelles selon une dénomination adaptée aux directives cantonales.

- La zone de verdure, la zone agricole, l'aire forestière sont conservées, leurs limites sont actualisées.
- La zone du vieux village rural, la zone de village rural A et la zone de village rural B (anciennes zones à bâtir) disparaissent, et font place à
 - la zone de centre ;
 - la zone de centre à prescriptions spéciales ;
 - la zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales ;
 - et la zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales à prescriptions spéciales (nouvelles zones à bâtir).

La zone intermédiaire disparaît.

La zone protégée des couloirs de la Venoge et du Veyron et la zone agricole protégée sont nouvellement définies.

Les principales zones d'affectation

Zone de verdure

La surface en zone de verdure est située au centre du village, elle a été réduite au profit de la zone protégée des couloirs de la Venoge et du Veyron (PAC Venoge) et la zone d'installations (para-) publiques.

Zone agricole

La zone agricole est étendue, une partie des surfaces de la zone du vieux village et une partie de la zone intermédiaire ont été restituées. Des surfaces ont été soustraites à la zone agricole.

Zone protégée des couloirs de la Venoge et du Veyron

La zone protégée des couloirs de La Venoge et du Veyron résulte de la transcription du Plan d'affectation cantonal N° 284 (PAC Venoge) dans le PGA.

Zone agricole protégée

Une portion de la zone agricole se décline en zone agricole protégée, plus précisément en zone agricole protégée A (prairies et pâturages secs d'importance nationale) et en zone agricole protégée B (vergers haute-tige).

Aire forestière

L'aire de forêt est inconstructible. Les zones du PGA respectent les limites de l'aire forestière.

Zone de centre

La nouvelle zone de centre intègre :

- la zone du vieux village rural, exceptée :
 - la surface contenue dans le périmètre 2 du PAC Venoge ;
 - la surface restituée à la zone agricole (adaptation des limites de zones aux limites cadastrales) ;
- la zone de village rural A, excepté :
 - la surface contenue dans le périmètre 2 du PAC Venoge ;
 - les surfaces situées au centre du village, attribuées à la nouvelle zone d'installations publiques ;
 - la surface restituée à la zone agricole (adaptation des limites de zones aux limites cadastrales).
- la partie de la zone de village rural B située le long de la route cantonale 165b.
- les quelques surfaces soustraites à la zone agricole citées au point 2 ci-dessus.

Zone de centre à prescriptions spéciales

La nouvelle zone de centre à prescriptions spéciales résulte de l'intégration des modifications apportées par le PAC Venoge. Les prescriptions spéciales décrites garantissent les objectifs de protection de la Venoge (et du Veyron) d'une part, et pour assurer la sécurité du bâti de la zone d'autre part.

Zones d'installations (para-) publiques

Les nouvelles zones d'installations sont destinées aux activités d'intérêt général privées ou publiques de type culturel ou sanitaire. Elles sont destinées à accueillir les différents équipements publics de la commune. Elles sont de deux types : Zone A de l'église et Zone B du cimetière.

Zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales

Cette nouvelle zone est affectée aux fonctions administratives, sociales et techniques de la commune. Elle intègre la parcelle 99 (battoir) entièrement réalisée.

Zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales à prescriptions spéciales

Cette nouvelle zone est principalement destinée aux activités d'intérêt général privées ou publiques de type social, technique, politique et administratif. Elle est destinée à accueillir différents équipements publics de la commune, actuels et futurs, mais également à des activités artisanales et commerciales (commerces de proximité).

Equipement du terrain

En termes d'urbanisation, le projet de révision du PGA veille en priorité à valoriser le bâti existant, promouvoir sa rénovation et favoriser la reconversion de ses volumes. Le potentiel de densification est principalement contenu à l'intérieur même de l'existant, dans le périmètre villageois équipé en termes de réseaux et d'infrastructures.

Onze nouveaux bâtiments potentiels sont proposés par le projet (aires nouvelles de construction définies en plan) implantés au cœur du tissu villageois existant ou localisés en contiguïté directe de la zone à bâtir existante. Ils seront directement raccordés à ces derniers lors de leur construction, ceci sans incidence sur le programme d'équipement ou sur la planification liée aux réseaux de la commune.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune est à jour, il a été révisé en 2011.

Les nouvelles possibilités de construire proposées sont dédiées au logement et considèrent des habitations individuelles ou collectives de petite taille.

En termes d'impacts, elles sont compatibles avec la loi sur l'environnement et ne nécessitent pas d'étude particulière.

Contenu du règlement du PGA

Contrairement au PGA de 1980, qui se réduit à son seul plan, le projet de révision comporte un règlement, établi en conformité avec les normes en vigueur, que ce soit celles de la SIA pour le calcul des surfaces de plancher déterminantes (SIA 421), ou VSS pour le stationnement, celles du Plan Directeur cantonal ou celles de l'OPB, avec l'intégration des degrés de sensibilité au bruit pour chacune des zones.

Le document est structuré par zone, et non par thème, pour une plus grande clarté et une consultation plus aisée.

Les mesures d'utilisation du sol définies dans le règlement, visent à privilégier l'exploitation du bâti existant et à favoriser la compacité du tissu villageois (objectifs communaux). La densité n'est pas régie par un indice d'occupation ou d'utilisation du sol, mais elle est définie en termes d'aires de construction et de volumes. Seules la zone d'installations (para-) publiques, la zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales et la zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales à prescriptions spéciales ne présentent pas d'aire de construction, mais définissent des prescriptions pour la construction de bâtiments nouveaux. La souplesse laissée à l'aménagement des secteurs concernés doit permettre de répondre aux besoins communaux de demain, d'accueillir les équipements futurs dont l'ampleur et la destination ne sont aujourd'hui pas définies.

Exigence de compensation

Le 1er mai 2014 est entrée en vigueur la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 15 juin 2012. Les nouvelles dispositions s'appliquent à l'ensemble des projets de plans d'affectation. Le présent PGA est

concerné par l'art. 52a, al.2, let A de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Selon ce dernier, il y a lieu de prévoir, pour toute extension de la zone à bâtir, une compensation simultanée par déclassement d'une surface équivalente. Le présent projet de révision du PPA respecte l'exigence de compensation.

Deux secteurs particuliers

Sur le territoire communal, deux secteurs supposent une nouvelle affectation particulière et font l'objet d'une législation spécifique. Il s'agit du secteur du château (site à préserver pour son patrimoine architectural et paysager) et de celui du lieu-dit En Vigny (site de gravière et de dépôt de matériaux de construction à reconvertir).

Pour chacun de ces secteurs, un plan partiel d'affectation (PPA) a été établi parallèlement au projet de révision du PGA.

Le PPA Hameau « Le Château-le Moulin » concerne le secteur du château, situé en zone agricole. Le hameau du château présente un ensemble construit dont les caractéristiques patrimoniales, architecturales et historiques doivent être pérennisées. Il abrite non seulement les vestiges d'un château-fort médiéval, mais également ceux d'une église, d'une maison carrée et d'un moulin, ce qui fait du lieu une région archéologique importante. Le PPA Hameau "Le Château-Le Moulin" est établi dans le but de préserver ce patrimoine, il affecte la partie urbanisée en zone spéciale de hameau. L'impact de ce PPA à l'échelle du territoire communal se situe principalement au niveau du bilan de dimensionnement de la zone à bâtir (croissance de population à prévoir hors zone à bâtir) et au niveau des surfaces d'assolement (emprise sur les SDA à compenser).

Le PPA En Vigny concerne le secteur de la gravière et du dépôt de matériaux de construction de l'entreprise Sotrag SA, également situé en zone agricole. La décharge accueille depuis des décennies une piste sauvage de motocross. La commune souhaitant officialiser la pratique de ce sport sur son territoire, le PPA affecte le secteur en zones spéciales (sports et loisirs, extraction de matériaux, en respect de l'article 50a LATC). L'impact de ce PPA à l'échelle du territoire communal se situe principalement au niveau des surfaces d'assolement (restitution de surfaces en SDA) et au niveau de l'aire forestière (affectation de surfaces agricoles en aire forestière, selon une nouvelle constatation des lisières).

Les différents éléments relatifs à ces deux PPA sont intégrés au projet de révision du PGA.

Inventaire du patrimoine construit

Les régions archéologiques sont des périmètres protégés dans lesquelles des vestiges archéologiques ont été découverts ou sont susceptibles de se trouver. Cinq de ces régions archéologiques sont situées en zone agricole, hors zone à bâtir. La dernière région archéologique recensée est située dans le périmètre du PPA Le Château-Le Moulin, ancienne commanderie Saint-Michel, construite par l'Ordre du Temple puis reprise par les Chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem. Sa protection est définie par le PPA et son règlement.

Le village de La Chaux comporte des bâtiments représentatifs de sa région, accompagnés de cours et de jardins potagers en bon état de conservation. Les bâtiments villageois nouent une relation spatiale intense entre eux, ils définissent des espaces de qualité. L'environnement paysager du village comporte peu de constructions parasites, ce qui participe à son authenticité. Pour ces différentes raisons,

le village de La Chaux fait l'objet d'un classement au niveau national et intègre les sites de l'ISOS depuis 1991.

Au regard de la description du site établie dans le cadre de l'ISOS, le projet de révision veille à garantir l'affirmation et la pérennisation des qualités historiques, spatiales et paysagères qui lui sont associées.

Selon le recensement architectural du Canton de Vaud, la majorité des bâtiments situés sur la commune de La Chaux sont évalués, en termes historiques, avec une note 3 (bâtiment intéressant) ou une note 4 (bâtiment bien intégré). La note 2, bâtiment remarquable, a été attribuée à quelques bâtiments dont le temple, la fontaine en bordure de la route cantonale et par l'ancienne commanderie.

Le projet de révision définit les bâtiments à conserver, dans leur forme et leur substance, afin de maintenir et renforcer la structure du tissu villageois et ses qualités spatiales. Les mesures de protection qui s'appliquent aux bâtiments ayant une note de 2, 3 ou 4 sont décrites dans le règlement.

Inventaire des voies de communication historiques (IVS)

La commune de La Chaux est traversée par deux voies de communication d'importance régionale ainsi que par quatre voies de communication d'importance locale.

Bilan de capacité d'accueil de la zone à bâtir actuelle

Du point de vue de la capacité de la zone à bâtir, bien que l'extension de celle-ci ne soit pas une priorité pour la commune, il s'agissait de vérifier si les réserves correspondent aux besoins pour les 15 ans à venir, selon l'art. 15 LAT.

Au 1^{er} janvier 2011, la Municipalité a procédé à l'évaluation des capacités de développement résidentiel selon la méthode automatique de dimensionnement des réserves (MADR), en collaboration avec le SDT et MIDarchitecture. Le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir qui en ressort est le suivant :

La commune de La Chaux est située hors d'un périmètre de centre, sa densification est donc limitée. En termes de besoins, la population programmée pour la commune de La Chaux pour 2023 est de 449 habitants (considérant une croissance de 15% de la population au 31.12.2008). Au moment du bilan (1.1.2011), la population étant de 396 habitants, la commune peut prévoir d'accueillir 53 habitants supplémentaires d'ici 2023. Conformément à la mesure A11 du PDCn, le PGA ne peut donc prévoir de réserves à bâtir que pour un maximum de 53 habitants.

Or, au moment du bilan (1er janvier 2011), les réserves réelles de terrains situés en zone à bâtir pour l'entier du territoire communal (secteur village et secteur hameau) permettaient d'accueillir une population supplémentaire de 149 habitants, ce qui correspond à un facteur de croissance de 2.6 (39% de croissance de population entre 2008 et 2023 au lieu des 15% admissibles selon le Plan directeur cantonal PDCn).

Conformément au PDCn, la commune de La Chaux ne peut pas envisager de nouvelle légalisation et doit, en vertu des mesures A11 et A12, sortir certains terrains de la zone à bâtir afin de respecter un facteur de croissance de 1.

Les réserves de terrains situés en zone à bâtir pour l'entier du territoire communal permettent d'accueillir une population supplémentaire de 68 habitants (53 pour le

secteur village et 15 pour le secteur du hameau), ce qui correspond à un facteur de croissance de 1,2 (19.5% de croissance de population entre 2008 et 2023).

Ce dépassement est principalement dû au fait de l'intégration, dans le calcul de la capacité d'accueil de la commune, du développement résidentiel du hameau « Le Château-Le Moulin ».

Situé en zone agricole (hors zone à bâtir), ce secteur n'implique à ce jour aucune croissance de population significative. Cependant, le projet de révision intègre le projet de PPA Le Hameau « Le Château-Le Moulin ». En respect de l'article 50a LATC et des mesures C11 et C22 du PDCn qui en découlent, ce PPA propose que la partie urbanisée du secteur du hameau soit affectée en zone spéciale de hameau, ceci afin d'assurer son maintien et de pérenniser ses qualités. Cette nouvelle affectation exige une population résidente minimum, et permet également un développement proposant une diversification des activités et des usages, et l'utilisation et l'éventuelle création de logements qui ne soient plus liés à une exploitation agricole.

Le facteur de croissance, qui apparaît au bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, correspond, pour le secteur villageois, à un potentiel de surface de plancher déterminante de 2'650 m² (50m² de SPd par habitant).

Surfaces d'assolement

La zone agricole du territoire communal est presque entièrement classée en surface d'assolement (SDA), à l'exception de quelques terrains vallonnés et des rives des cours d'eau.

Un bilan des SDA global a été établi pour l'ensemble du territoire communal. Il prend en compte le présent projet de PGA, le projet de PPA « Le Château-Le Moulin » et le PPA « En Vigny », lequel est entré en vigueur le 24 janvier 2014.

Le bilan global présente une emprise sur les SDA de 16'479 m². Celle-ci est induite par la création d'aires des constructions nouvelles en zone de centre (PGA) et en zone de hameau (PPA Le Hameau « Le Château-Le Moulin »), ainsi qu'à l'extension de la zone mixte d'installations (para-)publiques et d'activités artisanales.

Les emprises font l'objet de mesures compensatoires. Les compensations sont principalement assumées par l'affectation de la zone intermédiaire en zone agricole, ainsi que par la requalification de la zone agricole dans le périmètre du PPA « En Vigny », actuellement occupé par une gravière en cours de comblement par le biais d'un dépôt en matériaux d'excavation. Le projet de révision tel que mis à l'enquête présente un bilan des SDA positif de + 23'409 m².

Suite à la révision du PDCn adoptée par le Conseil d'Etat en octobre 2016, le dimensionnement des réserves et le respect des Surfaces D'Assolement SDA se sont durcis et les mesures compensatoires susmentionnées pourraient ne pas être acceptées. Néanmoins, la Municipalité a décidé de poursuivre la procédure engagée telle qu'annoncée aux citoyens de La Chaux.

Conformité

Le projet de révision du PGA respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs : la protection du milieu naturel, la création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé, le développement de la vie sociale et décentralisation et le développement de la vie sociale et décentralisation.

La révision du PGA s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies et lignes d'actions et mesures du Plan directeur cantonal. Le projet de révision du PGA veille à ne porter aucune atteinte au patrimoine paysager et naturel lié à la Venoge et au Veyron.

Seul le calcul des SDA reste incertain.

4. Proposition de réponses aux oppositions

L'enquête publique a soulevé neuf oppositions ou remarques sur le PGA. Des séances de conciliation ont eu lieu avec les neuf opposants en juillet et août 2016.

La Municipalité est entrée en matière pour sept oppositions ou remarques. La Municipalité a considéré qu'elle pouvait donner satisfaction à ces opposants sans mettre en cause la cohérence des documents soumis à l'enquête publique.

Les oppositions formulées justifiaient quelques amendements mineurs aux documents soumis à l'enquête publique, tous approuvés par la Municipalité le 30 janvier 2017. Ces modifications ont été portées au projet de PGA sur le plan au 1/1000, le rapport explicatif OAT et le règlement.

Après avoir apportées la preuve des modifications faites, six opposants ont retirés leurs oppositions et remarques. Demeurent trois oppositions. La Municipalité propose au Conseil général de les lever.

AMENDEMENTS D'ORDRE GENERAL

Il est apparu que plusieurs opposants fondent leur intervention sur la représentation de l'aire d'accès ou l'aire de cours sur plan, et que la mise en pratique du PGA nécessitait d'éclaircir la définition des aires de cour qui a été rajoutée dans le rapport explicatif OAT :

« Les cours forment un espace de transition entre la rue et le bâti. Elles permettent une dilatation visuelle de l'espace public et participent pleinement à la définition du caractère des rues du village de La Chaux. Les espaces de dégagement qui appartiennent au périmètre villageois sont considérés comme cours s'ils répondent à deux, au moins, des critères suivants :

- être contigu à l'espace public de référence (que constituent les rues historiques du village)
- être connecté à la rue sur sa plus grande dimension
- distribuer deux bâtiments au moins (garages exclus). »

Toutes les aires de cours ont été revues à l'aune de cette définition.

D'autre part, les divers projets en cours en matière de construction ont montré les limites de l'application de certains articles du règlement du PGA soumis à l'enquête publique. En concertation avec l'Autorité cantonale, la Municipalité a décidé de modifier quelques articles de compétence communale qui permettent ou interdisent les objets suivants :

- Art. 26, 27 et 30. Les couverts à voiture sont autorisés mais les box à voiture sont interdits. Ils sont néanmoins soumis à l'examen et l'autorisation de l'autorité communale.
- Art. 33. Les piscines couvertes sont permises.

- Art. 73. Les haies de résineux et les haies monocultures sont interdites.

RESUME DES OPPOSITIONS RETIREES

Réponses aux six oppositions qui ont été ensuite retirées suite aux amendements.

1. Madame et Monsieur Patricia et Pascal Uldry

Demande que l'aire d'implantation future pour une villa soit modifiée, sans que la surface ne change.

Réponse : L'aire a été modifiée vu que cela n'entraînait aucune modification de la surface.

Suite aux amendements faites sur plan par l'urbaniste, Madame et Monsieur Uldry retirent leur opposition le 23 décembre 2016.

2. Madame Monique et Monsieur Robert Stutzmann

Demande de déplacement et d'augmentation de l'aire d'implantation d'une Surface de plancher déterminant, SPd, 160 m² trop petite pour construire des villas jumelles alors que 300 m² avait été proposé par le passé. Remarque sur l'aire d'implantation de la parcelle 52 (communale) qui ne permet pas le passage de machines agricoles dans la rue.

Réponse : Echange de la surface brute de plancher SbP de la parcelle communale 52, soit SPd 250 m² au lieu de SPd 160 m². Modification de l'axe du faite est-ouest pour profiter du jardin et d'un ensoleillement maximum. Déplacement de l'aire de cour indiquée au sud au nord de la parcelle.

L'aire de construction de la parcelle 52 est reculée pour permettre l'élargissement de la rue et en cas de vente ou de construction, la commune cédera un bout de la parcelle 52 au domaine public afin d'augmenter la largeur de la rue.

Suite aux amendements faites sur plan par l'urbaniste, Madame Monique et Monsieur Robert Stutzmann retirent leur opposition le 15 décembre 2016.

3. Monsieur Denis Jotterand

Demande d'intervertir les deux aires d'implantation sur la parcelle 84.

Réponse : Le plus grand des bâtiments permet la qualification spatiale de la cour (principe de fermeture des cours). Avant la mise à l'enquête, la Municipalité est déjà rentrée en matière pour modifier l'axe des aires d'implantation et n'entre plus en matière pour une nouvelle modification.

Suite à la séance de conciliation, Monsieur Denis Jotterand retire son opposition le 18 août 2016.

4. Monsieur Jean-Marc Meylan

Demande de modification sur le plan de la couleur de l'aire d'accès en incluant la zone du couvert à voitures.

Réponse : Modification de la couleur sur le plan de l'aire d'accès incluant la zone du couvert à voiture.

Suite aux amendements faites sur plan par l'urbaniste, Monsieur Jean-Marc Meylan retire son opposition le 20 décembre 2016.

5. Monsieur Frank Baud

Demande que l'aire d'accès soit modifiée conformément à l'existant.

Réponse : Adaptation de l'aire d'accès en aire de cours conformément à l'existant.

Suite aux amendements faites sur plan par l'urbaniste, Franck Baud retire son opposition le 23 décembre 2016.

6. Monsieur Raymond Magnenat

Concerne le déclassement partiel de ses parcelles et le calcul des pertes. Demande le transfert en zone village de la partie de la parcelle 34 en zone agricole.

Réponse : Les calculs de pertes du déclassement de terrain en zone agricole sont erronés selon le rapport explicatif OAT, d'autant que Monsieur Raymond Magnenat gagne une aire d'implantation de SPd 320 m² pour deux logements en partie sur la parcelle communale 635 et les parcelles 4 et 641 lui appartenant. Toutefois, il avait été convenu pour cette aire d'implantation de 320m² d'équilibrer les parcelles en faisant un échange avec Monsieur Raymond Magnenat qui aurait cédé un bout des parcelles 4 et 641 à la Commune. La commission foncière agricole n'étant pas d'accord de soustraire de la zone agricole au bénéfice de la Commune, une proposition plus simple a été faite par la Municipalité. L'aire d'implantation de SPd 320 m² prévue sur les parcelles 641 et 4 de M. Magnenat, à cheval sur la parcelle communale 635 est ramenée à une aire d'implantation de SPd 160 m² sur la parcelle 641 uniquement.

Concernant la parcelle 34, le maintien de la partie en zone agricole est difficile à justifier. La Municipalité est entrée en matière pour la passer en aire de jardin et la soustraire à la zone agricole. En concertation avec l'Autorité cantonale, la Municipalité a porté une attention particulière à la délimitation du secteur du village. Ainsi, elle considère qu'elle peut donner satisfaction à cet opposant sans mettre en cause la cohérence de la délimitation de cette zone. Le calcul des pertes et gains de la zone agricole a été mis à jour dans le rapport explicatif OAT.

Suite aux amendements faites sur plan par l'urbaniste, Monsieur Raymond Magnenat retire son opposition le 20 décembre 2016.

PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX TROIS OPPOSITIONS MAINTENUES

La Municipalité propose au Conseil général de lever les trois oppositions selon les propositions suivantes :

1. Monsieur Jacques Chanson

S'oppose aux projets soumis à l'enquête publique dans la mesure où il considère que le hangar, au nord du hangar ECA 163 soit cadastré ; que le chemin allant à la stabulation et les chemins allant au bûcher et au pont de grange soient en aire d'accès. S'oppose au règlement soumis à l'enquête publique et demande les modifications suivantes : que le point 2 de l'article 14 soit supprimé ; qu'à l'article 15, la partie de phrase « entièrement abrité par l'avant toit » soit supprimée et remplacée par « maximum 3 m depuis la façade » ; qu'à l'article 16, soit ajouté « vert tendre » ; que l'article 77 soit supprimé.

Réponse :

La réponse est négative pour le hangar. Il n'est pas considéré comme un bâtiment (comme d'autres garages, bucher, hangar au village), mais appartient à la catégorie "objets divers". Ce bâtiment n'est pas cadastré et les objets divers ne sont pas des bâtiments valorisables, en particulier ni pour du logement ni pour des locaux techniques nécessaires au logement.

La réponse est négative pour le chemin allant à la stabulation. Le chemin fait partie de l'aire de jardin, il existe et n'a pas besoin d'être indiqué dans le PGA. C'est le cas pour tous les chemins faisant partie de l'aire de jardin qui ne sont pas indiqués. Il peut être entretenu et maintenu dans sa géométrie actuelle. De plus, les aires de cour et les aires d'accès connectent les bâtiments à l'espace public, ce qui n'est pas le cas ici.

La réponse est négative pour les chemins allant au bûcher et au pont de grange. Ces cheminements font partie du permis de construire autorisé en 2015. Il n'est pas nécessaire d'indiquer les accès piétonniers dans le PGA (c'est de l'usage privé sans lien avec l'espace public). Toutefois, la Municipalité est entrée en matière pour dilater l'aire d'accès à gauche de l'ancienne surface à fumier.

Concernant le règlement, la Municipalité a introduit ces modifications en novembre 2015, qui ont été refusées lors de l'ultime contrôle par le SDT. La Municipalité a réitéré cette demande en été 2016 au Service d'immeuble, patrimoine et logistique, SIPAL. La réponse reste négative.

Proposition de la Municipalité :

Pour le surplus, l'opposant est invité à se référer à la réponse générale ci-dessus. Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique. La Municipalité propose que le Conseil général lève cette opposition.

2. Madame Barbara Guex

En tant que cohéritière de feu Raymond Guex, Madame Barbara Guex conteste la perte totale du droit à bâtir de la parcelle 39 et souhaite disposer des espaces cours et jardins comme elle l'entend.

Réponse :

Lors de la séance de conciliation, les réponses suivantes ont été données par la Municipalité :

Il n'y a pas de suppression mais un transfert des droits à bâtir (exploitation du volume existant non restreinte en matière de SPd). Les SPd qui correspondent à des nouvelles constructions accordées sur la commune correspondent à des demandes concrètes. La surface de l'ensemble des SPd est limitée par la LAT. Tout le monde pouvait déposer une demande, ce qui n'a pas été fait par feu Raymond Guex.

La création de bâti agricole est possible, dans le cas où le propriétaire est agriculteur exploitant. La limitation des SPd concerne les bâtiments affectés au logement. La construction de dépendance est toujours possible dans une aire de jardin. La ferme, destinée à l'agriculture, est toujours exploitable et peut conserver sa fonction agricole, ce qui est de compétence cantonale.

La cour correspond à l'existant. C'est un espace privé et qui n'est pas annexé à l'espace public. On peut fermer une cour par une barrière légère, seul un muret sur toute sa longueur est interdit (art. 26 du règlement). L'usage des aires de cour et de

jardin est non règlementé, mais la couverture du sol (revêtement) est réglementée (perméabilité du sol notamment).

Suite à ces éclaircissements, Madame Barbara Guex n'a pas retiré son opposition.

Avis de droit :

L'opposition a été signée par Barbara Guex seule concernant une propriété en hoirie. L'opposition n'a pas été signée par les autres héritiers. Un avis de droit a été demandé. "En cas de propriété en mains communes (à titre d'hoirie notamment), il faut en principe que les propriétaires communs agissent tous ensemble pour défendre leur parcelle." Madame Barbara Guex ayant agi seule, sans les autres membres de l'hoirie, ne peut s'opposer à une décision administrative qui concerne l'ensemble de l'hoirie.

Proposition de la Municipalité :

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique et propose que le Conseil général lève cette opposition.

3. Madame Marie-Claire Gebhard

Demande d'échanger du terrain entre la zone à bâtir et la zone agricole, pour permettre l'implantation d'une aire de construction pour une villa.

Réponse :

La réponse est négative. La surface de l'ensemble des SPd est limité par la LAT. Il n'y a plus de réserve de SPd sur le territoire communal.

Il y a déjà un potentiel considérable dans le rural et une grande opportunité en matière de SPd. Le projet de révision ne tient pas compte d'un IUS (CUS) mais définit des aires de construction précisées en plan. Les SPd qui correspondent à des nouvelles constructions accordées sur la commune correspondent à des demandes concrètes de propriétaires.

Proposition de la Municipalité :

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique et propose que le Conseil général lève cette opposition.

5. Conclusions

Au terme de ce préavis, la Municipalité vous demande donc, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Général

- Vu le préavis municipal N° 09/2016-2021 concernant la révision du Plan Général d'Affectation PGA et son règlement sur la police des constructions
- Oui le rapport de la Commission chargée de rapporter sur cet objet
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- d'adopter :
 - les amendements mineurs portés au plan général d'affectation tels que présentés régulièrement à l'information du public,

- les amendements du règlement du plan général d'affectation tels que présentés régulièrement à l'information du public,
- les amendements du rapport explicatif selon l'art. 47 OAT tels que présentés régulièrement à l'information du public,
- d'adopter les propositions de réponses contenues dans le présent préavis et lever les oppositions formulées à l'encontre du PGA,
- d'adopter les documents du plan général d'affectation suivants :
 - le plan général d'affectation dans son ensemble résultant de l'enquête publique et des amendements apportés, du 30 janvier 2017,
 - le règlement du plan général d'affectation dans son ensemble résultant de l'enquête publique et des amendements apportés, du 30 janvier 2017,
 - le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT dans son ensemble résultant de l'enquête publique et des amendements apportés, du 30 janvier 2017,
- d'adopter les documents du plan partiel d'affectation suivants :
 - le Plan technique du plan partiel d'affectation Le Hameau « le Château, le Moulin » du 16 février 2016,
 - le règlement communal sur le plan partiel d'affectation du 16 février 2016,
 - le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT du 16 février 2016,
 - le rapport complémentaire du 16 février 2016,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ces projets à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Adopté en séance de Municipalité du 27 février 2017

Dossier traité par Mme Brigitte Dufour, Syndique

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Brigitte Dufour



La Secrétaire :

Thérèse Boffa

Annexes : plans, règlements et rapports explicatifs mis à l'enquête publique en mai 2016 et version finale du 30.1.2017 disponibles sur le site Internet de la commune