



Commune de Chamblon

**MUNICIPALITE**

AU CONSEIL GENERAL DE CHAMBLON

**Préavis municipal n° 03/23 du 27 février 2023  
relatif au**

traitement des oppositions dans le cadre du Plan d'affectation (PA) « Village Ancien » et à  
l'adoption dudit PA et son règlement par le Conseil Général

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité, assistée du bureau urbaplan, a porté le projet de révision du Plan d'affectation (PA) « Village Ancien », et de son règlement à son terme après un important travail.

Cette révision du PA a néanmoins suscité des oppositions auxquelles la Municipalité a cherché à répondre au mieux en adaptant le projet. Ces adaptations ont été mises à l'enquête et n'ont pas soulevé de nouvelles oppositions.

En finalité, la décision de lever les oppositions maintenues relève de l'autorité du Conseil Général.

**OBJET DU PRÉAVIS**

Le préavis porte sur le traitement des oppositions et l'adoption du PA « Village Ancien » révisé qui relèvent tous deux de la compétence du Conseil Général.

**But de la révision du PA « Village Ancien »**

La zone du Village Ancien est actuellement régie par un plan spécifique et intégré au plan général d'affectation (PGA) en vigueur, le plan d'affectation n° 2.

Dans le cadre de la révision du PGA (devenu plan d'affectation communal selon la nouvelle dénomination de la Loi cantonale (PACom)), la nécessité est apparue de mettre à jour certaines dispositions réglementaires de la zone du Village Ancien et d'en clarifier d'autres, afin de préserver la structure et le caractère villageois du cœur de la commune. En accord avec le Service cantonal en charge de l'aménagement du territoire, cette mise à jour du document a pris la forme d'un plan d'affectation de détail, document indépendant du PACom, en remplacement du plan d'affectation n° 2.

Les deux projets de révision ont été menés en parallèle par la Municipalité. Le projet de révision du PACom fait l'objet du préavis municipal n° 02/23 du 27 février 2023.

Une grande partie de la commune de Chamblon, dont le PA « Village Ancien », est comprise dans le périmètre du Mont-de-Chamblon et ses abords, recensé dans l'inventaire cantonal des monuments naturels et sites (IMNS). Le village de Chamblon est recensé comme un village d'importance locale par l'inventaire des sites construits. Le village figure également dans le recensement des jardins (ICOMOS) ou encore dans l'inventaire des voies de communication (IVS). Ces diverses reconnaissances de la valeur patrimoniale du village confirment la nécessité d'adapter certaines dispositions réglementaires apparues moins adéquates ou quelque peu floues dans leur application.

Les objectifs poursuivis par la révision du PA sont de :

- > fixer les mesures nécessaires à la préservation de la structure et de la substance historiques des éléments construits et paysagers, ainsi que du caractère du Village ancien ;

- > définir les possibilités de constructions nouvelles dans le tissu historique, en garantissant l'intégration de chaque construction à l'ensemble bâti ;
- > préciser les transformations possibles du bâti existant ;
- > assurer la préservation des espaces non bâtis constitutifs du tissu et leur qualification ;
- > conserver les limites de construction, les fronts et les gabarits en vigueur ;
- > intégrer les recommandations des différents inventaires.

### Composition du dossier

Le dossier de révision du PA « Village Ancien » est composé d'un document de plan (présentant un plan d'affectation au 1/4000 et un plan de détail au 1/1000), de son règlement, du rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Ce dernier est complété par une note additionnelle (addenda) qui explique les adaptations apportées au règlement qui ont été soumises à enquête publique complémentaire. Ce rapport, annexé au présent préavis, explicite dans le détail l'ensemble de la démarche de révision du PA « Village Ancien ».

### Présentation du projet

La zone du Village Ancien présente déjà à ce jour des dispositions spécifiques visant à préserver la structure et le caractère villageois du cœur de la Commune. L'intérêt et la qualité de celles-ci ont été relevés par la DGIP et la DGTI dans le cadre de la procédure de modification du PACom : les implantations et alignements définis notamment.

L'établissement d'un PA sur ce périmètre s'inscrit dans la continuité des dispositions en vigueur, ne s'agissant pas de repenser entièrement le document de planification. Il vise essentiellement l'actualisation de certains articles, le renforcement de la protection des éléments constitutifs du village, ainsi que la clarification de certaines dispositions apparues floues dans l'application de la réglementation en vigueur. Cette révision a également été l'occasion de préciser les possibilités d'intervention sur le thème de l'énergie (pose de panneaux solaires et isolation périphérique), suite à une opposition reçue.

Dans le souci de répondre aux attentes actuelles des services cantonaux pour ce type de tissu ancien, le PA a été complété sur les aspects suivants :

- > l'intégration des recommandations sur le site construit d'importance locale,
- > l'introduction et la mise à jour du recensement architectural comme donnée de référence pour l'analyse et la catégorisation des bâtiments, dont dépendront le niveau de protection et la marge de manœuvre pour les projets les concernant,
- > la définition de prescriptions pour les espaces extérieurs (constructions autorisées, aménagements visés, etc.),
- > l'intégration des remarques de la DGIP formulées dans le cadre des examens préalables du projet de PACom, notamment sur les toitures.

### Périmètre et affectation

Le périmètre du plan de détail porte sur la zone du Village Ancien telle que définie dans le PGA en vigueur, soit le centre historique de la Commune situé de part et d'autre de la rue du Village, et intègre nouvellement côté est la parcelle n° 432 accueillant la Ferme du Château. L'intégration de la parcelle n° 432 dans le périmètre du PA permet la mise en conformité de celle-ci par rapport à son occupation, vocation d'habitation et non plus d'utilité publique. Quant à la parcelle communale n°28 accueillant la chapelle et le bâtiment de l'administration, elle est maintenue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT dans le PACom, permettant ainsi de répondre aux besoins de ce type de constructions.

**Figure 1 :** Périmètre du PA (source : guichet cartographique cantonal)



En référence à la directive cantonale Normat 2 (Directive pour la normalisation des données de l'aménagement du territoire), le périmètre du PA « Village Ancien » est affecté en zone centrale et en zone de desserte selon l'article 15 LAT. La zone centrale est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes pour le voisinage, telles que les activités agricoles et viticoles, les commerces, services et artisanat et qui ne compromettent pas le caractère historique du secteur. Les constructions et aménagements publics sont également autorisés. La zone de desserte 15 LAT est destinée aux routes ouvertes au public ainsi qu'aux constructions et aménagements liés.

### Aires bâties

Comme introduit précédemment, l'établissement du PA « Village Ancien » a pour but d'actualiser les dispositions en vigueur dans la zone du Village ancien, et ne vise pas une révision/refonte de celles-ci. En ce sens, la planification s'attache à conserver les principes en vigueur :

- > en reprenant les périmètres d'évolution existants pour les constructions,
- > en conservant les limites de constructions et fronts en vigueur,
- > en reconduisant les gabarits constructibles existants pour les parcelles non-bâties.

Seul le bien-fonds 401, propriété de la Commune, voit ses droits à bâtir supprimés. La commune n'ayant pas de projet de construction sur ce bien-fonds privilégie son maintien en l'état.

Les dispositions concernant les bâtiments existants ont été complétées. Ceux-ci font l'objet d'une catégorisation établie sur la base des notes du recensement architectural, définissant ainsi le niveau de préservation des bâtiments et des dispositions propres pour chacune des catégories :

- > les bâtiments en notes 2 et 3 sont repris en tant que *bâtiments à conserver* compte tenu de leur valeur individuelle,
- > les bâtiments en note 4 sont identifiés en tant que *bâtiments bien intégrés*, et doivent être en principe conservés au titre de l'intérêt du site. En effet, les bâtiments en note 4 représentent la plupart des bâtiments existants des villages et constituent à ce titre leur identité et leur caractère. Pour ces raisons, il est important de pouvoir les conserver et d'éviter leur démolition-reconstruction.
- > les bâtiments en notes 5 et 6 sont repris en tant que *bâtiments pouvant être démolis et/ou reconstruits*.
- > les bâtiments contemporains.

### Aires libres

Deux typologies d'espaces extérieurs sont définies dans le PA en fonction de leur usage et de leur inscription dans le tissu villageois : les aires de dégagement et les aires des espaces extérieurs. L'aire de dégagement correspond à la *partie inconstructible* du document en vigueur et en reprend les dispositions. L'aire des espaces extérieurs constitue un nouveau type d'aire et permet de spécifier les dispositions applicables aux espaces libres situés à l'arrière du front bâti (revêtements, dépendances, constructions souterraines, stationnement notamment).

Les délimitations en vigueur de la partie inconstructible ont été reprises dans le projet de PA. Trois secteurs font toutefois l'objet de modifications importantes dans le principe d'aménagement de leurs espaces extérieurs, compte tenu de leur usage actuel et leur situation de prolongement extérieur à l'arrière de la rue (parcelles n°20, 264 et 401).

### Autres dispositions

En référence à l'art. 52 LATC, la commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir, et déterminer les mesures. Dans le cadre du PA « Village Ancien », une disposition spécifique relative à la garantie de la disponibilité des terrains est introduite à l'art. 31. Elle concerne la parcelle n°169 actuellement non bâtie. L'article demande que la parcelle soit construite dans les 12 ans qui suivent l'entrée en forme de la décision d'approbation du PA. En cas de non-respect du délai, des mesures fiscales définies à l'art. 52, al. 4 et 5 LATC sont appliquées.

## **Procédure**

### Élaboration du dossier et consultation des services cantonaux

Le PA « Village Ancien » a été élaboré en parallèle à la modification du PCom et de son règlement. Leur envoi en examen préalable a été fait conjointement. Ils ont fait l'objet d'un examen préalable du Canton du 14 juin 2018 au 9 janvier 2019.

### Enquête publique (art. 38 LATC)

Suite à l'examen préalable mené par le Canton, le plan du PA « Village Ancien », et son règlement, ont été mis à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> juillet au 2 août 2020. Une séance d'information publique a eu lieu en début du délai d'enquête, le 7 juillet 2020. Le PA et son règlement ont suscité 4 oppositions et 1 observation.

Sur la base du contenu des oppositions et des échanges ayant eu lieu durant les séances de conciliation, la Municipalité a adapté le plan et le règlement du PA pour répondre aux préoccupations des opposants.

Les modifications ont notamment porté sur les sujets suivants :

- > énergie : ajout d'un article traitant la question des panneaux solaires et précision concernant la pose d'isolation périphérique
- > stationnement : référence aux normes VSS uniquement selon remarque des services cantonaux
- > bâtiments existants : clarification des dispositions sur leur maintien et leur gabarit, création d'une nouvelle catégorie (bâtiments contemporains)
- > murs et clôtures : révision en profondeur afin de préciser les murs concernés, les possibilités d'intervention, ainsi que la démarche à suivre pour le faire
- > pièces à produire : nouvelle répartition entre les pièces exigibles et les pièces complémentaires dans le souci de proportionner les documents demandés au type de projet
- > nouvelle aire d'implantation des constructions sur la parcelle n°20, bâtiment ECA n°18.

L'addenda au 47 OAT détaille l'ensemble des adaptations apportées au plan et au règlement du PA.

### Enquête publique complémentaire

Les modifications apportées au plan du PA et à son règlement ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire entre le 7 octobre 2021 et le 17 janvier 2022, et d'une mise à l'enquête publique complémentaire, du 30 juin 2022 au 31 août 2022. Pour mémoire, seules les modifications apportées pouvaient faire l'objet d'oppositions ou remarques. Celles-ci n'ont pas suscité d'oppositions ou d'observations complémentaires.

## **Réponses aux oppositions**

Les oppositions déposées lors de la première enquête publique et maintenues suite à l'enquête publique complémentaire font l'objet de réponses dans le présent chapitre.

### **Opposition n° 1 – Mme et M. Marianne et Marcel Hostettler**

#### Résumé de l'opposition :

Mme et M. Hostettler ont fait opposition lors de la première enquête publique à l'article 26 du PA « Village ancien » concernant les dispositions prévues pour les murs et les clôtures. Le maintien du mur existant leur semble difficilement compatible avec la construction de leur parcelle n°169 et l'aménagement en surface du stationnement correspondant. Malgré l'évolution de l'article lors de la mise à l'enquête complémentaire, leur opposition est maintenue.

#### Proposition de réponse :

En préambule, il convient de rappeler les qualités patrimoniales de Chamblon relevées dans les différents inventaires (site construit d'importance locale, nombreux bâtiments bien intégrés, jardins identifiés à l'ICOMOS, inventaire des voies de communication). Un des éléments identitaires qui participe à l'image du village sont les murs. En effet, ceux-ci sont constitutifs de la structure du village

et notamment de l'espace-rue en délimitant les espaces publics des espaces privés. A ce titre, la fiche d'inventaire du site construit d'importance locale recommande de porter une *"attention particulière aux transformations, même de détail, et aux aménagements en bordure de la rue principale qui modifient de manière sensible le caractère rural du site"*.

Pour répondre aux besoins actuels de stationnement, un certain nombre de murs du village ont déjà disparu ou ont été repositionnés différemment en front de rue.

Afin de cadrer les possibilités d'interventions sur les murs, un article spécifique a été introduit dans le règlement du PA. Suite aux oppositions reçues lors de la première enquête publique, l'article a été repris afin de préciser les murs concernés, les possibilités d'intervention, ainsi que la démarche à suivre en cas d'intervention sur les murs.

La nouvelle proposition distingue deux situations dans le tissu villageois, les murs structurants bordant l'espace public et les murs situés en limite ou à l'intérieur des parcelles privées et construits selon un mode traditionnel. Elle présente des réponses spécifiques aux problématiques rencontrées (stationnement en bordure du DP notamment, création de passage, etc.).

Pour les murs structurants bordant l'espace public, ceux-ci sont en principe à conserver. La possibilité est toutefois donnée en cas de nécessité (création d'accès ou de places de stationnement sur la parcelle concernée par exemple) de pouvoir repenser leur localisation moyennant un projet cohérent pour l'aire de dégagement s'intégrant à l'ensemble du front de rue en termes de structure et de matérialité.

Pour les murs situés en limite ou à l'intérieur des parcelles privées et construits selon un mode traditionnel, ceux-ci sont protégés. Ils doivent être conservés et entretenus. Des percées (ce terme intègre la notion de passage et donc d'une ouverture limitée) peuvent être autorisées, notamment pour la réalisation d'accès. Elles sont toutefois limitées au strict minimum nécessaire. Aucune largeur n'est précisée dans le sens où chaque situation est particulière que l'on présente un accès piéton ou un accès motorisé, ou que la configuration des lieux nécessite une largeur d'accès plus importante pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans le souci d'assurer l'intégration dans le site des murs relocalisés ou nouveaux, il est exigé que ceux-ci soient revêtus d'un crépi.

En termes de démarche, il est prévu que toute intervention sur les murs soit soumise à autorisation de la Municipalité qui déterminera de cas en cas le traitement et l'aspect qui peuvent leur être appliqués, afin de garantir le maintien de la substance.

Le Département en charge de la protection des Monuments, des sites et de l'archéologie est informé en cas de travaux touchant les murs qui forment la substance des voies de communication historiques ou les murs qui enserrent les sites des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire cantonal des monuments.

La proposition a recherché un juste équilibre entre préservation des caractéristiques villageoises et besoins des projets pour assurer la vitalité du village. Pour ces différents motifs, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition déposée par Mme et M. Hostettler.

## **Opposition n° 2 – M. Freddy Berney**

### **Résumé du motif d'opposition 1 :**

M. Berney demande l'intégration des parcelles 28 et 249 dans le périmètre du PA « Village Ancien » au même titre que la parcelle 432 afin de former un ensemble géographique cohérent.

- > La parcelle 28 accueille l'administration communale et la chapelle. Elle est affectée en zone de constructions d'utilité publique dans le plan d'affectation en vigueur. Le projet de PA communal l'affecte en zone affectée à des besoins publics 15 LAT A.
- > La parcelle 249 est affectée par le PQ « Les Chandelènes A », lequel n'est pas touché par le PACom et le PA « Village Ancien » mis à l'enquête.

### **Proposition de réponse sur le motif d'opposition 1 :**

Le périmètre du PA « Village Ancien », et ainsi de la zone centrale 15 LAT A, a été établi sur la base de deux principes :

- > la reprise de l'actuelle délimitation de la zone du Village ancien qui est transformée en zone centrale 15 LAT A

- > l'intégration dans le périmètre du PA « Village Ancien » de la parcelle 432. Cette extension a été décidée, car l'usage de la parcelle ne correspond plus à l'affectation actuelle en zone de constructions d'utilité publique. Il s'agit donc de mettre en conformité cette parcelle en matière d'affectation, sans attendre l'élaboration d'un PA de détail sur le secteur du Château de Chamblon.

Inversement, il n'a pas été jugé pertinent d'étendre le périmètre de la zone centrale 15 LAT A sur les parcelles 28 et 249 pour les raisons suivantes :

- > La parcelle 28 est occupée par le bâtiment de l'administration communale et par la chapelle, elle est également propriété communale. Son affectation en zone affectée à des besoins publics dans le PACom est donc cohérente avec son usage. La zone affectée à des besoins publics permet d'ailleurs plus de souplesse pour des constructions d'intérêt public et leur évolution (alors qu'il n'y a pas de projet connu à ce jour). Dans tous les cas, un projet sur cette parcelle est en mains de la Municipalité et indirectement du Conseil général, lesquels sont dès lors garants de la qualité de son intégration dans le tissu villageois.
- > La parcelle 249 est affectée par le PQ (Plan de quartier) Les Chandelènes. Le choix a été fait, de manière générale dans le cadre de la révision du PACom, de conserver les PA de détail en vigueur. Une démarche d'intégration est en effet complexe à mettre en oeuvre. Pour ce secteur, elle apparaît disproportionnée alors qu'aucune modification des dispositions réglementaires du PQ Les Chandelènes n'est demandée, que la construction est relativement récente et que l'ensemble des droits à bâtir a déjà été mobilisé. L'introduction de nouvelles prescriptions esthétiques ou architecturales n'auraient que peu d'effets, voire aucun.

En même temps, le PQ en vigueur a cherché à tisser des liens avec le village ancien. En effet, l'art. 4 du règlement du PQ précise que *le périmètre est considéré comme une extension du Village Ancien*. Certaines dispositions réglementaires s'apparentent d'ailleurs aux caractéristiques du village : le nombre de niveaux est de 3 (rez, 1<sup>er</sup> étage et combles). L'article 17 stipule que *les constructions autorisées doivent former un ensemble architectural homogène en rapport avec la volumétrie donnée par les bâtiments villageois environnants*. Les dispositions du PQ intègrent dès lors déjà les dispositions jugées utiles pour inscrire le projet dans la typologie villageoise.

#### Résumé du motif d'opposition 2 :

M. Berney relève une contradiction entre l'article 17.11 du RPACO sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'article 18 du RPA concernant le mode de couverture des toitures. Il demande que le RPA précise si la pose de panneaux solaires photovoltaïques est possible en toiture, si l'isolation périphérique est admise et selon quelles modalités pour les bâtiments à conserver.

#### Proposition de réponse sur le motif d'opposition 2 :

S'agissant des panneaux solaires, le règlement tel que soumis à l'enquête publique en 2020 ne disait rien sur les possibilités d'introduction de ceux-ci (thermiques ou photovoltaïques). Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale étant toujours soumises à une autorisation de construire (art. 18 a al. 3 LAT), le périmètre du PA du village de Chamblon compris à l'intérieur du « Mont de Chamblon et ses abords » est donc concerné par une procédure d'autorisation pour ce type d'installation.

Il est dès lors proposé d'encadrer l'installation des panneaux solaires afin de garantir leur bonne intégration dans le contexte villageois à travers l'ajout d'un article dans le RPA « Village Ancien » rédigé de la manière suivante :

*La Municipalité autorise l'installation de panneaux solaires aux conditions suivantes :*

- > les panneaux solaires respectent les dispositions fédérales et cantonales en la matière,*
- > la meilleure intégration des panneaux solaires doit être recherchée en examinant notamment les éventuelles variantes possibles (le cas échéant, pose sur une annexe, un mur, ...).*

Concernant l'isolation périphérique, les articles portant sur les *bâtiments à conserver* et les *bâtiments bien intégrés* ont été respectivement précisés et complétés. Pour les *bâtiments à conserver*, une nouvelle puce a été créée à l'alinéa 3 pour cette disposition spécifique (la détachant ainsi de la puce précédente), levant ainsi toute interprétation, l'application en façade n'étant pas admise quelle que soit la façade (cela ne concerne pas seulement la façade sur rue). Pour les *bâtiments bien intégrés*, une disposition spécifique a été introduite à l'alinéa 3. La Municipalité peut autoriser ce type d'intervention sous certaines conditions. En effet, l'application d'une isolation périphérique pour cette catégorie de bâtiment ne doit pas altérer le caractère de la façade, en particulier en supprimant ou atténuant de manière importante ses reliefs (corniches, chaînages, encadrements, etc.).

Par souci de cohérence, ces adaptations ont été reportées dans le RPACom, à l'art. 16.9 dans leur principe. Pour ces différents motifs, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition déposée par M. Berney.

## **CONCLUSIONS**

Au vu de ce qui précède et considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Au vu de ce qui précède et considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**Article 1** : lever l'opposition de Mme et M. Hostettler ;

**Article 2** : lever l'opposition de M. Berney ;

**Article 3** : d'adopter le Plan d'affectation (PA) « Village ancien » et son règlement.

Ainsi approuvé par la Municipalité, en sa séance du 16 janvier 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

|                                                                                                                |                                                                                      |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Le Syndic<br>Max Hoizer |  | <br>La Secrétaire<br>Rachelle Hofmann |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Annexes : Plan du mois de janvier 2023**

**Rapport 47OAT et addenda de l'enquête complémentaire** (disponible sur demande au bureau communal ou téléchargeable sur le site internet de la Commune)

**Règlement du 16 janvier 2023**