

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre adoption notre préavis municipal n° 34/08 relatif au plan partiel d'affectation no 2 du lieu-dit « En Etranglaz Cou », soumis à l'enquête publique du 31 mai au 30 juin 2008.

## 1. Historique

Suite à l'approbation du 4 janvier 1991 par le Conseil d'Etat du plan partiel d'affectation au lieu dit « En Etranglaz Cou » à Cugy (ci-après PPA de 1991) et son règlement (ci-après RPPA de 1991), le centre des Esserts pour personnes infirmes moteurs cérébraux IMC/polyhandicapées adultes a été construit en 1993 sur la parcelle N° 248 d'une surface de 21'153 m2, propriété de l'Etat de Vaud.

Le PPA et son RPPA de 1991 prévoient deux secteurs C "*réserve, par voie d'addenda, à un aménagement ultérieur en relation avec les besoins directs du foyer d'accueil ou d'autres besoins sociaux, ...*" (art. 2 RPPA de 1991).

Pour répondre à la constante augmentation des besoins en accueil de personnes adultes infirmes ne pouvant pas travailler en milieu protégé, la direction a entamé une réflexion et a élaboré un programme en coordination avec le Service de prévoyance et d'aide sociale (SPAS) du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS).

En 2007, cette démarche s'est poursuivie avec le lancement d'un concours d'architecture auprès de huit bureaux d'architecture, selon les procédures prévues par la loi sur les marchés publics. Au début de l'hiver 2007, le projet lauréat du concours, accompagné d'un devis estimatif, a fait l'objet d'une demande officielle de subvention auprès de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), le programme définitif ayant été entre-temps avalisé par le SPAS.

## 2. Programme général

La 1<sup>ère</sup> étape du centre des Esserts s'est développée dans le secteur A du PPA de 1991. Elle accueille 38 résidents, à savoir 28 personnes à plein temps dans la structure initiale et 10 personnes en accueil de jour dans un bâtiment provisoire. Aujourd'hui, le nombre de collaborateurs est de 90 personnes, équivalent à 65 emplois à temps plein (ETP).

L'extension pour la deuxième étape se situe dans le secteur C du PPA de 1991, situé au Nord de la parcelle. Ce périmètre a été revu dans la modification du PPA et correspond à un nouveau secteur C1, réservé à l'extension du foyer d'accueil existant.

L'extension prévue permettra l'accueil de 15 résidents supplémentaires. Le nombre de collaborateurs devrait passer à un chiffre situé entre 110 à 120 personnes, équivalent à 80 à 85 ETP.

En 2007, la Municipalité a accepté une construction provisoire dérogeant au périmètre du PPA DE 1991, afin de répondre au besoin urgent de places de la fondation. Le périmètre C1 du nouveau PPA (En Etranglaz Cou 2) permettrait le cas échéant de conserver cette construction.

Une troisième étape est envisagée dans le secteur C situé au Sud du PPA de 1991. Ce nouveau périmètre C2 a été réduit et restructuré par rapport à celui de 1991. Il est également réservé à l'extension du foyer d'accueil existant, avec une possibilité d'y intégrer la construction de logements protégés.

Ce nouveau PPA introduit par ailleurs des nouvelles notions, notamment en affectant le PPA en zone d'intérêt général, en fixant un degré de sensibilité au bruit II et en l'adaptant au nouvel article 47 LATC qui fixe les dispositions relatives à l'utilisation du sol.

En outre, le périmètre du nouveau PPA, contrairement au précédent, se limite au domaine privé, en excluant le chemin des Esserts (domaine public).

Enfin, en plus d'un toilettage permettant d'adapter le PPA de 1991 à la situation actuelle, les places de parc le long du chemin des Esserts ont été remplacées par un trottoir et une zone verte.

Les adaptations et modifications signalées ci-dessus ont conduit à l'élaboration d'un PPA « En Etranglaz Cou 2 », plutôt qu'un simple addenda.

### **3. PPA « En Etranglaz Cou 2 »**

#### **3.1 Conformité au Plan directeur communal de 1993**

Le nouveau PPA répond aux exigences du plan directeur communal.

#### **3.2 Circulation et parc**

L'étude de circulation générale 2004 de Transitec a servi de base pour l'étude d'accessibilité et la problématique du stationnement, comme cela a été le cas pour l'élaboration du plan de quartier Es Chesaux.

Son analyse démontre la faisabilité du projet de modification du PPA de 1991, par rapport à la situation actuelle et par rapport aux conséquences de la future extension du Home des Esserts, tout en tenant compte également de la réalisation du quartier "Es Chesaux".

Il est estimé que la construction de l'agrandissement de la fondation Echaud engendrera une augmentation de 120 mouvements/jour répartis pour 80 en direction de la route de Montheron et de 40 en direction du ch. de l'Epi d'or, qui s'ajouteront au 850 envisagés lorsque le quartier Es Chesaux sera totalement construit.

Par ailleurs, l'étude Transitec prévoyait la création d'un trottoir et le passage en zone 30 de ce secteur, ce qui sera effectivement réalisé.

Le service cantonal de la Mobilité accepte les 22 places de parc supplémentaires prévues, ce qui porte le total des places de stationnement à 70.

#### **3.3 Projet "Es Chesaux "**

Le traitement du chemin des Esserts (trottoir et arborisation), sera coordonné entre les 2 plans de quartier voisins, de manière à le sécuriser et à lui donner un aspect harmonisé.

Les promoteurs du quartier Es Chesaux et la direction de l'institution des Esserts ont été mis en relation par la Municipalité pour envisager une collaboration ayant trait à l'éventuelle offre d'appartements protégés.

#### **3.4 Etat de l'équipement**

Les terrains sont équipés et ne nécessitent pas d'aménagement complémentaire.

### **3.5 Sources**

Le service des eaux, sols et assainissement (SESA) a noté que le captage de sources est précisément situé dans le secteur B, destiné à un parc public au bout du chemin des Petits Esserts. Par conséquent, le service a considéré que le projet qui prévoit l'affectation des secteurs C1 et C2 ne pose pas de problème particulier.

### **3.6 Convention pour le parc public**

Une convention entre la Fondation, le Canton, propriétaire du terrain, et la Municipalité de Cugy règle l'usage et l'aménagement du secteur B du PPA de 1990, réservé à un parc public ouvert à tous.

Ce parc sera aménagé en verger ancien avec un cheminement public.

## **4. Règlement**

Le règlement et le plan en vigueur ont été modifiés en tenant compte des éléments susmentionnés et du projet (voir annexe 1).

Le rapport 47 OAT précise et explique les modifications apportées.

## **5. Plan**

Le nouveau plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 » figure en annexe 2

## **6. Procédure**

Le projet a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux, lesquels ont émis un certain nombre de remarques qui ont été intégrées pour la mise à l'enquête publique.

Le plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 » a été mis à l'enquête publique du 31 mai au 30 juin 2008.

Une séance d'information publique a été organisée le lundi 23 juin à 19h30 à la Maison villageoise ; publiée sur le site Internet de la Commune et affichée au pilier public, elle n'a attiré aucun participant.

Aucune opposition n'a été déposée dans le délai d'enquête.

Comme cela a été annoncé dans les communications municipales du 26 juin dernier, la construction elle-même a été mise à l'enquête publique avant l'adoption définitive du PPA (du 5 août 2008 au 4 septembre 2008).

Cette particularité de la procédure s'explique par la nécessité de gagner du temps du fait que l'obtention des subventions fédérales est conditionnée à la délivrance du décompte final de la construction avant fin 2010.

Il va de soi que le permis de construire ne pourra être délivré qu'au moment de la mise en vigueur du présent PPA « En Etranglaz Cou 2 », soit après son acceptation par le Conseil communal, sa validation par le Canton et, le cas échéant, après le traitement d'éventuelles oppositions aux constructions projetées.

## **7. Conclusions**

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers :

- vu le préavis municipal no 34/08, relatif au plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 » ,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

Le Conseil communal de Cugy VD décide :

- d'adopter le projet de plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 » tel que soumis à l'enquête publique du 31 mai 2008 au 30 juin 2008,
- de charger la Municipalité de transmettre le dossier relatif au plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 » au service du développement territorial, à l'intention du département de l'économie, pour approbation,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme.

Adopté en séance de Municipalité le 7 juillet 2008

Annexes :

Règlement du plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 »  
Plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou 2 »

LA MUNICIPALITE



Dossier pour enquête pu-  
blique

**Règlement du PPA (RPPA)  
au lieu-dit "Etranglaz  
Cou 2"**



Pour traiter: Laurent Ollivier - Denis Richter  
urbaplan lausanne

0816-R-9.7.2008-DR-nm

lausanne	fribourg	genève	neuchâtel
av. de montchoisi 21	rue pierre-aeby 17	rue abraham-gevray 6	rue du seyon 10
1006 lausanne	cp 87 - 1702 fribourg	cp 1722 - 1211 genève 1	cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99	t 026 322 26 01 f 026 323 11 88	t 022 716 33 66 f 022 716 33 60	t 032 729 89 89 f 032
729 89 80			
lausanne@urbaplan.ch	fribourg@urbaplan.ch	geneve@urbaplan.ch	neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET GENERALITES	4
Article 1 : Objectifs du plan partiel d'affectation	4
Article 2 : Concept d'organisation générale	4
Article 3 : Objet du règlement	5
Article 4 : Etapes de réalisation	6
Article 5 : Nombre de niveaux et hauteurs	6
Article 6 : Toiture	6
2. CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VEHICULES	7
Article 7 : Places de stationnement	7
3. ZONE DE VERDURE	8
Article 8 : Parc public	8
Article 9 : Plantation obligatoire	8
Article 10 : Aménagements extérieurs	8
4. DISPOSITIONS GENERALES	10
Article 11 : Entretien des terrains non bâtis	10
Article 12 : Maquette	10
5. DISPOSITIONS FINALES	11
Article 13 : Application des dispositions réglementaires communales et cantonales	11
Article 14 : Dérogation	11
Article 15 : Entrée en vigueur	11
APPROBATION	12

# 1. OBJECTIFS ET GENERALITES

## **Article 1 : Objectifs du plan partiel d'affectation**

Il propose l'aménagement d'un foyer d'accueil pour le placement de personnes infirmes moteurs cérébraux IMC/polyhandicapées et/ou de logements protégés.

## **Article 2 : Concept d'organisation générale**

Le projet s'inscrit dans le cadre du plan directeur communal accompagnant le plan général d'affectation actuellement en vigueur.

Il complète l'aménagement existant au nord du territoire communal par la réalisation d'un équipement d'intérêt public rattaché à la structure urbaine existante.

Le projet se greffe sur le chemin des Esserts.

- > Le secteur A est réservé à l'aménagement du foyer d'accueil destiné à des personnes infirmes moteurs cérébraux IMC/polyhandicapées, comprenant un bâtiment principal et quatre pavillons considérés comme des "unités de vie".
- > Le secteur B est réservé à un parc public ouvert à tous, accessible depuis le chemin public.
- > Le secteur C1 est réservé à l'extension du foyer d'accueil du secteur A. Cette extension comprend un bâtiment accompagné de constructions secondaires sur un étage et/ou enterrés.
- > Le secteur C2 est réservé à l'extension du foyer d'accueil du secteur A et/ou à la construction de logements protégés. Cette extension comprend des bâtiments et des constructions secondaires sur un étage et/ou enterrés.
- > les cheminements piétonniers figurant sur le plan, y.c. le trottoir le long du Ch. des Esserts, seront conçus en continuité avec ceux aménagés sur les parcelles voisines. Leur réalisation est obligatoire au plus tard à l'achèvement de la première étape de construction. Leur localisation figure à titre indicatif sur le plan.
- > Le secteur de parking est réservé à l'aménagement de places de stationnement de véhicules, réalisé dans la règle en revêtement perméable.



De petites constructions légères (couverts à voiture, containers, etc.) peuvent y être autorisées.

Des plantations doivent être faites au moment de la réalisation du parking à la frange Nord du périmètre du PPA, afin d'assurer une transition végétale avec la parcelle voisine. Les dispositions du code rural et foncier sont réservées.

### **Article 3 : Objet du règlement**

Le présent règlement fixe les dispositions destinées à assurer l'aménagement du territoire compris dans le périmètre général du PPA.

Pour toutes les questions, relatives au droit de la construction, qui ne sont pas réglées par le présent règlement, le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RGCom) et les dispositions du droit cantonal s'appliquent.

#### **Affectation**

Le périmètre du PPA est colloqué en zone d'intérêt général, assimilable à une zone d'utilité publique.

L'affectation mixte est autorisée, habitation et activités à caractère social.

#### **Destination**

> Les périmètres des secteurs A, C1, C2 sont destinés à un **Foyer d'accueil** (hébergement, réfectoire, ateliers d'activités, locaux de soins, locaux annexes, etc.) **pour** personnes infirmes moteurs-cérébraux IMC/polyhandicapées et/ou pour partie à des logements protégés.

#### **Degré de sensibilité au bruit**

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA, conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

#### **Mesure d'utilisation du sol**

> Le plan du PPA fixe à l'intérieur des périmètres P et Q le nombre de m<sup>2</sup> constructibles

> A l'intérieur du périmètre C1, la surface de plan-

cher (SP surf. plancher déterminé selon SN 504.421) est de 3'500 m<sup>2</sup>.

- > A l'intérieur du périmètre C2, la surface de plancher (SP surf. plancher déterminé selon SN 504.421) est de 2'000 m<sup>2</sup>.

#### **Article 4 : Etapes de réalisation**

La première étape consiste en l'aménagement du secteur A: réalisation du foyer d'accueil, aménagement de l'accès et des places de stationnement, liées au projet.

Les périmètres P et Q définissent le bâtiment principal et les constructions pavillonnaires qui doivent être réalisées en une seule étape. L'aménagement du secteur B en parc public doit être conçu d'entente avec la Municipalité et terminé à l'achèvement de la première étape de construction.

Les secteurs C1 et C2 constituent la deuxième étape de construction. L'ordre de priorité des constructions à l'intérieur de ces deux secteurs est libre.

#### **Article 5 : Nombre de niveaux et hauteurs**

Le nombre des niveaux est limité de manière suivante:

- > périmètre P: 2 niveaux et combles habitables (N<sub>2</sub>+c)
- > périmètre Q : 1 niveau et combles habitables (N<sub>1</sub>+c)
- > Secteur C1 : rez inférieur + rez-de-chaussée + 2 étages habitables.

L'altitude au faite est au maximum de 717.00 m.

- > Secteur C2 : rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables. La hauteur se calcule selon l'art. 5 du RGCom.

#### **Article 6 : Toiture**

6 pans dans les périmètres P et Q.

Pour le secteur C1, la forme et la nature de la couverture des toitures est libre.

Pour le secteur C2, les art. 6.2 et 13.6, 2<sup>ème</sup> alinéa, du RGCom sont applicables.

## 2. CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VEHICULES

### **Principe général**

Les secteurs A, C1 et C2 sont desservis à partir du chemin des Esserts.

### **Article 7 : Places de stationnement**

Le nombre total de places de stationnement est fixé, d'entente avec la Municipalité, sur la base de la norme VSS 641 281.

### 3. ZONE DE VERDURE

#### **Principe général**

La zone de verdure est constituée par le secteur de verdure (espace privé et parc public) ainsi que par tous les espaces qui ne sont pas destinés aux constructions et nécessitent des aménagements extérieurs particuliers.

Les accès véhicules du PPA d'une largeur de 4.50 m. au maximum sont autorisés.

Des cheminements et de petites constructions légères (pergolas, places de jeux, etc.) peuvent y être autorisées.

Pour le surplus, le chapitre 7 du RGCom est applicable.

#### **Article 8 : Parc public**

Le secteur B est réservé à l'aménagement d'un parc ouvert au public.

Un cheminement piétonnier sera aménagé et fera l'objet d'une servitude.

#### **Article 9 : Plantation obligatoire**

Les aménagements extérieurs et l'arborisation sont obligatoires afin de garantir une bonne intégration.

Une haie vive devra être constituée d'essences indigènes en station à la frange Nord du périmètre du PPA, en bordure du secteur de parking, afin d'assurer une transition végétale avec la zone agricole attenante et de masquer la vue des voitures depuis l'aval. Ces plantations devront respecter le code rural et foncier.

Dans le secteur B, un verger haute-tige de 10 arbres au moins sera aménagé.

Le long du Chemin des Esserts, 10 arbres haute-tige au moins seront plantés.

La parcelle N°248 devra comporter un minimum de 40 arbres.

Les plantations et ouvrages doivent être réalisés au plus tard une année après la fin des travaux de la 1<sup>ère</sup> étape de construction dans les secteur C1 et C2.

#### **Article 10 : Aménagements extérieurs**

L'ensemble des aménagements extérieurs doit figurer

sur le dossier de mise à l'enquête publique.

## 4. DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 11 : Entretien des terrains non bâtis**

Les terrains non bâtis doivent être régulièrement entretenus. En cas de carence, la Municipalité peut faire procéder aux travaux nécessaires, aux frais des propriétaires.

### **Article 12 : Maquette**

La Municipalité peut exiger la présentation de maquettes

## 5. DISPOSITIONS FINALES

### **Article 13 : Application des dispositions réglementaires communales et cantonales**

Les dispositions du RGCom en vigueur sont applicables dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions particulières du présent règlement.

### **Article 14 : Dérogation**

La Municipalité est compétente pour autoriser des dérogations aux sens des art. 85 LATC.

### **Article 15 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement abroge le plan partiel d'affectation et son règlement au lieu-dit "En Etranglaz Cou", approuvé par le Conseil d'Etat du 4 janvier 1991.

APPROBATION

**1. Adopté par la Municipalité de Cugy**

dans sa séance du \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le (La) Syndic/que    Le (La) Secrétaire

**2. Soumis à l'enquête publique**

du \_\_\_\_\_

au \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le (La) Syndic/que    Le (La) Secrétaire

**3. Adopté par le Conseil communal ou général**

dans sa séance du \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le (La) Président/e    Le (La) Secrétaire

**4. Approuvé préalablement par le Département des institutions et des relations extérieures**

Le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le (La) Chef/fe du département

Mis en vigueur le \_\_\_\_\_





# PLAN PARTIEL D'AFFECTATION AU LIEU-DIT "EN ETRANGLAZ COU 2" MODIFICATIONS



0 25m ECHELLE 1:1000

## DOSSIER POUR ENQUETE PUBLIQUE

1 2

Approuvé par la Municipalité de Cugy  
dans la séance du : \_\_\_\_\_  
du : \_\_\_\_\_  
au : \_\_\_\_\_

Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_  
Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

3 4

Adopté par le Conseil communal  
dans la séance du : \_\_\_\_\_  
le : \_\_\_\_\_

Le Président : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_  
Le Chef du Département : \_\_\_\_\_

5

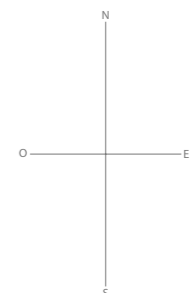
Mis en vigueur,  
le : \_\_\_\_\_

Mai 2008  
0816-PPAS00-nouvel\_etat\_ges-230508-LD-DR-cr

urbaplan

### LEGENDE

- périmètre du plan partiel d'affectation
- espace mixte réservé aux piétons et au transport individuel
- périmètre d'aménagement d'accès au foyer
- secteur A, B
- périmètre d'implantation des constructions du secteur A
- périmètre du secteur B
- secteur C1, C2
- foyer: bâtiment principal
- foyer: unités de vie
- élément de liaison couvert, liaison verticale et horizontale
- cote d'altitude maximale
- cote d'altitude au faite
- surface brute de plancher habitable
- nombre de niveaux
- toiture à pans
- patio
- accès véhiculaires
- zone de verdure: espace privé et parc public
- cheminement piétonnier obligatoire (tracé indicatif)
- limite des constructions existante
- limite des constructions nouvelle
- limite des constructions radiée
- bâtiment existant
- secteur de parking



Pan établi sur la base des données cadastrales du : .....  
fourni par :  
Bernard Delacrétaz  
ingénieurs-géomètres officiels  
1040 Saint-Barthélemy  
Saint-Barthélemy, le : .....  
.....  
B. Delacrétaz