

Relatif au plan de quartier et son règlement du lieu-dit « Es Chesaux », mis à l'enquête publique du 1^{er} septembre au 2 octobre 2006

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre adoption notre préavis municipal n° 17/07 relatif au plan de quartier du lieu-dit « Es Chesaux », soumis à l'enquête publique du 1^{er} septembre au 2 octobre 2006.

1. Préambule

1.1 Périmètre

Le périmètre du plan de quartier comprend une partie des chemins des Esserts, de l'Epi d'Or et des Petits Esserts, ainsi que les parcelles RF n°s 251 à 253. La surface totale du périmètre est de 43'704 mètres carrés.

Les limites du site sont les suivantes :

- à l'Est : la crête, terrain de captage de source (S3), parcelle RF n° 254 située en zone agricole ;
- au Sud : chemin de l'Epi d'Or, parcelle RF n° 257 (zone intermédiaire) et parcelle RF n° 479 (zone d'habitation de faible densité, villas) ;
- à l'Ouest : chemin des Esserts et parcelles RF n°s 239-809 (zone d'habitation de moyenne densité) ;
- au Nord : chemin des Petits Esserts et parcelle RF n° 248 (zone définie par le plan partiel d'affectation « En Etranglaz Cou »).

1.2 Genèse et chronologie des études

Jusqu'à l'adoption du plan directeur communal par le Conseil communal, le 12 novembre 1992, le territoire de la Commune de Cugy était uniquement régi par le plan des zones et son règlement approuvés par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1985. Ce plan colloquait le périmètre du lieu-dit « Es Chesaux » en zone intermédiaire.

Ce secteur du territoire communal a déjà fait l'objet en juin 1989 d'une première étude de plan de quartier, par le bureau de développement Urbaplan, à Lausanne. Cette étude retenait un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,54. Soumis à l'avis préalable de l'ancien Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (DTPAT), ce projet avait fait l'objet d'un préavis négatif, en raison de divers problèmes, liés notamment à la délimitation de la zone de protection des eaux.

Le plan directeur communal du 12 novembre 1992 définit pour le secteur nord-est, notamment les terrains « Es Chesaux », une nouvelle zone d'habitation. Ce secteur est prévu en première étape de réalisation (échelonnement jusqu'en 2005).

Compte tenu de l'importance des territoires, ainsi que de l'interrelation des concepts des circulations, d'utilisation du sol et des espaces verts, le concept global de l'aménagement communal prévu dans le plan directeur communal nécessitait l'élaboration de plans directeurs partiels pour les secteurs de développement.

Dès 1992, la Municipalité a organisé un concours d'idées pour l'établissement d'un concept d'aménagement pour les territoires situés au nord-ouest de la route cantonale n° 501. Dans le cadre de ce concours et à la suite de différentes demandes de plans de quartier, la Municipalité a décidé d'élargir l'étude au territoire se trouvant au nord-est de la RC 501. Le projet retenu par le jury du concours a permis à la Municipalité de Cugy d'établir, en octobre 1994, de concert avec le bureau lauréat, le plan directeur sectoriel requis par le plan directeur légalisé. Ce plan directeur sectoriel, datant d'octobre 1994, sert donc de base au développement des futurs plans de quartier.

Un premier projet de plan de quartier, établi par le Bureau Archistudio, O. Fazan-Magi et B. Farra, architectes à Givrins, avait été établi au début de l'année 2001. Il avait été remis pour examen préalable au Service de l'aménagement du territoire le 21 mai 2001, conformément à l'article 56 LATC. Ce projet avait été agréé par le SAT tel que présenté. Ce service avait notamment relevé que compte tenu du degré très avancé de saturation des zones d'habitations, il était pleinement justifié d'affecter ce territoire à la construction. Ce premier projet avait alors été soumis à l'enquête publique du 25 septembre au 25 octobre 2001. Il a suscité huit oppositions, dont certaines collectives. Ce projet a fait l'objet des préavis n°s 67-2001 et 05-2002. Il a cependant été retiré par la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du jeudi 25 avril 2002.

Ce projet prévoyait un coefficient d'utilisation du sol moyen s'élevant à 0,45 et un coefficient d'occupation du sol moyen s'élevant à 0,22.

1.3 Le projet « Catella 1 »

Un deuxième projet de plan de quartier « Es Chesaux » a été préparé dans le courant de l'année 2003 par le bureau d'architecture SIA E. Catella/E. Hauenstein/H. Ehrensperger, à Lausanne. Le dossier comporte un plan général, un plan des coupes et gabarits, un règlement, un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT, ainsi qu'une notice d'impact sur l'environnement établie par le bureau d'études en environnement Ecoscan SA, à Lausanne.

Ce projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête du 12 septembre au 13 octobre 2003 et a suscité 69 oppositions. Le préavis municipal n° 41/04 a été retiré en mars 2005 par la Municipalité.

Dans l'intervalle, l'architecte a présenté au Conseil communal de façon informelle en janvier 2005 une esquisse du projet « Catella 2 ».

Il prévoyait un coefficient d'utilisation du sol moyen s'élevant à 0,45 et un coefficient d'occupation du sol moyen s'élevant à 0,17. (seul le COS a été diminué par rapport au projet Fazan de 0.22 à 0.17).

2. Nouveau projet, « Catella 2 »

Un nouveau projet, faisant l'objet du présent préavis, a été étudié en 2005-2006 par le bureau d'architecture SIA E. Catella/E. Hauenstein/H. Ehrensperger, à Lausanne. Le dossier comporte un plan général, un plan des coupes et gabarits, un règlement, un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT, ainsi qu'une notice d'impact sur l'environnement établie par le bureau d'études en environnement Ecoscan SA, à Lausanne.

Les objectifs du plan de quartier « Es Chesaux » sont les suivants :

- organiser l'aménagement d'un secteur de l'agglomération situé dans une zone intermédiaire ;

- créer de nouvelles possibilités de logements en assurant une offre diversifiée : habitat individuel, habitat contigu et habitat en copropriété ;
- implanter une école enfantine ou garderie à l'angle sud-ouest de la parcelle pour les quartiers existants et à venir ;
- répondre au thème du logement à la campagne ;
- garantir la mise en place des principes développés dans le PDS de 1994 en intégrant au projet des éléments d'insertion dans le site ;
- réaliser des espaces publics et leurs aménagements pour un apport qualitatif dans le quartier et tout le secteur ;
- réaliser des voiries, des parkings et des cheminements piétonniers ;
- organiser le nouveau parcellaire, définir les alignements, implanter et dimensionner les bâtiments, définir les étapes de développement, définir les affectations et services du PQ.

Bien que la législation sur la protection de l'environnement n'exige pas dans le cas d'espèce l'établissement d'un rapport d'impact, le projet a fait l'objet d'une notice d'impact sur l'environnement, comme relevé ci-dessus, compte tenu de son importance. On rappelle ici que l'étude de trafic établie en octobre 2002 par le Bureau Transitec SA prenait en compte le périmètre du plan de quartier « Es Chesaux ».

Le nouveau projet s'inspire directement des précédents dans ses principes directeurs et ne remet pas en cause l'analyse générale du contexte existant faite par les auteurs du premier projet de plan de quartier. Le nouveau projet intègre cependant les considérations émanant de la population ainsi que des discussions avec la Municipalité.

Celle-ci a été principalement attentive aux points suivants :

2.1 Energie

La loi vaudoise sur l'énergie est entrée en vigueur à la fin de l'année 2006. Pour tenir compte de cette nouvelle disposition légale et apporter des réponses satisfaisantes à plusieurs des oppositions déposées, la Municipalité a demandé la modification du projet. C'est ainsi que dans le règlement, le promoteur a accepté d'intégrer à son projet un concept énergétique respectant la loi. Le label Minergie, dépassant les exigences minimales légales, sera requis pour les bâtiments collectifs.

Cette nouvelle orientation est sanctionnée par le nouvel article 9 bis du règlement.

2.2 Densité

L'affectation du plan de quartier est destinée à l'habitation sous forme de villas individuelles, groupées ou de petits immeubles. Le plan contient une zone à disposition de la commune pour une petite école, des affectations collectives ou pour des activités tertiaires. L'ensemble tient compte des exigences du marché et répond dans ce sens à une réelle demande.

Par rapport aux précédents projets, le coefficient d'occupation du sol est passé de 0,22 à 0,17 puis finalement à 0.15, alors que le coefficient d'utilisation du sol moyen est descendu de 0,45 à 0.38. La surface brute de plancher habitable a aussi été diminuée, puisqu'elle passe de 19'573 à 16'608 mètres carrés. Cette nouvelle approche tient compte des oppositions et des souhaits de la Municipalité ; cette négociation n'allait pas de soi, du fait qu'elle allait à contre courant de la tendance préconisée sur les plans fédéral et cantonal de densifier au maximum les zones d'habitation.

La diminution des surfaces brutes de planchers habitables (SBPH) confère au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial avec des zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

2.3 Urbanisme et implantation

Le plan de quartier « Es Chesaux » prend place dans un site ouvert jouissant d'une magnifique vue en direction du Jura. L'orientation privilégiée des constructions est Sud/Sud-Ouest. La topographie présente une pente Est-Ouest régulière. Elle est plus marquée sur le haut de la parcelle. La partie supérieure est une crête et le terrain adjacent descend en direction de l'Est vers la forêt.

Deux types d'habitats s'organisent par groupes et en paliers successifs sur l'ensemble du périmètre :

- à l'Ouest, au bas du site, la zone B de moyenne densité assure la transition entre le tissu construit existant avec celui de l'échelle plus petite des hauts de Cugy. Des bâtiments locatifs ainsi que des maisons contiguës pourront être construits autour de places vertes, d'un parking extérieur et de part et d'autre d'un chemin de desserte Nord-Sud aménagé en zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h). Par rapport aux précédents projets, les périmètres d'implantation sont disposés en quinconce. Le long du chemin des Esserts, au lieu des 5 bâtiments alignés prévus dans le projet « Catella 1 », ce projet prévoit 3 bâtiments orientés selon des axes différents et situés plus en retrait par rapport au chemin des Esserts. Le talus en bordure du chemin est moins haut et plus doux. L'intégration des bâtiments est aussi plus douce du fait que la hauteur maximale est de 9.90 mètres au lieu des 12.70 mètres prévus en 2003.
- dans la partie haute du site et organisée le long de la crête, la zone à faible densité (Zone C) offre la possibilité de construire des villas individuelles. La hauteur maximale de celle-ci est fixée à 6.70 mètres. Le nombre des périmètres constructibles est de 18, organisés de part et d'autre d'un chemin de desserte aménagé en espace de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h) ainsi que d'un espace public (zone verte). Le précédent projet comprenait 19 périmètres sans espace vert.

Le plan contient une zone d'utilité publique (zone A) pour la construction d'un bâtiment d'utilité publique, éventuellement une petite école et un bassin de rétention. Située dans la pointe sud-ouest du site, à proximité du grand espace commun et d'un parking extérieur, elle est en bordure de l'accès piétonnier principal du site et trouve ainsi son rôle d'accueil pour tous les enfants des environs. Cette zone pourrait aussi accueillir d'autres affectations collectives.

2.4 Parcage

Le nombre de places de parc en plein air a été diminué de 28 par rapport au plan précédent, au profit de parkings souterrains afin de limiter l'impact visuel.

2.5 Cordon boisé

Par sa dimension, l'importance du futur quartier dans le contexte de Cugy implique un plan général au caractère ouvert, bien inséré dans l'environnement actuel. Mais le projet doit également mettre en œuvre les principes de développement du territoire élaborés dans des études précédentes. Le plan directeur sectoriel de 1994 propose de structurer le territoire par des cordons boisés déjà caractéristiques de la région. Ceux-ci doivent réaliser une cohérence et une continuité du paysage.

La partie paysagère du plan de quartier tient compte de cette caractéristique en intégrant dans sa structure la notion de continuité des cheminements piétonniers et de leur connexion avec les quartiers voisins. Ces parcours piétonniers sécurisés et différenciés des rues de desserte relient entre elles plusieurs zones collectives localisées à l'intérieur du nouveau quartier. La dénivellation naturelle du site est absorbée par les talus qui permettent des aménagements extérieurs en continuité avec leur contexte. La végétation se définit par groupes d'arbres et de bosquets disposés de manière plus libre dans le quartier et le plus souvent en relation avec les espaces communs.

Il est prévu de créer une haie champêtre formée d'arbres indigènes de haut jet mélangés à des essences typiques de haies. En conformité avec le plan directeur sectoriel, ces plantations permettront, à terme, de relier le plan de quartier « Es Chesaux » au ruisseau de Latingny. La transition avec l'existant sera assurée par la mise en place de prairies avec plantation d'arbres fruitiers à haute tige sur les surfaces libres et de transition, par la plantation de haies ou de buissons indigènes en limite du privé.

2.6 Circulation

L'accès principal au quartier se fera par la route cantonale n° 501, via le giratoire qui débouche sur le chemin de l'Epi d'Or. Le trafic sera ensuite réparti dans le périmètre par le chemin de l'Epi d'Or et par le chemin des Petits Esserts, via le chemin des Esserts. Un accès secondaire sera aussi possible par le chemin des Esserts (qui relie le village à la route cantonale n° 546 en direction de Montheron) et par le chemin des Petits Esserts depuis la route cantonale. La notice d'impact traite de façon détaillée ce problème.

Dans le cadre du projet général de sécurisation des voiries, la Municipalité donnera à cette zone une priorité parallèlement à celle du collège et veillera à la mise en place et à l'aménagement des espaces routiers publics de façon à sécuriser les abords du quartier et à en limiter la vitesse.

2.7 Modification du projet soumis à l'enquête publique

Compte tenu de certaines oppositions, la Municipalité a décidé d'apporter trois modifications au projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, soit :

a) L'article 6.1 a désormais la teneur suivante :

« Les espaces publics (localisation, dimensions, aménagements) définis sur le plan général no 1 sont en principe inconstructibles et mentionnés à titre obligatoire. Toutefois, de petites constructions non habitables peuvent y être autorisées, si elles permettent la concrétisation d'un intérêt public, comme l'aménagement de bancs, de fontaines, de jeux pour les enfants, de couverts pour des vélos ou permettant aux enfants de jouer à l'abri des intempéries, etc. »

La modification apportée à l'article 6.1 a pour but de permettre l'aménagement de petites constructions non habitables dans les espaces publics, afin de les rendre plus utiles et conviviaux pour la population.

b) Un nouvel article 9 bis, intitulé « énergie », est introduit ; il a la teneur suivante :

"Dans le secteur B du plan de quartier et étapes de réalisation (plan no 1), les nouvelles constructions doivent respecter le standard Minergie.

Dans les secteurs A et C, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un concept énergétique prévoyant une utilisation économe de l'énergie, conforme aux objectifs et exigences découlant de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie."

L'introduction de ce nouvel article 9bis a pour but de concrétiser le souci d'économie d'énergie et de tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi vaudoise sur l'énergie, intervenue le 1^{er} septembre 2006.

c) Enfin, il est prévu d'aménager un trottoir sur toute la limite Ouest du périmètre du plan de quartier, le long du chemin des Esserts et non pas seulement le long de la zone A (équipement d'intérêt public), comme prévu initialement.

Ces trois modifications ont été présentées par la Municipalité au Service de l'aménagement du territoire, le 21 novembre 2006.

Par lettre du 29 janvier 2007, le SAT a confirmé son accord avec les trois modifications, précisant que celles-ci n'ont pas à faire l'objet d'une enquête publique complémentaire, dans la mesure où elles « ne touchent pas la sécurité du droit public ».

3. Convention

Une convention liant la Commune de Cugy, les propriétaires actuels des parcelles nos 251 à 253, ainsi que le promettant-acquéreur a été conclue en février 2007 dans le but de permettre de garantir une réalisation des équipements coordonnée avec les travaux devant intervenir.

Cette convention traite des voiries (ch. de l'Epi d'Or, ch. des Petits Esserts, ch. des Esserts, liaison piétonne du ch. de l'Epi d'Or à la route de la Bérallaz, voies de dessertes intérieure Ouest et intérieure Est, chemins piétonniers), des espaces verts et d'intérêt public (espaces publics Ouest et Est, espace d'intérêt public, aires périphériques et aire de transition), des services (bassin de rétention, réseau d'eaux claires et d'eaux usées, réseau d'eau potable et de défense incendie), de la constitution de charges foncières (obligation d'équiper et contribution à l'équipement), des autres droits réels, de la procédure et des frais.

Le plan de quartier propose deux variantes d'étapes de réalisation. La première va du Sud au Nord du périmètre. La seconde va de l'Ouest à l'Est. Chacune assure la cohérence urbanistique et commerciale de l'opération. Le règlement prévoit 3 étapes, la convention, elle, précise que le promoteur envisage de regrouper les étapes 2 et 3 dénotant son intention de raccourcir la durée du chantier.

La convention précise que chacune des 3 étapes prévues par le règlement doit être terminée dans les 36 mois à compter du début des travaux (étapes 2 et 3 regroupées : 72 mois).

Les aménagements relatifs au chemin de l'Epi d'Or, au ch. des Petits Esserts et au ch. des Esserts devront être réalisés par et aux frais des propriétaires. Il en va de même pour les voies de dessertes intérieures Ouest et Est. Une fois l'ensemble de ces travaux réalisés, les élargissements des trois chemins précités et les voies de dessertes intérieures passeront au domaine public communal, gratuitement.

La zone A (équipement d'intérêt public), ainsi que l'espace public Ouest seront cédés gratuitement par les propriétaires au chapitre privé de la Commune, étant précisé que l'espace public Ouest devra être aménagé aux frais des propriétaires, d'entente avec la Municipalité.

L'espace public Est devra être aménagé aux frais des propriétaires et d'entente avec la Commune ; il fera ensuite l'objet d'une servitude d'usage en faveur de la collectivité.

Quant aux cheminements piétonniers traversant le périmètre du Sud au Nord et de l'Est à l'Ouest, ils feront l'objet d'une servitude de passage en faveur de la Commune.

De manière générale, les obligations incombant aux propriétaires sont garanties par une charge foncière ; il en va de même de l'obligation faite aux propriétaires de participer à l'équipement communal général, par une taxe indexée de fr. 20.- par m² indexés sur la base des prix à la consommation au 31 décembre 1997.

4. Parcellaire et entretien : selon la convention tripartite

La convention prévoit la cession gratuite de parcelles en faveur de la Commune. En effet, les voies de circulation, les trottoirs des zones périphériques et les dessertes intérieures passeront au domaine public après exécution.

Par ailleurs une parcelle prévue pour une place de jeux et une autre pour le bassin de rétention ainsi que pour une éventuelle future école seront cédées au chapitre privé de la commune.

L'entretien à long terme des surfaces vertes, des dessertes intérieures et des cheminements piétonniers est à la charge des propriétaires qui seront représentés par l'administrateur unique de la parcelle de dépendance.

5. Aspect financier

Le rapport rendu par la fiduciaire de la Commune analyse les recettes et les coûts induits par l'arrivée de 280 habitants et par les aménagements nécessaires du plan de quartier. L'étude se fonde sur des éléments statistiques et sur des accords intervenus dans la convention décrite plus haut.

Comme pour toute estimation prudente, ces recettes ont été calculées au minimum et les charges au maximum.

Cette analyse différencie les recettes et dépenses communales ponctuelles de celles récurrentes.

Pour ce qui concerne l'aspect ponctuel, les droits et redevances diverses compensent largement les services que la Commune a l'obligation de mettre à disposition du nouveau quartier. En effet, les investissements étant réalisés, ce sont environ fr.1'974'000.- qui reviendront à la Commune, montant dans lequel le terrain cédé pour la construction d'un bâtiment d'utilité publique est compté pour quelque fr. 105'000.-.

En revanche, les coûts récurrents estimés dépassent de quelque fr. 130'000.- le montant des impôts attendus.

Il faut, à cet égard, souligner les points suivants :

- la volonté de la Commune de limiter la densité du quartier diminue d'autant le nombre de contribuables, sans diminuer de manière significative les dépenses communales ;
- un demi poste de voirie supplémentaire est jugé nécessaire ; il sera financé aux 2/3 par une redevance des propriétaires conclue dans le cadre de la convention ;
- les travaux administratifs supplémentaires induits par le plan de quartier pourront être absorbés par le demi poste administratif porté au budget 2007, qu'il est prévu de soumettre au Conseil communal dans le courant de l'année ;
- si les impôts payés par les habitants couvrent les frais directs de la commune (administration, école, voirie, police, épuration, déchets, etc), la facture sociale que nous avons à payer au Canton pèse lourdement sur les calculs prévisionnels et expliquent à eux seuls ce dépassement.

Enfin, en vertu de l'accord conclu dans la convention, la commune ne fera aucune avance de frais, hormis sa participation de 41% à la construction du bassin de rétention estimée à CHF 63'000.-. Cette participation communale se fera en anticipation de la contribution du quartier « Au Biolley », et sera récupérée, le cas échéant, lors de la construction dudit quartier.

Les autres travaux d'équipement seront, soit à la charge des propriétaires, soit couverts de manière anticipée par les taxes.

6. Oppositions

6.1 Généralités

Le projet de plan de quartier a été soumis à l'enquête publique du 1 septembre au 2 octobre 2006. Il a suscité 23 oppositions et 2 observations. Considérant le contenu de certaines d'entre elles, les plans et le règlement ont été modifiés.

Le promoteur a fait preuve d'ouverture en acceptant de prendre à sa charge la création d'un trottoir le long du chemin des Esserts et d'appliquer les directives Minergie pour les bâtiments collectifs notamment. Ces modifications ont été soumises au SAT qui a confirmé qu'elles ne nécessitaient pas une enquête complémentaire.

Une séance d'information a été organisée afin de renseigner les opposants sur les réponses apportées par la Municipalité et sur les modifications et précisions apportées au dossier.

6.2 Propositions de réponses aux oppositions et observations

Conformément à l'art. 58 al. 2 LATC, la Municipalité résume ici les oppositions et les observations, et soumet au Conseil Communal des propositions de réponses.

Conformément à l'art. 60 LATC, les décisions communales relatives aux oppositions seront notifiées à leurs auteurs par le Département des institutions et des relations extérieures, avec indication de la possibilité de recourir auprès du Tribunal administratif. La notification des décisions communales sur les oppositions sera faite simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du DIRE (art. 60 al. 2 LATC).

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions et des observations serait trop succinct et ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants et des personnes ayant formulé des observations, la Municipalité met à la disposition de la Commission du Conseil le texte complet de ces oppositions, tous les membres du Conseil communal pouvant d'ailleurs en prendre connaissance, s'ils le désirent, auprès du Greffe municipal.

Il est en outre précisé que les opposants ont pu faire valoir leur point de vue oralement, en présence d'une délégation municipale, lors de la séance de présentation qui a eu lieu le 16 janvier 2007, à 18 heures, à la Grande Salle de la Maison Villageoise.

A la suite de cette séance, M. Benjamin Hoewler et Mme Joëlle Cornuz ont chacun retiré leur opposition individuelle.

1. Opposition de Monsieur Johnny Reymond et de Madame Claudine Bopp, Chemin des Petits Esserts 6, à Cugy

Cette opposition a la teneur suivante :

« En septembre 2003, nous nous sommes établis à Cugy pour fuir les inconvénients de la ville. Ce projet de construction, s'il se réalise, n'aurait d'autre effet que de nous redonner l'impression d'être en ville. Bruit, augmentation massive de la population, de la circulation, perte d'espaces verts, perte de tranquillité et moins-value de notre bien immobilier sont les raisons pour lesquelles nous nous opposons à ce projet ».

Réponse :

Le périmètre du PQ « Es Chesaux » est situé en zone intermédiaire, selon le plan général d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 27 octobre 1985. Le projet s'inscrit dans un secteur à développer en priorité, par plans de quartier ou plans partiels d'affectation, selon le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mars 1993.

Ainsi, le projet de PQ « Es Chesaux » est conforme aux planifications communales. Par ailleurs, comme l'a relevé le Service de l'aménagement du territoire dans son rapport d'examen préalable du 2 décembre 2005, le développement du secteur régi par le PPA « Es

Chesaux » est conforme aux prescriptions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, en particulier à ses articles 15 et 19 LAT.

Rappelons ici que par rapport aux précédents projets, le COS est passé de 0,22 à 0,15 et le CUS de 0,45 à 0,38. La surface brute de plancher habitable est quant à elle passée de 19'573 à 16'608 m².

Pour le surplus, toutes les normes du droit de l'environnement sont respectées par ce projet, en particulier celles de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Ces questions ont fait l'objet d'une étude approfondie par un spécialiste, ECOSCAN SA, qui a établi une notice d'impact sur l'environnement le 16 janvier 2006, ayant fait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

Enfin, de manière générale, on ne peut pas s'opposer au développement d'une commune au motif que l'on veut préserver sa tranquillité personnelle.

2. Wincasa, av. du Grey 38A, case postale. 7770, 1002 Lausanne

Wincasa fait opposition pour les motifs suivants :

- les surfaces d'occupation CUS et COS sont trop élevées pour une zone à vocation de villas,
- les hauteurs des bâtiments ne sont pas adaptées à l'urbanisation à laquelle est destiné le village de Cugy
- l'impact au niveau du trafic de véhicules est sous-estimé par rapport à l'ampleur du projet.

Réponse :

La surface totale du terrain est de 43'704 m². La surface brute de plancher est d'environ 16'600 m², avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,38 et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,15.

Ce nouveau projet intègre les considérations émanant de la population lors des précédentes enquêtes publiques, en minimisant l'emprise au sol des constructions (CUS) et en conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

Le futur nouveau plan directeur cantonal, dont les autorités doivent d'ores et déjà s'inspirer dans le cadre de leur planification, au travers notamment des lignes directrices adoptées par le Grand Conseil le 11 juin 2002, préconise une densification des milieux bâtis, afin de préserver au maximum les espaces ruraux. Au regard de ces nouveaux principes directeurs, la densification prévue dans le plan de quartier « Es Chesaux » est relativement modérée. La hauteur des bâtiments, en particulier du côté du Chemin des Esserts, a été revue, afin d'être mieux coordonnée avec celle des autres bâtiments sis à proximité. Ainsi, le bâtiment se trouvant à l'angle nord-ouest du périmètre a été abaissé d'un étage.

Hormis les équipements d'intérêt public, seuls 3 logements collectifs sont prévus, le long du chemin des Esserts, au lieu de 5 selon le projet précédent. Ces bâtiments seront également plus éloignés du chemin des Esserts que selon le précédent projet (trottoir et zone verte).

Contrairement à ce qu'affirme cette opposition, cette zone n'a pas pour seule vocation la construction de villas, comme l'illustrent les locatifs qui ont déjà été construits de l'autre côté du chemin des Esserts. Certains de ces bâtiments sont d'ailleurs plus élevés que ceux qui vont être construits dans le périmètre « Es Chesaux ».

Le trafic et son impact a fait l'objet d'une étude approfondie par le bureau ECOSCAN SA, qui a rendu ses conclusions dans un rapport du 16 janvier 2006. Selon cette société spécialisée, les aménagements projetés et la gestion du trafic dans le périmètre du plan de

quartier s'inscrivent dans la volonté de concept des circulations du plan directeur communal de 1992. Il donne la priorité aux piétons sur la majorité des accès, ralentissant les automobilistes qui empruntent le Chemin des Esserts, affirmant par là son caractère de quartier résidentiel. D'autre part, des aménagements tendant à la modération du trafic seront mis en place au Chemin des Esserts, au Chemin de l'Epi d'Or et au Chemin des Petits Esserts (voir pages 11 s. du rapport d'impact). Un trottoir sera aménagé sur toute la longueur du périmètre du plan de quartier, le long du chemin des Esserts (modification du plan apportée après l'enquête publique et approuvée par le SAT selon lettre du 29 janvier 2007).

3. Opposition de Madame Ginette Brognara, Chemin des Esserts 1, 1053 Cugy et consorts (circulation)

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Les opposants estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'à l'Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces ils relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.
- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

4. Opposition de Monsieur Heinz Altenhöfer, Rue du Village 10, 1053 Cugy et consorts (énergie)

Ces opposants déclarent faire opposition au plan de quartier « Es Chesaux », aussi longtemps que, dans son règlement, ne sont pas exprimés l'engagement ferme du promoteur d'utiliser des énergies indigènes renouvelables, ainsi que des précisions sur ses intentions allant dans ce sens.

Réponse :

La Municipalité a pris en considération cette opposition, en modifiant le règlement du plan de quartier par l'introduction d'un art. 9bis intitulé « énergie », ayant la teneur suivante :

« Dans les secteurs A et B du plan de quartier et étapes de réalisation (plan n° 1), les nouvelles constructions doivent respecter le standard Minergie.

Dans le secteur C, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un concept énergétique prévoyant une utilisation économe de l'énergie, conforme aux objectifs et exigences de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie. »

Cette modification a été admise par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

5. Opposition de Monsieur Gérard d'Epagnier, Chemin des Esserts 12, 1053 Cugy et consorts (eaux de ruissellement)

Selon ces opposants, les eaux de ruissellement de la parcelle no 259 sise au lieu dit « Au Biolley », côté bassin versant Talent, devraient normalement s'écouler vers le Nord compte tenu des courbes de niveaux, soit en direction du futur plan quartier « Es Chesaux ». Or, lors de pluies importantes ou lors de la fonte des neiges, les eaux viendraient se rassembler le long du talus de l'actuel Chemin de l'Epi d'Or et s'accumuleraient en formant un lac au-dessus de la parcelle n°479.

Lors d'arrivée d'eau très importante, celles-ci emprunteraient le Chemin de l'Epi d'Or en emportant terre et gravier sur le Chemin des Esserts, au niveau des n°10 et 12, malgré l'entrée d'eau claire posée par la Commune, au début des années 1980, à l'angle Nord-Est de la parcelle n°479.

Cela causerait un gros préjudice au propriétaire des parcelles n° 479 et 480.

La prise en charge des eaux de ruissellement venant du Sud ne figure sur aucun document soumis à l'enquête publique, alors que la topographie du futur chemin de l'Epi d'Or, au Sud du quartier, sera modifiée.

Réponse :

Le secteur « Au Biolley » correspond à la parcelle no 257 et non pas à la parcelle no 259.

Le secteur « Au Biolley », ainsi que les parcelles nos 479 et 480 ne font pas partie du périmètre du plan de quartier « Es Chesaux ». Par conséquent, le problème évoqué par ces opposants doit être réglé indépendamment de ce plan de quartier. Ce problème ne justifie dès lors pas une opposition.

Cela étant, il est prévu d'aménager un bassin de rétention à l'angle Sud-Ouest du périmètre du plan de quartier, bassin de rétention qui pourrait, à moyen ou long terme, recueillir les eaux de ruissellement provenant du lieu-dit « Au Biolley ».

Enfin, le Chemin de l'Epi d'Or sera réaménagé parallèlement à la réalisation du PQ « Es Chesaux ». Des collecteurs EC-EU sont prévus dans la partie Ouest du Chemin de l'Epi d'Or, ce qui devrait résoudre le problème de l'écoulement des eaux de ruissellement sur les parcelles nos 479 et 480.

6. Opposition de M. Michel Rudaz, Chemin des Esserts 10, 1053 Cugy, et consorts (drainage)

Selon ces opposants, les divers plans soumis à l'enquête publique ne donnent aucune indication quant au drainage du sous-sol des parcelles sises « Es Chesaux » et « Au Biolley ». Seul le rapport d'impact traite de cette question, au chiffre 6.1.

L'examen du plan des drainages des parcelles montrerait que ces drainages se déversent dans un collecteur commun situé au Nord du Chemin de l'Epi d'Or, soit dans le périmètre du plan de quartier « Es Chesaux ».

Pour ces opposants, l'aménagement du chemin de l'Epi d'Or au Sud du périmètre du plan de quartier doit prendre en charge les drainages de la parcelle « Au Biolley », car ils se déversent dans le collecteur situé dans ce périmètre, eaux de ruissellement qui, normalement vu les courbes de niveau dans ce secteur, devraient se déverser dans le périmètre du plan de quartier.

Pour ces opposants, la prise en charge de ces eaux devrait être coordonnée entre le plan de quartier et le propriétaire de la parcelle « Au Biolley », car elles doivent toutes se déverser dans le bassin de rétention situé sous l'immeuble « Petite Ecole ».

Réponse :

Les questions relatives aux eaux ont été examinées par ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, sous le chiffre 6, page 21 et 22. Elles ont également fait l'objet du plan d'équipement établi par l'ingénieur géomètre officiel Courdesse, le 25 juillet 2006.

De manière générale, le plan de quartier « Es Chesaux » sera équipé d'un système séparatif et les canalisations se raccorderont au réseau communal existant situé le long du Chemin des Esserts.

Les eaux de pluie devront être acheminées vers un système de rétention pour satisfaire aux exigences légales. La nature du système et son dimensionnement exact devront être déterminés sur la base des plans des projets. Les eaux seront ensuite acheminées au collecteur communal EC, situé le long du Chemin des Esserts. Il est également envisagé de créer un bassin de rétention, d'environ 450 m³ aménagé dans la partie Ouest du plan de quartier, dans le sous-sol de l'espace public.

Ce bassin de rétention pourrait, à moyen ou long terme, recueillir également les eaux de ruissellement provenant de la parcelle au lieu-dit « Au Biolley ».

Le secteur « Au Biolley », ainsi que les parcelles nos 479 et 480 le long du Chemin des Esserts, se trouvent en dehors du périmètre du plan de quartier « Es Chesaux », si bien que les problèmes de ruissellement d'eau à ces endroits devront être traités de manière séparée.

Cela étant, le Chemin de l'Epi d'Or sera réaménagé parallèlement à la réalisation du PQ « Es Chesaux ». Des collecteurs EC-EU sont prévus dans la partie Ouest du Chemin de l'Epi d'Or, ce qui devrait résoudre le problème de ruissellement d'eau sur les parcelles nos 479 et 480.

7. Opposition de Monsieur Gérard Epagnier, Chemin des Esserts 12, 1053 Cugy et consorts (limite Sud du plan de quartier)

Selon ces opposants, les différents plans soumis à l'enquête publique ne donneraient aucune garantie quant au respect de la limite de la parcelle Sud. Il est réclamé un piquetage de l'espace à aménager, une mise à jour des bornes et un contrôle des alignements.

Réponse :

Les plans soumis à l'enquête publique ont été établis sur la base d'un plan de géomètre officiel. La limite Sud du périmètre du plan de quartier est clairement déterminée.

Le périmètre du PQ est ainsi clairement déterminé, si bien qu'un piquetage ou une mise à jour des bornes n'est pas nécessaire, puisque c'est précisément le plan de géomètre qui fait foi.

8. Opposition de Monsieur et Madame Rudaz, Chemin des Esserts 10, 1053 Cugy

Selon ces opposants les divers plans et règlements ne donneraient aucune indication se rapportant à l'organisation collective et sociale mise à la disposition des futurs habitants du PQ « Es Chesaux ». Les lieux de rencontre proches de l'extérieur ne seraient que pour la belle saison et par beau temps ; il manquerait des locaux avec l'équipement et le mobilier nécessaire pour que puissent s'organiser toute l'année et par n'importe quel temps des rencontres entre résidents, des rencontres de familles, une garderie pour les petits enfants, un atelier de loisirs pour les enfants plus grands et un couvert où les enfants puissent jouer par temps de pluie.

La Commune de Cugy n'étant pas riche en garderies et locaux communautaires, il faudrait saisir l'occasion de la construction de ce nouveau quartier pour en inciter la réalisation.

Réponse :

Contrairement à ce qu'affirment ces opposants, les plans montrent clairement que deux espaces publics, à l'Ouest et à l'Est du périmètre, seront réalisés. De surcroît, la zone A est destinée à l'équipement d'intérêt public, par exemple à l'aménagement d'une crèche, d'une école, etc. Des chemins piétonniers traverseront d'Est en Ouest et du Nord au Sud le périmètre du PQ « Es Chesaux », reliant notamment les espaces publics Ouest et Est à l'extérieur du périmètre.

Compte tenu de cette opposition, la Municipalité a modifié l'art. 6.1 du règlement du plan de quartier, qui a désormais la teneur suivante :

« Les espaces publics (localisation, dimensions, aménagements) définis sur le plan général no 1 sont en principe inconstructibles et mentionnés à titre obligatoire. Toutefois, de petites constructions non habitables peuvent y être autorisées, si elles permettent la concrétisation d'un intérêt public, comme l'aménagement de bancs, de fontaines, de jeux pour les enfants, de couverts pour les vélos ou permettant aux enfants de jouer à l'abri des intempéries, etc.). »

Cette modification a été admise par le Service de l'aménagement du territoire sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

Par ailleurs, selon l'article 4.3 du règlement du plan de quartier, des activités non gênantes peuvent avoir lieu dans les bâtiments B1 à B15 ; cela pourrait donc permettre d'y prévoir des lieux de rencontre.

Au surplus, la Commune dispose de locaux communautaires à l'extérieur du périmètre du PQ « Es Chesaux », par exemple la Maison Villageoise, les terrains sportifs, le Centre œcuménique, le futur nouveau collège, etc.

9. Opposition de Madame Natacha Dalla Palma, Chemin de l'Epi d'Or 17, 1053 Cugy et consorts (alimentation électrique)

Ces opposants craignent des perturbations du réseau électrique lors des travaux de construction devant intervenir dans le périmètre du PQ « Es Chesaux », en particulier pour les habitants des chemins des Petits Esserts, de l'Epi d'Or et des Esserts.

Ils demandent donc que le quartier « Es Chesaux » soit alimenté séparément, dès le début des travaux, par une nouvelle station transformatrice MT-BT.

Il est encore précisé que M. Samuel Mosimann et Mme Christiane Mosimann se sont retirés de cette opposition collective par lettre du 27 novembre 2006.

Réponse:

Par lettre du 15 novembre 2006, Romande Energie a confirmé que la réalisation du chantier n'occasionnera pas de désagréments pour les riverains, au regard de l'alimentation en électricité, moyennant que les constructeurs l'informent de l'intensité nécessaire pour le chantier de construction. Le provisoire de chantier sera raccordé à la station de transformation jouxtant le périmètre du PQ « Es Chesaux ».

10. Opposition de Madame Arlette Delalye, Rte de Montheron 5, 1053 Cugy et consorts (alimentation électrique)

Ces opposants craignent des perturbations du réseau électrique lors des travaux de construction devant intervenir dans le périmètre du PQ « Es Chesaux », en particulier pour les habitants des chemins des Petits Esserts, de l'Epi d'Or et des Esserts.

Ils demandent donc que le quartier « Es Chesaux » soit alimenté séparément, dès le début des travaux, par une nouvelle station transformatrice MT-BT.

Réponse:

Par lettre du 15 novembre 2006, Romande Energie a confirmé que la réalisation du chantier n'occasionnera pas de désagréments pour les riverains, au regard de l'alimentation en électricité, moyennant que les constructeurs l'informent de l'intensité nécessaire pour le chantier de construction. Le provisoire de chantier sera raccordé à la station de transformation jouxtant le périmètre du PQ « Es Chesaux ».

11. Opposition de Madame Marguerite d'Epagnier, chemin des Esserts12, 1053 Cugy et consorts (alimentation électrique)

Ces opposants craignent des perturbations du réseau électrique lors des travaux de construction devant intervenir dans le périmètre du PQ « Es Chesaux », en particulier pour les habitants des chemins des Petits Esserts, de l'Epi d'Or et des Esserts.

Ils demandent donc que le quartier « Es Chesaux » soit alimenté séparément, dès le début des travaux, par une nouvelle station transformatrice MT-BT.

Réponse:

Par lettre du 15 novembre 2006, Romande Energie a confirmé que la réalisation du chantier n'occasionnera pas de désagréments pour les riverains, au regard de l'alimentation en électricité, moyennant que les constructeurs l'informent de l'intensité nécessaire pour le chantier de construction. Le provisoire de chantier sera raccordé à la station de transformation jouxtant le périmètre du PQ « Es Chesaux ».

12. Opposition de Madame Flavia Svava Puy, Chemin de l'Epi d'Or 23, 1053 Cugy (alimentation électrique)

Ces opposants craignent des perturbations du réseau électrique lors des travaux de construction devant intervenir dans le périmètre du PQ « Es Chesaux », en particulier pour les habitants des chemins des Petits Esserts, de l'Epi d'Or et des Esserts.

Ils demandent donc que le quartier « Es Chesaux » soit alimenté séparément, dès le début des travaux, par une nouvelle station transformatrice MT-BT.

Réponse:

Par lettre du 15 novembre 2006, Romande Energie a confirmé que la réalisation du chantier n'occasionnera pas de désagréments pour les riverains, au regard de l'alimentation en électricité, moyennant que les constructeurs l'informent de l'intensité nécessaire pour le

chantier de construction. Le provisoire de chantier sera raccordé à la station de transformation jouxtant le périmètre du PQ « Es Chesaux ».

13. Opposition de Madame Arlette Delaloye, Rte de Montheron 5, 1053 Cugy et consorts (Maquette et Gabarits)

Ces opposants critiquent le fait que la Municipalité n'ait pas exigé, de la part du promoteur, la présentation d'une maquette et la pose de gabarits sur le terrain afin de mieux se rendre compte de l'emprise de tous ces volumes dans un contexte de paysage campagnard si cher aux habitants du village.

Réponse :

A la suite de l'enquête publique, la Municipalité a demandé aux promoteurs la réalisation d'une maquette, qui a été présentée aux opposants à l'occasion de la séance à laquelle ils ont été conviés le 16 juin 2007, à la Maison Villageoise. Les opposants ont donc pu visualiser, sur la base d'une maquette, les volumes et l'organisation des futures réalisations.

La pose de gabarits est inadéquate. Compte tenu du nombre relativement important de bâtiments projetés, il aurait fallu implanter de très nombreux gabarits, qui n'auraient guère permis de se faire une idée précise de l'organisation du futur quartier et de la hauteur des bâtiments concernés.

On rappelle ici qu'il n'est pas indispensable qu'une maquette soit réalisée ou que des gabarits soient posés. Toutefois, la Municipalité a demandé au promoteur la réalisation d'une maquette, afin de clarifier le dossier d'enquête, comme l'ont requis certains opposants.

14. Opposition de Madame Flavia Svava Puy, Chemin de l'Epi d'Or 23, 1053 Cugy (Maquette et Gabarits)

Ces opposants critiquent le fait que la Municipalité n'ait pas exigé, de la part du promoteur, la présentation d'une maquette et la pose de gabarits sur le terrain afin de mieux se rendre compte de l'emprise de tous ces volumes dans un contexte de paysage campagnard si cher aux habitants du village.

Réponse :

A la suite de l'enquête publique, la Municipalité a demandé aux promoteurs la réalisation d'une maquette, qui a été présentée aux opposants à l'occasion de la séance à laquelle ils ont été conviés le 16 juin 2007, à la Maison Villageoise. Les opposants ont donc pu visualiser, sur la base d'une maquette, les volumes et l'organisation des futures réalisations.

La pose de gabarits est inadéquate. Compte tenu du nombre relativement important de bâtiments projetés, il aurait fallu implanter de très nombreux gabarits, qui n'auraient guère permis de se faire une idée précise de l'organisation du futur quartier et de la hauteur des bâtiments concernés.

On rappelle ici qu'il n'est pas indispensable qu'une maquette soit réalisée ou que des gabarits soient posés. Toutefois, la Municipalité a demandé au promoteur la réalisation d'une maquette, afin de clarifier le dossier d'enquête, comme l'ont requis certains opposants.

15. Opposition de Madame Natacha Dalla Palma, Chemin de L'Epi d'or 17. 1053 Cugy , et consorts (maquette et gabarits)

Ces opposants critiquent le fait que la Municipalité n'ait pas exigé, de la part du promoteur, la présentation d'une maquette et la pose de gabarits sur le terrain afin de mieux se rendre compte de l'emprise de tous ces volumes dans un contexte de paysage campagnard si cher aux habitants du village.

Il est précisé que M. Samuel Mosimann et Mme Christiane Mosimann se sont retirés de cette opposition collective par lettre du 27 novembre 2006.

Réponse :

A la suite de l'enquête publique, la Municipalité a demandé aux promoteurs la réalisation d'une maquette, qui a été présentée aux opposants à l'occasion de la séance à laquelle ils ont été conviés le 16 juin 2007, à la Maison Villageoise. Les opposants ont donc pu visualiser, sur la base d'une maquette, les volumes et l'organisation des futures réalisations.

La pose de gabarits est inadéquate. Compte tenu du nombre relativement important de bâtiments projetés, il aurait fallu implanter de très nombreux gabarits, qui n'auraient guère permis de se faire une idée précise de l'organisation du futur quartier et de la hauteur des bâtiments concernés.

On rappelle ici qu'il n'est pas indispensable qu'une maquette soit réalisée ou que des gabarits soient posés. Toutefois, la Municipalité a demandé au promoteur la réalisation d'une maquette, afin de clarifier le dossier d'enquête, comme l'ont requis certains opposants.

16. Opposition de Monsieur Gérald d'Epagnier, Chemin des Esserts 12, 1053 Cugy et consorts (maquette et gabarits)

Ces opposants critiquent le fait que la Municipalité n'ait pas exigé, de la part du promoteur, la présentation d'une maquette et la pose de gabarits sur le terrain afin de mieux se rendre compte de l'emprise de tous ces volumes dans un contexte de paysage campagnard si cher aux habitants du village.

Réponse :

A la suite de l'enquête publique, la Municipalité a demandé aux promoteurs la réalisation d'une maquette, qui a été présentée aux opposants à l'occasion de la séance à laquelle ils ont été conviés le 16 juin 2007, à la Maison Villageoise. Les opposants ont donc pu visualiser, sur la base d'une maquette, les volumes et l'organisation des futures réalisations.

La pose de gabarits est inadéquate. Compte tenu du nombre relativement important de bâtiments projetés, il aurait fallu implanter de très nombreux gabarits, qui n'auraient guère permis de se faire une idée précise de l'organisation du futur quartier et de la hauteur des bâtiments concernés.

On rappelle ici qu'il n'est pas indispensable qu'une maquette soit réalisée ou que des gabarits soient posés. Toutefois, la Municipalité a demandé au promoteur la réalisation d'une maquette, afin de clarifier le dossier d'enquête, comme l'ont requis certains opposants.

17. Opposition de Madame Marie Monney, chemin de l'Epi d'Or 1, 1053 Cugy et consorts (circulation et sécurité)

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Ils estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'à l'Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces opposants relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Il est encore précisé que M. Samuel Mosimann et Mme Christiane Mosimann se sont retirés de cette opposition collective par lettre du 27 novembre 2006.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.
- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

18. Opposition de Madame Arlette Delaloye, Rte de Montheron 5, 1053 Cugy et consorts (circulation et sécurité)

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Ils estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'à l'Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces opposants relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au

milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.

- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

19. Opposition de Monsieur Gérard d'Epagnier, Chemin des Esserts 12, 1053 Cugy (circulation et sécurité)

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Ils estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'à l'Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces opposants relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.
- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

20. Opposition de Monsieur et Madame Le Roux , chemin des Petits Esserts 4, 1053 Cugy

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Ils estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'aux Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces opposants relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.
- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

21. Opposition de Madame Flavia Svava Puy, Chemin de l'Epi d'Or 23, 1053 Cugy (circulation et sécurité)

Cette opposition se fonde sur l'avenir du Chemin des Esserts et la sécurité de cette artère, pour la circulation en général et les piétons en particulier.

Ils estiment que le Chemin des Esserts serait déjà utilisé de longue date en tant que route de transit par les automobilistes venant et allant à Montheron, ainsi qu'à l'Epi d'Or. Par ailleurs, la sécurité des enfants ne serait pas garantie.

De surcroît, ces opposants relèvent que le quartier est planifié de manière « industrielle », compte tenu notamment de la disposition des chemins.

Réponse :

De manière générale, la question du trafic a été examinée par le bureau ECOSCAN SA, dans son rapport du 16 janvier 2006, qui faisait partie du dossier soumis à l'enquête publique.

S'agissant du Chemin des Esserts longeant le périmètre du PQ, les mesures suivantes sont prévues :

- sur ce chemin, la vitesse sera limitée à 30 km/h. Le marquage au sol sera réalisé conformément aux nouvelles directives du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), « mise en évidence de la priorité de droite prévue par la loi ». A cet effet, la ligne blanche de direction au milieu de la chaussée souligne les déplacements possibles et rend attentifs les automobilistes sur la présence de l'intersection et sur les règles de priorité qui s'y appliquent.
- un trottoir de 2,5 mètres de large sera réalisé du côté Ouest de la voirie (également du côté Est pour le périmètre d'implantation de la petite école) ;
- deux passages piétons seront sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne). La mise en évidence de ce décrochement sera réalisée par un marquage au sol adapté (triangle blanc ou damier).

De surcroît, la Municipalité a pris en considération cette opposition, en prévoyant la création d'un trottoir sur tout le côté Est du Chemin des Esserts, afin d'assurer la sécurité des piétons, notamment celle des enfants. Cette modification a été acceptée par le Service de l'aménagement du territoire, sans enquête publique complémentaire, par lettre du 29 janvier 2007.

De manière générale, le nouveau projet intègre les considérations venant de la population, en minimisant l'emprise au sol des constructions, conférant ainsi au futur quartier un caractère plus ouvert et convivial, avec ses zones extérieures collectives structurant le bâti et favorisant son insertion dans le site.

22. Observations du Premier-lieutenant Stéphane Ayer, route de la Bérallaz 20, 1053 Cugy

M. Ayer, nouveau commandant des pompiers, a formulé l'observation suivante :

« A revoir arborisation du B5 et B7 cause accès...

A voir jardin privé du secteur B

Etre contacté pour réseau d'eau. »

Réponse :

La Municipalité a rencontré le Commandant Ayer ainsi que son prédécesseur à la tête du corps des pompiers, le 12 février 2007. A cette occasion, le mode de coordination a été arrêté, permettant de respecter les exigences des services d'intervention s'agissant de l'arborisation des bâtiments B5 et B7, des jardins privés du secteur B et de la question du réseau d'eau.

23. Observations de M. Gilbert Décosterd, chemin des Esserts 2, 1053 Cugy et de M. Michel Rudaz, chemin des Esserts 10, 1053 Cugy

Ces observations ont la teneur suivante :

« Dans le rapport d'aménagement, – Le croquis « situation existante avec topographie » n'est pas actualisé il date en réalité d'environ 15 ans ? ?

Sur le plan des coupes, – On a pris la coupe BB où le bâtiment B2 est le plus éloigné du Ch. des Esserts soit environ 24,00 m., alors que le bâtiment B3 est lui à environ 14 m., donc beaucoup plus près. Pourquoi n'a-t-on pas pris la coupe BB où le bâtiment est le plus proche de la route ? Soit le B3. Est-ce une volonté de ne pas tout montrer ? ».

Réponse :

Il est exact que le croquis « Situation existante avec topographie », figurant dans le rapport d'aménagement établi sur la base de l'article 47 OAT, n'est pas à jour. Ce croquis a en effet été repris d'études antérieures. Toutefois, cette imprécision est manifeste et ne saurait induire en erreur quiconque. S'agissant en outre d'une annexe au rapport établi en application de l'article 47 OAT, ce défaut d'actualisation du plan n'est pas de nature à invalider l'enquête publique.

S'agissant de la coupe B-B, celle-ci a été faite à travers le périmètre du plan de quartier, d'Ouest en Est, environ à son milieu, afin de donner une image la plus précise possible des réalisations pouvant intervenir. Les trois bâtiments devant abriter les logements collectifs le long du chemin des Esserts auront la même altitude. S'agissant de la distance des bâtiments par rapport au chemin des Esserts, cette distance est donnée par la lecture du plan no 1 (plan de quartier) et non pas par la lecture du plan de coupes, qui a plutôt pour but d'illustrer la hauteur des bâtiments que la distance les séparant des axes routiers

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 17/07, relatif au plan de quartier « Es Chesaux » ;
- 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 :

1.- D'adopter le projet de plan de quartier et son règlement au lieu-dit « Es Chesaux » (parcelles nos 251, 252 et 253, ainsi qu'une partie du chemin de l'Epi d'Or, du chemin des Esserts et du chemin des Petits Esserts) tel que soumis à l'enquête publique du 1^{er} septembre au 2 octobre 2006 et modifié à la suite de celle-ci, en ce sens que :

- l'article 6.1 a la teneur suivante :

« Les espaces publics (localisation, dimensions, aménagements) définis sur le plan général no1 sont en principe inconstructibles et mentionnés à titre obligatoire. Toutefois, de petites constructions non habitables peuvent y être autorisées, si elles permettent la concrétisation d'un intérêt public, comme l'aménagement de bancs, de fontaines, de jeux pour les enfants, de couverts pour des vélos ou permettant aux enfants de jouer à l'abri des intempéries, etc. »

- l'article 9 bis a la teneur suivante :

« Dans les secteurs A et B du plan de quartier et étapes de réalisation (plan no 1) les nouvelles constructions doivent respecter le standard Minergie.

Dans le secteur C, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un concept énergétique prévoyant une utilisation économe de l'énergie, conforme aux objectifs et exigences découlant de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie. »

- un trottoir est réalisé sur toute la limite Ouest du périmètre du plan de quartier, le long du chemin des Esserts, conformément au plan modifié le 15 février 2007

2.- d'approuver les propositions de réponse aux oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique qui a eu lieu du 1^{er} septembre au 2 octobre 2006;

3.- de charger la Municipalité de transmettre le dossier relatif au plan de quartier « Es Chesaux » au Département des institutions et des relations extérieures, pour approbation et notification des décisions sur les oppositions ;

4.- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme.

Annexes :

- un règlement modifié du plan de quartier du lieu-dit « Es Chesaux » ;
- 3 plans modifiés (plan de quartier, coupes et illustration) ;
- plan parcellaire illustratif du 15.02.07.

LA MUNICIPALITE

Adopté en séance de Municipalité le 26 février 2007