

**RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC SUR LE PREAVIS MUNICIPAL NO
17/07 CONCERNANT LE PLAN DE QUARTIER DU LIEU-DIT « ES CHESAUX »,
SUR LE TERRITOIRE DE NOTRE COMMUNE**

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

1. Préambule

Votre commission ad hoc, désignée par le Bureau du Conseil était formée de Messieurs Yvan Burdet, Thierry Amy, Philippe Christe, Samuel Droguet et Jean-Louis Genre. Il est à noter que MM Yvan Burdet, Philippe Christe et Jean-Louis Genre faisait partie de la commission qui a analysé les deux projets précédents du plan de quartier Es Chesaux.

Votre commission s'est réunie à 12 reprises, soit les 23 octobre, 7 novembre, 19 décembre 2006 et 6 mars, 20 mars, 26 mars, 29 mars, 17 avril, 23 avril, 30 avril, 7 mai et 12 mai 2007.

Votre commission estime avoir été bien renseignée et remercie la Municipalité de la disponibilité et de la transparence qui ont caractérisé les relations. Elle remercie également les membres de la COFIN pour leur disponibilité et leurs explications sur les aspects financiers du projet.

Lors de la première séance de mise en route de votre commission, le 23 octobre 2006, notre syndic, M. Raymond Bron, a présenté un planning de travail de votre commission ad hoc en phase avec le travail de la Municipalité qui prévoyait une présentation du préavis devant le Conseil communal au mois de mars 2007. Lors de cette séance il avait été convenu que les divers documents indispensables à l'analyse du préavis seraient mis à disposition par la Municipalité à votre commission au début du mois de janvier 2007.

Un certain retard a été pris dans ce planning établi par la Municipalité. Des éléments importants, comme la convention entre la Municipalité, le promoteur et les propriétaires actuels des terrains ainsi que le rapport financier de la fiduciaire Ofisa, ont été remis à votre commission le 6 mars 2007. Il a été alors demandé à votre commission de rendre son rapport pour une présentation du préavis devant le Conseil communal du 17 avril 2007.

Compte tenu du retard engendré par la remise des documents et de l'importance de ce préavis ainsi du travail nécessaire à son analyse, notamment pour les nouveaux membres qui découvraient le projet, votre commission ad hoc a demandé à la Municipalité de différer la présentation du préavis, prévue initialement le 17 avril 2007 au 24 mai 2007.

Afin de faciliter le travail des conseillers, le texte qui suit reprend l'ordre des chapitres du préavis municipal.

2. Nouveau Projet

Votre commission a examiné le projet sous ses divers angles :

- la convention qui lie les promoteurs à la Commune,
- l'analyse financière Ofisa,
- la conformité du plan de quartier (PDQ) avec le plan directeur de la Commune (PDC)
- le plan directeur sectoriel (PDS),
- les oppositions déclarées et, naturellement,
- le règlement lui-même.

La documentation remise à votre commission a permis à ses membres d'appréhender une problématique complexe, aux implications nombreuses et dont l'importance de l'enjeu est apparue d'emblée.

Toutefois votre commission regrette que certains documents n'aient pas été actualisés depuis le projet Catella 2, de plus certains documents analysés se révèlent contradictoires.

Nous citerons pour exemple que le plan soumis à l'enquête publique du 2 octobre 2006 est daté du 13 mars 2006 alors que celui figurant dans la convention qui a été signée par la commune, le promoteur et les vendeurs est daté du 15 février 2007. Ce dernier document fait apparaître une modification du nombre de villas contiguës dans le secteur B. Ce nombre est porté à 6 au lieu de 5 dans le plan soumis à l'enquête publique.

Il est regrettable que le préavis proposé ne présente pas des chiffres précis mais des comparaisons avec d'anciens documents qui ne sont pas en possession de la plupart des conseillères et conseillers.

Pour ce dernier point, les aspects suivants ont notamment retenu l'attention de la commission: le parti urbanistique, l'habitat et sa densité, les accès au quartier et les circulations à l'intérieur de celui-ci, le stationnement des véhicules, les équipements collectifs, les espaces publics et ceux de jeux, les cordons boisés, ainsi que le règlement.

Il est utile de préciser que le Plan directeur sectoriel qui prévoit les coefficients d'utilisation du sol et qui pose le parti urbanistique, n'avait pas d'obligation à être soumis au Conseil communal.

2.1 Energie.

Ce thème est abordé dans le cadre de la réponse à l'opposition no 4, ainsi que dans l'amendement no 3.

2.2 Densité.

Pour rappel, la valeur moyenne de la commune se situe à 0,348

La densité de l'habitat

- o Définitions
 - CUS : coefficient d'utilisation du sol. Il s'agit du rapport entre la surface habitable ou utilisable et la surface de la parcelle.
 - COS : coefficient d'occupation du sol. Il s'agit du rapport entre la surface construite (emprise au sol calculée au nu extérieur des murs) et la surface de la parcelle.

Pour mémoire, le COS du plan de quartier ES Chesaux est passé de 0.22 à 0.17 puis finalement à 0.15. Le CUS moyen est descendu de 0.45 à 0.38. Le Plan Directeur Sectoriel (voir page 31, en haut à droite) prévoyait pour l'ensemble des futurs plans de quartiers un coefficient moyen indicatif de 0.41.

2.3 Urbanisme.

Le projet présenté ce soir est, comme déjà expliqué plus avant, une modification de différents projets de 2001 et de 2003 qui n'ont pas trouvé grâce aux yeux de notre Conseil.

Le parti urbanistique choisi par les concepteurs reste un tracé très linéaire.

Les formes et les types d'habitat proposés sont intéressants sur le plan économique et permettent ainsi une mixité de population.

Le règlement du plan de quartier laisse une grande liberté sur le plan architectural, mais une seule mise à l'enquête devrait être déposée.

La disposition des bâtiments ainsi que ces différentes densités d'utilisation et d'occupation du sol ne permettent pas, pour la majorité des habitants, de profiter d'une vue sur le Jura comme le mentionne le préavis. En effet, l'orientation de la majorité des bâtiments présente leurs plus grandes faces au sud, et la garantie de la vue n'est pas assurée.

Le retrait des bâtiments proches du chemin des Esserts amène une meilleure intégration avec le quartier voisin malgré une densité plus forte.

La hauteur des bâtiments est similaire avec le quartier des Epis d'Or.

Ce plan de quartier propose 93 logements pour un nombre d'habitants estimé à 307 sur une surface de 43'704 m². L'amendement no 1 revient en proposant de fixer le nombre maximal de logements à 93 sans dérogation possible.

Le règlement du plan de quartier précise, à son article 2.2, que la capacité constructive peut être transférée. Le plan de quartier étant suffisamment défini, cet article n'a pas de raison d'être. La commission propose de le supprimer et présente l'amendement no 2.

Deux espaces publics (876 et 665m²) sont inscrits dans les plans, ce qui offre ainsi des zones de relations sociales. L'aménagement est aux frais des propriétaires.

Selon le règlement du plan de quartier, la pratique d'activités gênantes n'est pas autorisée dans le quartier Es Chesaux.

2.4 Parcage.

Sur le plan soumis à l'enquête publique, le nombre de places de parcs intérieures et extérieures est de 221 en diminution de 29 par rapport à l'ancien projet.

La norme VSS 640 290 détermine le nombre de places en fonction de la surface brute de plancher.

La Municipalité, suite à différentes remarques lors du premier projet, a demandé un coefficient plus élevé afin de limiter au maximum le parcage sauvage.

La répartition est ainsi définie :

- 2 places de parc par maison individuelle soit	36
1 parking visiteurs de 28 places	28
4 groupes de 3 places pour les maisons mitoyennes	12
2 groupes de 9 places pour les maisons mitoyennes	18
soit un total pour les places extérieures de :	94
et	
4 parkings souterrains pour un total de :	127

Un rapide calcul permet de démontrer que :

221 places pour 93 logements nous donne 2,37 places de parc par logement.

221 places pour 307 habitants nous donne 0,72 places de parc par habitant.

Le règlement général sur l'aménagement du territoire de notre commune précise au point 8.4 :

2 cases par logement pour les habitants	186
1 case pour 3 logements pour les visiteurs	31
soit un total de	217

Cette proportion semble satisfaisante par rapport à l'estimation du nombre d'habitants.

2.5 Cordon boisé.

L'article 7 du règlement du plan de quartier définit clairement, en fonction des zones d'habitations, l'aménagement des espaces verts et le type de végétation. La commission estime que l'esprit du cordon boisé est respecté.

2.6 Circulation

Il convient de relever, tout d'abord, la qualité du concept général des circulations. Bien pensé dans sa globalité, il présente des solutions convenant au contexte : accès logique depuis la route cantonale, évitement pour le trafic principal des méandres de l'accès par le village, création de zones à faible circulation et de quelques zones piétonnes, accès piétonnier au Belvédère.

2.6.1 Accès

L'accès principal au quartier se fera par la route cantonale RC 501, via le giratoire qui débouche sur le chemin de l'Epi d'Or. Le trafic sera ensuite réparti dans le périmètre de la manière suivante:

- par le chemin des Esserts, pour la zone d'habitation collective;
- par le chemin de desserte intérieur Ouest pour la zone d'habitation contiguë;
- par le chemin de desserte intérieur Est pour la zone de villas individuelles.

Le chemin des Petits-Esserts, parallèle au chemin de l'Epi d'Or, permet le bouclage du quartier. Un accès secondaire est aussi possible par le chemin des Esserts et par le chemin des Petits-Esserts depuis la route cantonale.

Les dimensions de la voirie sont suffisantes pour le quartier Es Chesaux, ainsi que pour le futur quartier Au Biolley. En effet, la prolongation du chemin des Epis d'Or aura une largeur d'environ 5.50 m, ce qui est suffisant pour une route de desserte.

2.6.2 Transports publics et cheminements piétons

L'arrêt de bus le plus proche du quartier est situé directement à l'Ouest de celui-ci, sur la route cantonale, soit à une distance comprise entre 250 et 500 m. des habitations projetées dans le périmètre du quartier. A relever que les habitations collectives sont les plus proches de l'arrêt TL et les habitations privées les plus éloignées. Le nombre de futurs habitants proches de l'arrêt est ainsi relativement important.

Les liaisons piétonnes sont bonnes et faciles, sur des trottoirs aménagés. Trois passages piétons permettent la traversée de la route cantonale, dont l'un au droit de l'arrêt TL. Une amélioration de la liaison piétonne en direction de l'arrêt TL est envisageable en créant un cheminement direct entre les bâtiments situés à l'Ouest du Plan de Quartier. La commission ad hoc encourage vivement la Municipalité à prendre des dispositions pour que cette nouvelle liaison piétonne soit réalisée parallèlement aux premiers travaux du quartier Es Chesaux.

Les écoles, situées au sud du quartier, au lieu dit "Derrey le Motty", sont facilement accessibles à pied par des chemins de quartier avec peu de trafic, soit le chemin des Esserts ou la route de la Bérallaz et le chemin du Verger. Cette situation devrait favoriser d'utilisation des transports publics et de la mobilité douce (déplacements à vélo et à pied).

2.6.3 Trafic

La notice d'impact traite de ce point en se référant aux études précédentes établies par le bureau Transitec pour le compte de la commune. La notice d'impact conclut sur ce point, qu'en raison de la charge de trafic actuelle faible et de la capacité suffisante du giratoire (sur la RC 501), l'augmentation de trafic générée par la construction du quartier Es Chesaux ne posera pas de problème. Cet aspect étant sensible auprès de nos concitoyens, la commission ad hoc a demandé à la Municipalité de contacter le bureau Transitec afin qu'il donne son avis sur l'impact sur le trafic après construction des quartiers Es Chesaux et Au Biolley. Le bureau Transitec étant en charge de l'ensemble des études de circulation de Cugy, cette société est la mieux à même de donner un avis sur ce thème. Cet aspect est d'autant plus important que les chiffres annoncés par Ecoscan diffèrent de ceux indiqués par Transitec. La Municipalité a interrogé le bureau Transitec pour qu'il donne son avis sur le développement de cette partie du village et nous sommes, à ce jour en attente d'une réponse.

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.

2.7 a) Aménagement des espaces publics

La Municipalité a tenu compte d'oppositions en levant l'interdiction de réaliser des petites constructions non-habitable. Cette décision va dans le sens de la création d'espaces conviviaux et de rencontres souhaités par la population. La commission ad hoc considère cette évolution du projet comme positive.

2.7 b) Energie

La Municipalité a fait modifier le règlement du plan de quartier comme suit. Les constructions dans la zone B (logements collectifs locatifs) respecteront le standard Minergie. La commission ad hoc salue l'intervention de la Municipalité pour imposer le standard Minergie, toutefois elle regrette que la zone C (logements individuels) ne soit pas également concernée. En effet, à l'exception de la zone B, les constructions devront simplement respecter les exigences découlant de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie. Il n'y a donc pas de réel avantage sur cet aspect puisqu'il est obligatoire de respecter la loi.

La commission ad hoc souhaite que la Municipalité encourage vivement les promoteurs à faire respecter le standard Minergie également pour la zone C soit les logements individuels – villas, l'amendement no 3 va dans ce sens.

2.7. c) Chemin des Esserts: prolongement du trottoir

Suite à certaines oppositions, la Municipalité a 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. Cette modification va dans le sens de la sécurité en complétant le cheminement piétonnier prévu à l'intérieur du périmètre du quartier Es Chesaux.

La commission ad hoc rappelle que le Plan Directeur Sectoriel de 1992 donnait la priorité aux piétons sur l'ensemble du chemin des Esserts (voir pt 5A, page 11).

La création d'un trottoir, coûteux et à la charge de la Commune, pour le reste du chemin des Esserts n'est pas souhaitable. La commission ad hoc demande à la Municipalité de respecter le Plan Directeur Communal et à mettre en place les mesures de restriction du trafic privilégiant le 20 km/h sur ce chemin, avant le début de la construction du quartier "Es Chesaux".

3. Convention relative au plan de quartier « Es Chesaux »

A fin mars 2007, la municipalité a conclu pour le compte de la commune de Cugy, une convention avec les propriétaires actuels des parcelles nos 251 à 253 de notre commune d'une part, ainsi qu'avec promoteur du projet, M. Roland Wicki d'autre part (ci-après la « Convention »).

L'entrée en vigueur de la Convention est néanmoins subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive, à savoir l'adoption par le Conseil communal de Cugy du plan de quartier « Es Chesaux » ainsi que son approbation et sa mise en vigueur par le Département compétent de l'Etat de Vaud, une fois tout délai de recours échu. Cela signifie qu'en cas de

refus du présent préavis par le Conseil communal, la Convention devra être considérée comme nulle et de nul effet.

3.1 Objets de la Convention

La Convention a pour but de régler les droits et obligations de chaque partie contractante dans le cadre de la réalisation, de l'aménagement, puis de l'entretien des futures infrastructures du plan de quartier « Es Chesaux ». La Convention porte, en particulier, sur les points suivants :

- les étapes de réalisation du plan de quartier ;
- les échanges de terrains, ainsi que les attributions au domaine public et/ou privé de la commune ;
- les voiries ;
- les réseaux des eaux claires et usées (services) ;
- les réseaux d'eau potable et de défense incendie (services) ;
- l'organisation des voies d'accès et des dessertes intérieures ;
- les espaces verts et d'intérêts publics ;
- la création de parcelles de dépendance (zones collectives) ;
- la création d'un bassin de rétention ;
- la constitution de charges foncières (relatives à l'obligation d'équiper et à la contribution à l'équipement communal) et ;
- les diverses questions de procédure ainsi que de répartition des frais entre la commune, le promoteur et les acquéreurs finaux des parcelles du plan de quartier.

La Convention a été élaborée en parfaite coordination avec le Règlement relatif au Plan de Quartier « Es Chesaux » (ci-après le « Règlement »). Contrairement au Règlement, la Convention est un accord de droit privé autonome, c'est-à-dire qui ne lie que les parties mentionnées plus haut, ainsi que leurs éventuels successeurs en droit notamment à la suite du transfert des parcelles du plan de quartier aux acquéreurs finaux, une fois celui-ci dûment morcelé. La Convention n'a pas pour but de palier les carences et/ou lacunes du Règlement, et réciproquement.

3.2 Le statut juridique du plan de quartier

Dans la Convention, le promoteur s'engage vis-à-vis de la commune à mettre en place un statut juridique permettant à notre commune de s'assurer de la bonne exécution de l'entretien (relatif aux servitudes de passage, à l'aire de transition et à l'aire périphérique) et de faciliter la facturation lui permettant de s'adresser à un représentant désigné par tous les propriétaires, à charge pour eux de les répartir entre ces derniers.

A cet effet, des parcelles dites de dépendance seront constituées par le promoteur, selon un plan des dépendances d'ores et déjà établi le 15 février 2007 par l'ingénieur conseil de la commune. Il est d'ores et déjà prévu que le plan des dépendances sera joint au dossier d'enquête publique relatif au permis de construire.

Concrètement, par parcelles dites de dépendances, il faut entendre toutes les parcelles détenues collectivement par tous les propriétaires du plan de quartier, à l'exclusion de celles qui ont été cédées au domaine public de la commune, ainsi que de celles appartenant en nom

aux différents propriétaires privés. Techniquement, les parcelles de dépendance sont liées juridiquement à chaque parcelle constituée dans le plan de quartier et feront l'objet, le moment venu, en ce qui concerne leur utilisation, d'un Règlement de copropriété adopté par tous les propriétaires du plan de quartier, y compris par la commune lorsqu'il s'agit de son domaine privé.

Ce Règlement de copropriété réglera les détails de fonctionnement de ces parcelles de dépendances, en particulier la répartition des frais relatifs à l'entretien de ces parcelles par la commune entre les divers propriétaires concernés. Hormis pour ce qui concerne son domaine privé, la commune ne sera pas partie au règlement de copropriété. Cependant, la Municipalité a obtenu, dans le cadre de la Convention, qu'un tel règlement ne puisse être adopté par les propriétaires privés sans l'accord préalable formel de la commune.

3.3 Etapes de réalisation

Les deux variantes d'étapes de réalisation prévues par le Règlement comprennent simultanément la construction de toutes les infrastructures et équipement nécessaires (réseaux d'eaux claires et usées, réseaux d'eau potable et de défense incendie, aménagements relatifs au chemin de l'Epi d'Or, au ch. des Petits Esserts et au ch. des Esserts, etc). Les deux variantes d'étapes prévoient expressément l'installation d'un trottoir le long du chemin des Esserts. Chaque étape prévue dans le Règlement doit être réalisée dans un délai de 36 mois dès le début des travaux.

D'un point de vue technique, la commission relève que la Convention prévoit que le promoteur ne demandera qu'un seul permis de construire pour la réalisation de tout le périmètre du plan de quartier et que la variante d'étapes de réalisation choisie devra être indiquée à la Municipalité au plus tard lors du dépôt du dossier d'enquête. Avec un tel système, le risque d'une construction anarchique et désordonnée du plan de quartier paraît évité, même si le risque de défaillance du promoteur et/ou des entreprises générales qu'il aura engagées pour mener à bien ce projet ne peut être totalement exclu. Cela relève toutefois des risques inhérents au fonctionnement de l'économie privée, sur lesquels la Municipalité n'a aucune prise.

3.4 Voiries

Par voiries, il faut entendre, selon la Convention, les aménagements relatifs au chemin de l'Epi d'Or, au chemin des Petits-Esserts, au chemin des Esserts (trottoir), à la liaison piétonne du chemin de l'Epi d'Or à la route de la Bérallaz, aux voies de dessertes intérieures Ouest et Est ainsi que tous les chemins piétonniers.

Tous les frais relatifs à l'aménagement des voiries seront assumés par les propriétaires (montant total de CHF 1'766'200.-, selon estimation par le promoteur). Une fois l'ensemble de ces travaux réalisés, ces aménagements passeront au domaine public communal, gratuitement.

En revanche, la commune assumera les frais d'entretien (et de rénovation) de tous ces aménagements, y compris ceux de la liaison piétonne du chemin de l'Epi d'Or à la route de la Bérallaz, sauf ceux relatifs aux chemins piétonniers, qui ne devront être supportés que partiellement pour ce qui est tracé en vert sur le plan figurant sur le plan parcellaire, à

l'exclusion de ce qui est teinté en jaune, qui incombera aux propriétaires. Le tracé en jaune fera l'objet d'une servitude passage public à pied en faveur de la commune. Tout ce qui est vert, en revanche, sera cédé à la commune contre paiement.

Les frais d'entretien annuels des voiries et autres infrastructures du plan de quartier incombant à la commune sont très difficiles à estimer à ce jour, vu que les coûts relatifs à cette activité sont ventilés dans plusieurs postes comptables. On relèvera cependant que pour l'entretien des voiries et autres parcelles de dépendance (espaces verts et publics), sur lesquelles nous reviendrons plus bas, la Municipalité a prévu que ces tâches nécessiteront l'augmentation d'un demi poste de travail, dont le coût annuel est estimé à CHF 45'000.-, charges comprises - dont une partie pourra être récupérée directement auprès des propriétaires des parcelles du plan de quartier (selon estimation de la fiduciaire de la commune, à hauteur de CHF 30'000.-) -, ainsi que l'achat d'un nouveau véhicule dont le coût a été estimé par la fiduciaire précitée à CHF 12'000.-.

Dans ce cadre, on notera que les frais courants d'éclairage seront assumés par la commune (comme, du reste, cela se fait pour tous les autres habitants de la commune / prise en charge par les impôts communaux), de même que les frais d'entretien relatifs à l'éclairage (environ CHF 7'600.- par an selon estimation faite par la fiduciaire de la Commune).

Enfin, la commission rappelle que le terrain relatif à la liaison piétonne du chemin de l'Epi d'Or à la route de Bérallaz fait d'ores et déjà partie du domaine public de la commune.

3.5 Espaces verts

Parmi les espaces verts, la Convention compte les Espaces publics Ouest et Est, l'Espace d'intérêt public situé au sud-ouest du plan de quartier, les aires périphériques et l'aire de transition.

L'Espace public Ouest sera cédé gratuitement par les propriétaires au domaine privé de la commune, après que celui-ci ait été aménagé aux frais des propriétaires, après accord avec la municipalité. La valeur de cet espace a été estimée par la fiduciaire de la commune à un montant de CHF 122'815.20, qui accroît d'autant le patrimoine de la commune.

S'agissant de l'Espace public Est, il sera également aménagé aux frais des propriétaires d'entente avec la commune. Il ne sera, en revanche, pas cédé à la commune, mais fera uniquement l'objet d'une servitude d'usage en faveur de la collectivité.

Parmi les espaces verts, il faut encore mentionner les aires périphériques et l'aire de transition. Par aires périphériques, il faut comprendre tous les espaces verts entourant le plan de quartier, notamment le long du chemin des Esserts, du chemin des Petits-Esserts et du chemin de l'Epi d'Or. Quant à l'aire de transition proprement dite, il s'agit de la zone tampon entre la zone des villas individuelles (Zone C) et celle des logements collectifs (Zone B). Cette zone sera aménagée en prairie fleurie et entretenue de manière extensive (art. 7.6 du Règlement du plan de quartier « Es Chesaux »). Cette aire sera aménagée dans un délai de 36 mois dès le début des travaux de construction de la première étape aux frais des propriétaires (frais évalués par le promoteur à CHF 43'000.-). Les frais d'entretien incomberont aux propriétaires, à l'exception de la commune. Cette zone restera propriété collective de tous les propriétaires privés.

3.6 Le bassin de rétention des eaux claires

Un bassin de rétention des eaux claires sera aménagé à l'intersection des chemins de l'Epi d'Or, partie Est, et des Esserts, partie Nord (Zone A). Ce bassin sera destiné à diminuer et à ralentir la quantité d'eau pluviale raccordée dans le Talent via les collecteurs communaux. Ce bassin, qui aura un volume de 430 m³, sera construit à côté de l'espace prévu pour réaliser une école. Son coût de construction est évalué à CHF 153'000.- (selon le promoteur) dont 59 % à la charge des propriétaires des parcelles du plan de quartier (couvert par la charge foncière relative à la contribution à l'équipement communal) et 41% à la charge de la commune (soit CHF 62'730.-).

On relèvera que ce bassin a été dimensionné pour servir, le cas échéant, également pour le futur plan de quartier « Au Biolley ».

Les coûts d'entretien de ce bassin incomberont à la commune.

Le terrain d'une superficie de 459 m² sera cédé au domaine privé de la commune gratuitement.

3.7 L'Espace d'intérêt public

L'Espace d'intérêt situé à proximité immédiate du bassin de rétention d'une superficie de 759 m² sera aménagé aux frais des propriétaires des parcelles du plan de quartier (couvert par la charge foncière relative à l'équipement communal). Ces frais ont été évalués à CHF 26'000.- (selon le promoteur).

Les frais d'entretien de cet espace incomberont à la commune, qui en deviendra propriétaire (domaine privé) contre paiement au plus tard 36 mois après le début des travaux de la première étape. La valeur de ce terrain a été estimée par la fiduciaire de la Commune à CHF 105'710.80 (CHF 139 par m²).

3.8 Services

Le nouveau collecteur d'eaux usées et d'eaux claires situé le long du chemin des Esserts, du chemin des Petits-Esserts et du chemin de l'Epi d'Or, partie Est, sera réalisé par la commune, à ses frais, à titre d'équipement général communal. Au total, ces aménagements coûteront à la commune CHF 360'000.- (selon estimation par le promoteur et la fiduciaire de la commune).

Tous les autres collecteurs ou autres raccordements nécessaires dans le périmètre du plan de quartier seront, en revanche, à la charge des propriétaires des parcelles concernées.

Quant aux frais d'entretien du collecteur d'eaux claires et d'eaux usées dans et hors du périmètre, ils incombent à la commune pour les tronçons qu'elle assume, le solde incombant aux propriétaires.

Les réseaux d'eau potable et de défense incendie seront également réalisés par la commune à ses frais (CHF 430'600.- selon estimation par les promoteurs et la fiduciaire de la commune), sauf en ce qui concerne la réalisation d'une conduite secondaire à l'intérieur du plan de quartier sous la voie de desserte intérieure Est, ainsi que sur la voie de desserte intérieure Ouest, qui seront à la charge des propriétaires des terrains. Ces frais d'aménagement seront couverts par la charge foncière relative à l'obligation d'équiper.

Les frais d'entretien des réseaux d'eau potable et défense incendie incomberont à la commune exclusivement. Une fois construites, les conduites des réseaux précités feront l'objet d'un transfert de propriété au domaine public de la commune.

3.9 Constitution de deux charges foncières (obligation d'équiper et contribution à l'équipement communal)

Afin de garantir l'exécution des engagements résultant de la présente Convention, les propriétaires constitueront en faveur de la commune une charge foncière sur les parcelles nos 251 à 253 de la commune de Cugy (charges foncières collectives).

Les charges foncières ainsi créées tendront à assurer en faveur de la commune l'exécution par les propriétaires (i) d'une obligation d'équiper ainsi que (ii) d'une obligation de contribuer à l'équipement communal.

Ces deux charges foncières seront constituées pour une durée indéterminée et seront inscrites au Registre foncier. Elles pourront néanmoins faire l'objet d'un rachat à des conditions fixées dans la Convention.

La charge foncière relative à l'obligation d'équiper sera constituée sans contreprestation de la part des propriétaires. En revanche, s'agissant de la charge foncière relative à la contribution à l'équipement global de la commune, les propriétaires s'engagent à participer aux frais de réalisation des équipements visés par la Convention de manière forfaitaire en versant à la commune une contribution de CHF 21.60 par m² ; ce montant correspond en fait à un montant de CHF 20.- par m² indexé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation au 31 décembre 1997. Un montant identique avait déjà été exigé par la commune et payé par le promoteur lors de la réalisation du plan de quartier en « La Praz ». Cette participation forfaitaire rapportera à la Commune des recettes supplémentaires pour un montant de CHF 904'888.80 (apport ponctuel et unique).

Il est précisé ici que le paiement de la contribution à l'équipement général prévu par la charge foncière précitée devra être effectué au plus tard au début de chaque étape, selon la variante choisie. Une fois le versement exécuté, la commune devra réaliser les travaux d'équipement lui incombant, pour l'étape concernée, dans les trois mois.

3.10 Avance de frais

Selon la Convention, la commune n'est tenue d'assumer aucune avance de frais. Elle ne pourra être astreinte à payer sa participation aux frais, aussi longtemps qu'elle n'aura pas encaissé les contributions d'un montant égal ou supérieur de la part du promoteur, respectivement des propriétaires.

3.11 Responsabilité des propriétaires privés

Les propriétaires privés assumeront la responsabilité de toutes démarches et de tous travaux qu'ils entreprennent en exécution de la Convention, en particulier la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble.

3.12 Plans annexes a la convention

La Commission ad hoc constate que les plans annexés à la Convention ne sont identiques à ceux soumis par la Municipalité lors de la mise à l'enquête publique du plan de quartier en date du 2 octobre 2006. En effet, les plans utilisés pour la mise à l'enquête publique datent du 13 mars 2006, alors que ceux annexés à la Convention datent du 15 février 2007. Entre ces deux séries de plans, des différences notables sont constatées, notamment en ce qui concerne l'augmentation du nombre de logements dans la zone B, ainsi que la diminution du nombre de places de stationnement. L'augmentation du nombre de logements dans la zone B reflète-t-elle les intentions du promoteur quant à l'aménagement final du plan de quartier ? Dans tous les cas, une telle augmentation n'a rien d'illégal au vu de la teneur actuelle du projet de Règlement de plan de quartier, vu qu'en vertu de l'article 2.2 dudit Règlement, le droit de changer certaines zones d'affectation est expressément réservé (transfert de 5 % de la capacité constructive).

4. Remarques

- Afin de négocier la Convention, la Municipalité s'est appuyée sur les conseils de l'avocat de la commune ainsi que sur ceux prodigués par le notaire qui a rédigé la Convention. La Convention est complexe mais règle de manière satisfaisante les rapports de droit entre les différentes parties concernées. Elle assure en particulier, de manière efficace, le transfert des droits et des obligations des anciens propriétaires et du promoteur sur les propriétaires finaux des parcelles du plan de quartier.
- En négociant la Convention, la Municipalité a su préserver les intérêts financiers et juridiques de la commune :
- En effet, la commune ne s'est fait céder gratuitement à son domaine public et/ou privé que les parcelles absolument nécessaires au développement des intérêts communaux, à savoir le bassin de rétention, l'Espace d'intérêt public, les chemins piétonniers (tracés en vert sur le plan parcellaire) et l'Espace public Ouest.
- En outre, la municipalité s'est arrangée pour que les frais de morcellement restent à la charge des propriétaires, prenant uniquement à sa charge les frais d'acquisition des parcelles.
- La commune se voit notamment remettre, gratuitement, après avoir été totalement aménagé aux frais des propriétaires, un terrain de 759 m² d'une valeur estimée à CHF 105'710.80, ainsi que l'espace public Ouest pour une valeur estimée à CHF 122'815.20.
- Par ailleurs, la commune est parvenue à obtenir du promoteur que les futurs propriétaires s'engagent à constituer à leurs frais et sans annuité toute servitude assurant les droits de la commune en ce qui concerne les aménagements prévus dans la

Convention, en particulier en relation avec les chemins piétonniers, les réseaux d'eaux claires et usées ainsi que la servitude d'usage de l'Espace public Est. Ces servitudes seront inscrites au registre foncier en faveur de la commune et ceci d'une manière perpétuelle.

- Grâce à l'usage des parcelles de dépendance, la commune a su préserver ses droits d'assurer un entretien convenable des voiries, espaces verts et réseaux d'approvisionnement et d'évacuation d'eaux du plan de quartier, tout en laissant à la charge des propriétaires concernés les frais d'aménagement initiaux. En effet, la commune n'assume aucun frais d'aménagement, sauf en ce qui concerne le bassin de rétention des eaux claires et de ses abords, qui est à la charge de la commune à la hauteur de 41 %, ainsi que ce qui concerne les collecteurs d'eaux usées et d'eaux claires et le réseau d'eau potable et de défense incendie pour l'ensemble des tronçons et bornes hydrantes se trouvant dans le plan de quartier, et ceci pour un montant total de CHF 699'430.- (selon estimation faite par le promoteur et avalisée par la fiduciaire de la commune).

5. Analyse financière

Après avoir conduit sa propre réflexion sur l'analyse financière produite par la fiduciaire Ofisa, la commission s'est réunie avec la commission des finances (COFIN).

L'appréciation des deux commissions sur le plan financier se rejoignant, il fut décidé que la commission spécialisée rédigerait le rapport de détail sur ce point.

Nonobstant ce qui précède, la Commission ad hoc relève que, selon le rapport financier établi par la fiduciaire de la commune, la commune verra son patrimoine augmenter de l'équivalent d'un montant de CHF 1'133'414.80 (comprenant la charge foncière, l'espace public Ouest et l'espace d'intérêt public), montant qui sera financé par le promoteur lors de la réalisation du plan de quartier. Tout compris (c'est-à-dire avec les impôts et redevances versés à la commune par les propriétaires vendeurs et acquéreurs), la commune bénéficiera d'un apport net ponctuel de CHF 2'656'040.35.

Par souci de clarté, il convient néanmoins de relever que le nouveau plan de quartier devrait entraîner un excédent de charges annuel de CHF 127'846.19 pour la Commune selon l'estimation de la fiduciaire de la commune et de CHF 216'800.-, selon l'estimation de la COFIN. La Commission ad hoc se rallie au calcul de la COFIN à cet égard, car plus réaliste. D'autre part, à cet égard, la Commission ad hoc constate que la fiduciaire de la commune a la plupart du temps repris les chiffres articulés par le promoteur, sans les remettre fondamentalement en question.

Enfin, si la Commission ad hoc partage l'analyse de la COFIN, elle diverge des conclusions de cette dernière pour des raisons liées aux autres paramètres du projet présenté. Nous vous renvoyons à cet effet aux conclusions de ce rapport.

6. Oppositions

Opposition no 1. (Nuisances du projet)

La réponse de la Municipalité représente bien la situation actuelle. Cette problématique est sue de chacun, la volonté cantonale de densifier le territoire est bien connue. Ce plan répond au Plan Directeur Sectoriel (PDS) de notre commune, la participation politique de chacun est attendue afin de faire évoluer les choses.

Opposition no 2. (CUS et COS trop élevés / hauteurs bâtiments / trafic)

Dans sa réponse, la Municipalité rappelle la prise en compte des remarques émanant de la population lors des précédentes enquêtes publiques et la diminution du CUS et du COS qui en ont suivi. La hauteur de certains bâtiments a également été diminuée par rapport aux premiers projets et les bâtiments ont été éloignés du chemin des Esserts. Les réponses de la Municipalité, sur ces thèmes, sont complètes et adaptées. Le 3ème volet de l'opposition concerne l'impact du trafic; la Municipalité cite le rapport du bureau ECOSCAN et rappelle les aménagements prévus dans le secteur. Ce dernier volet est d'ailleurs repris dans les oppositions no 3 et 17 à 21 et a fait l'objet d'une demande de complément de la part de la commission ad hoc.

Opposition no 3. (Circulation)

Dans sa réponse, la Municipalité fait référence à l'étude de modération du trafic dans laquelle il est prévu de:

- limiter la vitesse à 30 km/h
- adapter le marquage au sol conformément aux nouvelles directives du DETEC
- réaliser un trottoir de 2,5 m de large côté Ouest de la voirie
- réaliser 2 passages piétons sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne).

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 (voir également point 2.7.c) du présent préavis).

La Municipalité ne respecte pas le Plan Directeur Communal de 1992 qui définit que les piétons seront prioritaires sur la totalité du chemin des Esserts. La commission ad hoc demande à la Municipalité de s'engager à mettre en place les mesures de restriction du trafic privilégiant le 20 km/h sur ce chemin des Esserts avant le début de la construction du quartier "Es Chesaux".

Opposition n° 4 (Energie)

Cette opposition concerne l'aspect énergétique des nouvelles constructions et notamment le fait qu'elles remplissent les conditions du standard Minergie.

La Municipalité a pris en considération cette opposition en modifiant le règlement du plan de quartier et en indiquant que les constructions du secteur B, soit les bâtiments collectifs, doivent respecter le standard Minergie. Les constructions du secteur C, soit les villas

individuelles, doivent répondre quant à elles à la nouvelle loi vaudoise du 16 mai 2006, mais pas obligatoirement au standard Minergie.

Cette dernière loi a pour but de promouvoir un approvisionnement énergétique suffisant, diversifié, sûr, économique et respectueux de l'environnement. Elle encourage l'utilisation des énergies indigènes, favorise le recours aux énergies renouvelables, soutient les technologies nouvelles permettant d'atteindre ses objectifs et renforce les mesures propres à la réduction des émissions de CO₂ et autres émissions nocives. Elle vise à instituer une consommation économe et rationnelle de l'énergie. Dans ce sens, elle veille à l'adaptation de la fourniture énergétique en qualité, quantité, durée et efficacité.

Lors de la présentation publique du 22 août 2006 l'architecte Catella a indiqué que les travaux permettant de réaliser des constructions dites Minergie engendraient des plus values de l'ordre de 50% sur le prix d'une construction standard en citant l'exemple pour une villa familiale moyenne qui passerait ainsi de 600'000.- CHF à 900'000.- CHF. Il s'agit là, soit d'un manque de connaissance de la part de l'architecte, soit de désinformation. Il est par ailleurs à remarquer que le prix annoncé de 600'000.- CHF correspond déjà à la construction d'une villa individuelle d'un standard plus que moyen.

En fait le supplément de travaux permettant de réaliser une construction au standard Minergie représente une plus value de l'ordre de 10% par rapport à une construction standard. Cette dernière devant déjà bien sûr répondre aux nouvelles exigences de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie du 16 mai 2006.

De plus le fait de proposer des constructions répondant au standard Minergie constitue aujourd'hui un argument promotionnel. Les jeunes familles qui se lancent dans l'achat d'une villa individuelle sont beaucoup plus sensibles qu'auparavant à l'aspect environnemental des constructions. De plus si elles sont bien dessinées et bien conçues ces habitations offrent des qualités qui allient l'esthétique, le confort et l'économie.

Par ailleurs, la Confédération et le Canton octroient des subventions non négligeables pour ce type de constructions (Centime climatique). Les banques, quant à elles, peuvent également accorder des prêts à des taux préférentiels pour encourager des mesures permettant la préservation de l'environnement.

Les exemples de promotion de ce type de villas individuelles ne manquent pas, il suffit de se promener dans la campagne vaudoise pour voir les panneaux de projets ou de réalisations en cours de ce type de constructions.

Dans son article 10 la loi du 16 mai 2006 demande aux autorités de montrer l'exemple.

Art. 10. – Dans leurs activités, l'Etat et les communes exploitent l'énergie de façon rationnelle, économe et respectueuse de l'environnement. Ils mettent en oeuvre des démarches adéquates pour contribuer à la diminution des émissions de CO₂ et autres émissions nocives.

Compte tenu des délais de réalisation du projet et afin d'anticiper sur le futur, notre commission pense que notre Municipalité doit montrer l'exemple et exiger du promoteur que le label Minergie soit appliqué pour l'ensemble des constructions du plan de quartier.

Le promoteur doit s'engager à réaliser des constructions Minergie et ceci devra être contrôlé dans le cadre des dossiers de mise à l'enquête qui seront déposés, le permis de construire

devra être délivré sous réserve de la réalisation de ces travaux conduisant à des standards Minergie pour l'ensemble des constructions du plan de quartier.

Ces mesures se concrétisent par le dépôt de l'amendement no 3.

Opposition no 5. (eaux de ruissellement)

Dans sa réponse, la Municipalité indique que le problème évoqué ne concerne pas le périmètre du plan de quartier "Es Chesaux". Toutefois, il est rappelé qu'il est prévu d'aménager un bassin de rétention qui pourrait, à terme, recueillir les eaux de ruissellement provenant du lieu-dit "Au Biolley". La commission relève que les eaux du quartier "Es Chesaux" seront récoltées et diminueront ainsi les quantités d'eaux de surface susceptibles de ruisseler jusqu'au chemin des Esserts.

Opposition no 6. (Drainage)

Dans sa réponse, la Municipalité rappelle que cet aspect a été examiné par le bureau ECOSCAN et que le plan de quartier "Es Chesaux" sera équipé d'un système séparatif avec raccordement au réseau existant. De plus, il est rappelé qu'il est prévu d'aménager un bassin de rétention pour recueillir les eaux de ruissellement provenant du quartier "Es Chesaux" et du lieu-dit "Au Biolley". La commission ad hoc note que la Municipalité prendra en compte ce point lors de l'aménagement du chemin des Epis d'Or et la réalisation du bassin de rétention.

Opposition no 7. (Limite Sud du plan de quartier)

La Municipalité a mandaté un géomètre officiel pour établir les plans soumis à l'enquête. Ces derniers font foi. La commission estime que les moyens mis en œuvre sont suffisants pour garantir que ces limites seront respectées.

Opposition no 8. (Organisation collective et sociale)

La Municipalité rappelle que 2 espaces publics seront réalisés dans le périmètre du plan de quartier "Es Chesaux". Toutefois, le RPQ est adapté pour autoriser de petites constructions non habitables. De plus, il est rappelé que la Commune dispose de locaux communautaires en dehors du plan de quartier "Es Chesaux" (Maison Villageoise, etc...). De plus, nous rappelons que des projets de réaffectation de bâtiments communaux sont à l'étude par la Municipalité, pour répondre à ce type de demandes.

Oppositions no 9 à 12.

La Romande Energie a confirmé que ces soucis sont infondés.

Oppositions 13 à 16 (Maquette et la pose de gabarits)

Ces quatre oppositions transmises à la Municipalité concernaient les problèmes de visualisation des volumes et l'organisation des futures réalisations. La Municipalité a demandé aux promoteurs de réaliser une nouvelle maquette, celle-ci a été présentée aux opposants lors d'une séance à laquelle ils ont été conviés le 16 juin 2006. A la demande la commission ad hoc, cette maquette sera également exposée le soir de la séance du Conseil.

Oppositions no 17 à 21. (Circulation)

Ces 5 oppositions transmises à la Municipalité concernaient les problèmes de circulation Dans sa réponse, la Municipalité fait référence à l'étude de modération du trafic dans laquelle il est prévu de:

- limiter la vitesse à 30 km/h
- adapter le marquage au sol conformément aux nouvelles directives du DETEC
- réaliser un trottoir de 2,5 m de large côté Ouest de la voirie
- réaliser 2 passages piétons sécurisés par un décrochement vertical (dos d'âne).

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 (voir également point 2.7.c) du présent préavis).

La Municipalité ne respecte pas le Plan Directeur Communal de 1992 qui définit que les piétons seront prioritaires sur la totalité du chemin des Esserts. La commission ad hoc demande à la Municipalité de s'engager à mettre en place les mesures de restriction du trafic privilégiant le 20 km/h sur ce chemin des Esserts avant le début de la construction du quartier "Es Chesaux".

7. Conclusion

La complexité du dossier et les nombreuses implications qu'il comporte ont suscité des discussions intéressantes au sein de la commission ad hoc. Il est apparu à chacun qu'un important travail avait été accompli par la Municipalité et que nombre d'améliorations ont été apportées par rapport aux projets précédents. La commission est unanime sur le fond et reconnaît que le projet est souhaitable pour notre Commune.

On relèvera également que la Municipalité actuelle connaît très bien le dossier ainsi que son historique. De plus, les contacts de qualité entre les promoteurs et la Municipalité, la présence d'un technicien communal et le fait que les intérêts de la Commune ont été bien préservés, sont autant d'éléments qu'il est important de souligner.

Toutefois certains aspects ne satisfont pas les membres de la commission, c'est la raison pour laquelle il est proposé des amendements indispensables.

Avec cela, la commission estime que les conditions seront réunies pour lancer ce projet.

8. Amendements

Amendement no 1.

Nous n'avons pas trouvé, à l'étude des différents documents, la garantie que le nombre de 93 logements soit un chiffre fixe.

Cette quantité doit être précisée en ajoutant au règlement du plan de quartier : article 3.15 : le nombre maximal de logements est fixé à 93 sans dérogation possible.

Amendement no 2

A l'article 2.2 du règlement du plan de quartier, il est convenu que 5% de la capacité constructive peut être transférée. Nous ne connaissons pas la raison qui permette ce transfert et demandons la suppression de cet article.

Amendement n°3

L'article 9bis du règlement du plan de quartier Es Chesaux doit être modifiée ainsi :

L'ensemble des constructions des secteurs A, B et C du plan de quartier et étapes de réalisation (plan n°1) doivent respecter le standard national Minergie.

Amendement n°4

Le règlement du plan de quartier Es Chesaux doit être modifiée ainsi :

Article 9ter

Dans le secteur B du plan de quartier et étapes de réalisation (plan n°1) 10% des logements devront être aménagés pour répondre à l'affectation d'appartements protégés pour les personnes âgées. Dans les bâtiments concernés, des surfaces annexes en relation avec ces logements protégés devront également y être aménagées.

Cugy le 12 mai 2007

Thierry Amy

Yvan Burdet

Philippe Christe,

Samuel Droguet

Jean-Louis Genre