

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC concernant le préavis 26/2003

CONSEIL COMMUNAL DE CUGY

Adoption du nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que les réponses aux oppositions et commentaires formulés lors de la mise à l'enquête publique (24 janvier au 24 février 2003).

1. INTRODUCTION

La commission ad hoc formée de MM. Markus Hess, Jean-Claude Depierraz, Pascal Bourgoïn et Mario Fellrath s'est réunie à trois reprises en 2004, complétant l'analyse de la première commission ad hoc, composée alors de MM. M. Hess, J.C. Depierraz, O. Petremand, R. Kaulen et M. Fellrath, commission momentanément suspendue en raison de la priorité donnée au préavis de la demande d'octroi du crédit d'étude du collège.

La commission ad hoc ayant été constituée avant l'adoption du nouveau règlement communal, la commission d'urbanisme n'a pas délégué un de ses membres comme cela sera dorénavant la règle pour de tels projets.

La commission tient à remercier les membres de la Municipalité, MM. François Gilléron syndic et Yves Allemant chargé du dicastère des travaux pour leur disponibilité et les informations reçues.

Pour mémoire, il faut rappeler que les crédits d'étude pour la mise à jour du règlement communal de 1985 sur la police des constructions et le plan d'extension, (RPE), ont fait l'objet du préavis N°04/94, amendé par le conseil communal dans sa séance du 29 sept. 1994 à Fr. 12'000.-, du préavis N° 13/95 refusé par le CC dans sa séance du 22 juin 1995 (Fr. 20'000.-) et du préavis N° 35/2000 amendé par le CC dans sa séance du 27 avril 2000 Fr. 37'000.-

Lors de la séance du 9 septembre, Monsieur Meylan, urbaniste au bureau Plarel SA mandaté pour l'élaboration du nouveau règlement, a eu l'occasion de présenter à la commission le concept et l'articulation du nouveau règlement en apportant les éclaircissements et compléments nécessaires à la parfaite compréhension du document ainsi qu'aux oppositions formulées à la suite de sa mise à l'enquête publique.

Pour mémoire, il est utile de rappeler que le conseil communal de Cugy est chargé d'adopter le projet de règlement ainsi que les propositions de modifications résultant :

- des oppositions formulées durant l'enquête publique
- de la commission ad hoc
- de la Municipalité sur conseil de la commission d'urbanisme.

L'adoption finale du règlement en vue de sa mise en application est, en dernière instance, du ressort du DSE (Département de la sécurité et de l'environnement). Demeurent réservées, les procédures de recours légales des opposants.

2. REMARQUES GENERALES

Le projet de règlement a, conformément à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, art. 56), fait l'objet d'un examen préalable par les services cantonaux dont il est intéressant ici de rappeler l'appréciation :

" Le présent dossier, dont nous avons pu apprécier la qualité, est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire et correspond dans les grandes lignes aux objectifs et mesures contenues dans le plan directeur de 1992.

L'ensemble des services consultés accepte les documents présentés, sous réserve de quelques modifications et compléments à apporter au règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions."

D'une façon générale, la commission tient à rappeler les **changements principaux** du projet de règlement par rapport au règlement actuel :

1. Le calcul de la capacité constructive fait l'objet de nouvelles règles. Ainsi, l'actuel coefficient d'occupation du sol (COS), soit le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle est remplacé par un coefficient d'utilisation du sol (CUS), soit le rapport entre la surface brute de plancher habitable et la surface de la parcelle en zone à bâtir. A titre d'exemple, la zone faible densité est actuellement régie par un COS = 1/8 ce qui représente un CUS = 0,25. Le nouveau règlement propose un CUS = 0,3, soit une légère augmentation des droits à bâtir par rapport à la situation en vigueur. Dans la zone d'habitation à faible densité, environ 15 parcelles sont encore non construites.
2. Le gabarit des bâtiments n'est plus limité par une hauteur au faite et une hauteur à la corniche, mais par un nombre maximum de niveaux compté sur la façade la plus haute et par une pente de toiture. Ainsi, lorsqu'un étage est dégagé de plus de 1.20 m, il compte pour un niveau. (art. 5.2)
3. La zone village et, en particulier, les surfaces qui s'inscrivent dans le prolongement des bâtiments (aménagements extérieurs) font l'objet de nouvelles règles qualitatives afin de préserver l'identité du noyau historique de Cugy.

3. PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS DE LA PART DE LA COMMISSION AD HOC

Dans le cadre de l'analyse générale du nouveau règlement, la commission ad hoc propose de modifier la teneur de certains articles afin d'en préciser ou compléter le contenu :

**PETITS BATIMENTS
NON HABITABLES** **4.6** Dans les espaces de non bâti, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service, type dépendance, aux conditions suivantes :

- la superficie de la construction est limitée à 40 m²
- la hauteur à la corniche du bâtiment est limitée à 3.00 m
- la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle
- l'ouvrage ou sa situation ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.

**HAUTEUR
INFERIEURE
OU SUPERIEURE** **5.2** Une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation peut être imposée au propriétaire d'une construction nouvelle pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments notamment lorsque :

- la hauteur moyenne des niveaux, mesurée entre planchers superposés, est supérieure à 3.00 m
- la longueur des pans de toiture n'est pas identique (toiture asymétrique).

Une hauteur maximum supérieure à celle de la réglementation peut exceptionnellement être admise lorsqu'il s'agit :

- de tenir compte d'un état existant
- de s'adapter à la configuration des lieux
- de faire correspondre les caractéristiques d'un bâtiment d'utilité publique à sa destination.

Pour une meilleure appréciation des modifications quantitatives apportées au nouveau règlement par rapport à celui de 1983, un tableau comparatif est remis en annexe.

4. PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS RESULTANT DES OPPOSITIONS FORMULEES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La mise à l'enquête publique effectuée du 24 janvier au 24 février 2003 a suscité quatre oppositions et deux observations.

Les quatre oppositions concernent :

1. La zone village, chapitre 12
2. Les constructions actuelles situées en dérogation dans la zone agricole

Les deux observations concernent :

1. La zone d'habitation de faible densité
2. La zone village

Après avoir pris connaissance des réponses de la Municipalité, la commission ad hoc se rallie à ses prises de positions qu'elle juge fondées en regard des intérêts privés et publics.

Concernant les constructions existantes non conformes aux dispositions de la zone agricole, la commission ad hoc rappelle que l'autorité communale n'est pas compétente pour agir dans la zone agricole qui est régie par les dispositions fédérales et cantonales en la matière. Le projet de règlement ne fait que rappeler cet état de fait.

Compte tenu de la réduction de la surface minimale admissible de la parcelle constructible pour la zone d'habitation de faible densité de 1'300 m² à 1'000 m², la reprise de l'art. 5.1 de l'ancien règlement qui régissait les parcelles N° 34, 349 et 421, n'a plus de raison d'être.

La commission accepte également les modifications mineures de l'art. 12.8 proposées étant donné qu'elles n'altèrent pas le sens de ce dernier, assouplissant uniquement certains critères, à savoir : l'aménagement possible des surfaces végétales en nature de jardin ainsi qu'une limitation de la hauteur des clôtures en bordure de chaussée à 1,20 m au lieu de 1,0 m prévu initialement. Sur la base de ces considérations, la commission ad hoc se rallie à la proposition municipale d'amender l'article 12.8 de la manière suivante :

AMENAGEMENTS
EXTERIEURS

12.8 Les surfaces non bâties qui s'inscrivent dans le prolongement des bâtiments, notamment le long des voies publiques remplissent une fonction déterminante pour l'identité du noyau historique de la localité. A ce titre, leur aménagement doit respecter les règles suivantes :

- la configuration générale du terrain naturel est maintenue
- les surfaces minérales sont pourvues d'un revêtement de gravier stabilisé, de pavage ou identique à celui du domaine public adjacent
- les surfaces végétales sont en nature de jardin, de jardin potager ou de verger
- ~~la superficie respective de ces 2 surfaces des vergers est maintenue dans des proportions conformes à son état existant~~
- les vues sur le domaine bâti depuis la voie publique ne doivent pas être masquées par des ouvrages, installations ou autres aménagements
- les clôtures ont une hauteur de ~~1,00 m~~ 1,20 m au plus, elles sont conçues sous forme de grille ou treillis métallique éventuellement de lattes de bois posées verticalement avec des "vides" au moins aussi importants que les "pleins"
- les haies sont formées de charmilles, lauriers ou buis à l'exclusion de thuyas, leur hauteur correspond à celle des clôtures
- en dehors des vergers constitués d'arbres fruitiers à haute tige, les plantations sont choisies parmi les essences traditionnelles en milieu villageois, par exemple : tilleul, platane, érable ou marronnier
- les murs de soutènement sont réalisés en pierres naturelles ou en béton à l'exclusion de tout type d'élément préfabriqué, ils sont crépis
- tous les matériaux apparents sont choisis en accord avec la municipalité qui peut en imposer la nature, la forme et la couleur pour des raisons d'unité ou d'harmonie.

5. CONCLUSIONS

En conséquence, la commission ad hoc propose, à l'unanimité, au conseil communal d'accepter le préavis N° 26/2003 en tenant compte des trois amendements : **4.6, 5.2 et 12.8** mentionnés ci-dessus.

Cugy le 06.04.2004

Les membres de la commission ad hoc

Markus Hess

Jean Claude Depierraz

Pascal Bourgoïn

Mario Fellrath