

Conseil communal



Cugy (VD)

Commission ad hoc

Rapport de la Commission ad hoc concernant le Préavis no 18-2019

Octroi d'un crédit-cadre de CHF 230'000.- pour réviser le plan des zones (PZ) et adapter le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC)

Composition de la Commission ad hoc :

Patrick Gisclon	Président
Philippe Vallélian	Rapporteur
Raphaël Benoit	Secrétaire

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

1. Préambule

La Commission ad hoc s'est réunie le 5 mars 2019 en présence de Monsieur le Syndic Thierry Amy, Monsieur le Vice-président du Conseil Christophe Francey et Madame et Messieurs les membres de la Commission des finances. La Commission les remercie pour la qualité des échanges et, en particulier, Monsieur le Syndic pour avoir répondu de manière claire et étayée aux questions des membres.

2. Contexte

Le préavis 18-2019 soumis a l'approbation du Conseil entre dans le cadre des obligations communales définies dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement d'application. Monsieur le Syndic indique que la commune de Cugy doit livrer son plan général d'affectation (PGA) d'ici le 30 juin 2022, conformément aux dispositions légales.

Les activités budgétisées dans ce préavis sont donc majoritairement d'ordre à répondre à la nécessaire adaptation du règlement des constructions, tout en identifiant les zones de développement potentiel et les conditions afférentes.

La démarche de révision du PGA arrive également dans la continuité des travaux préliminaires d'étude stratégique financés par le crédit-cadre de 140'000.- Sfr. (préavis 47-2016). Ce dernier a également permis de financer l'établissement de la zone réservée.

L'étude stratégique a permis de mettre en évidence les enjeux du développement urbanistique et son corollaire socio-économique pour notre commune. En somme, les deux enjeux principaux relevés par l'étude et la démarche participative sont, d'une part, la mobilité autour de la RC 501, la mobilité douce, la sécurisation de certaines zones comme les abords des écoles. D'autre part, la création d'une centralité représente un vœux de la population et une nécessité pour dynamiser la vie locale.

Mais l'enjeu de l'aménagement du territoire pour notre commune est également de réduire la surface à bâtir « hors centre » de 3000 m², tandis que nous avons une réserve de croissance de 1.5% des habitants par an jusqu'en 2040 dans le périmètre « centre ». Au faible potentiel de développement du sol s'ajoute le fait que ce développement ne peut se faire, dans le cas de Cugy, que sur des surfaces d'assolement (SDA : surfaces agricoles cultivables), étant donné qu'il n'y a quasi plus de surface en zone à bâtir dans le périmètre « centre ». Pour ce faire, les projets de développement nécessitant du terrain alors catégorisé en SDA ne pourront se faire qu'à la condition qu'ils représentent un intérêt public.

Le préavis 18-2019 comprend également une part budgétaire dédiée à l'établissement de cahiers des charges pour des mandats d'études parallèles (MEP : forme de mise en concurrence d'un collègue d'experts et de participants, et où les tâches sont évolutives) portant sur le développement d'un périmètre « centre » avantageux - en particulier la zone « village » - et sur le développement de la mobilité au sein de la commune.

3. Analyse de la Commission

Le préavis évoque des intentions et présente les résultats intermédiaires de la vision stratégique développée à travers l'étude initiale et la démarche participative et ne constitue pas en soi des engagements fermes. Un avant-projet de PGA sera livré au canton pour analyse, puis un projet sera présenté au public et, enfin, soumis au vote du Conseil communal.

M. le Syndic souligne qu'un PGA est un document cadrant l'urbanisation et définit, entre autre, ce qui sera possible de faire. Cependant, il ne dit pas ce qui sera véritablement fait, ni dans quel laps de temps, car la réalisation dépend essentiellement de l'intérêt du secteur privé et des propriétaires des parcelles de proposer un projet. En aucun cas la Municipalité n'a le pouvoir de forcer quiconque à réaliser tel ou tel projet.

3.1. Calendrier

Monsieur le Syndic reconnaît que le calendrier est optimiste compte tenu de l'expérience communale avec le Service cantonal du développement territorial et leurs temps de traitement des dossiers. Cependant, la Municipalité souhaite maintenir cette exigence, afin de transmettre aux autorités de la prochaine législature une révision aboutie.

3.2. Budget

Les aspects financiers étant analysés par la Cofin, la Commission ad hoc ne se prononcera ni sur les montants évalués, ni sur la forme de crédit-cadre mis au budget de chaque exercice.

A noter toutefois que les subventions prévues par la LATC ne sont pas inscrites au budget étant donné qu'elles dépendent notamment du redimensionnement des zones à bâtir. Ceci étant minime pour notre commune, il n'est pas impossible que l'Etat consente à ne pas demander de redimensionnement. Auquel cas, la subvention ne sera pas allouée.

3.3. Objectifs de l'étude à mener dans le cadre du projet de PGA

La Commission a questionné M. le Syndic en particulier sur les points suivants:

- **Avenir des zones intermédiaires**

Les zones intermédiaires étaient avant tout des zones agricoles. Elles continueront à l'être et seront traitées comme telle dans le projet de PGA, hormis celles qui sont contenues dans le

périmètre « centre » et qui pourront faire l'objet d'un éventuel projet de démontage, sous condition de contenir un projet d'intérêt public.

- Règles d'utilisation du sol

La croissance autorisée pour le périmètre « centre » de Cugy, exprimée en pourcentage du nombre d'habitant, est à comprendre comme la taille de la surface possible d'affecter à la construction. Il ne s'agit pas du nombre d'habitants que Cugy peut accueillir au maximum. En effet, selon le coefficient d'utilisation du sol qui sera défini pour chaque zones à bâtir, la taille des bâtiments pourra varier et donc influencer la densification de notre commune. L'étude menée dans le cadre du PGA déterminera la stratégie qui sera proposée. M. le Syndic a, à maintes reprises, exprimé l'attachement de la Municipalité à permettre un développement qualitatif de Cugy, tout en conservant sa dimension humaine et sociale, et préservant son identité villageoise exprimée très clairement par la population lors de la démarche participative.

- Cohérence de l'affectation des zones

Le développement de la zone artisanale n'a pas été considéré comme un objectif stratégique par l'étude préliminaire en raison de l'existence d'autres pôles plus attractifs, comme la zone En Budron ou la zone industriel de Vernand-Camarès qui sont vouées à se développer. L'étude du PGA devra déterminer et poser les cadres réglementaire pour le développement souhaité et souhaitable de cette zone.

- Approfondir le besoin de centralité par une analyse fine et des recommandation guidant l'action future

La Municipalité souhaite profiter de cette étude sur le PGA pour élaborer la réflexion autour d'une « centralité » a Cugy. Si cela ne fait pas partie des obligations légales à proprement parler, la Commission trouve judicieux que la Municipalité identifie la zone en question qui bénéficiera d'un cadre règlementaire dans le PGA, mais qui fera l'objet d'une étude approfondie complémentaire, le cas échéant.

3.4. Participation de la Commission municipale Energie et le Développement durable (CEeDd)

Il est prévu que la CEeDd soit mobilisée et interpellée afin d'accompagner la Municipalité dans des réflexions sur l'opportunité d'identifier certains aspects de la stratégie énergétique 2050 et sur les questions énergétiques et de développement durable de manière générale. La révision du PGA est, en effet, une excellente occasion d'anticiper le futur de notre consommation énergétique. Il est question, par exemple, de définir les équipements attendus lors du développement de plans de quartiers, ou d'installations publiques. Il peut aussi être question des normes de construction favorisant un développement durable.

4. Conclusion

Vu l'analyse du préavis et les réponses données aux questions de la commission, ses membres approuvent à l'unanimité les conclusions de la Municipalité et proposent, Monsieur le Président, que les Conseillères et Conseiller acceptent le préavis 18-2019 : Octroi d'un crédit-cadre de CHF 230'000.- pour réviser le plan des zones (PZ) et adapter le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC).

Cugy, 5 mars 2019