

---

Membres de la commission et dates des séances :

Nom	Fonction	01.09.2021	06.09.2021	13.09.2021
Philippe Vallélian	Président	✓	✓	✓
Stefania Puttini	Membre			✓
David Gebara	Rapporteur	✓	✓	✓
Jean-Nicolas Rehm	Secrétaire	✓	✓	✓

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

## Préambule

La commission remercie Monsieur le Syndic Thierry Amy, municipal en charge du dossier, pour sa présentation claire et détaillée et les réponses précises à toutes nos questions.

## Introduction

L'objet du préavis 03-2021 est l'octroi d'un crédit-cadre budgétaire de CHF 410'000.- pour finaliser la révision du plan des zones, adopter un nouveau plan d'affectation communal et règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, poursuivre les travaux liés à la centralité et traiter les aspects de mobilité qui en découlent.

À la suite de l'acceptation de la loi sur l'aménagement du territoire au niveau fédéral et au nouveau cadre législatif cantonal qui en découle, la municipalité doit adapter le plan des zones, le plan d'affectation communal et le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. La démarche municipale se veut plus ambitieuse en donnant une vision au développement de notre commune (nouvelle centralité, mobilité, densification, infrastructures scolaires, etc.).

## Utilisation des sols dans la commune de Cugy

L'élément essentiel pour comprendre les travaux en cours est la manière d'utiliser le sol dans notre commune. Nous jouissons d'une situation privilégiée avec, en général, une faible densité d'habitations. Voici un résumé sommaire de la situation selon le plan des zones disponible à la maison de commune :

1. zones à très faible densité (zones villas) ;
2. zones à faible densité (quartier des Esserts et Es Chesaux) ;
3. zones centrales (vieux village) ;
4. zones mixtes emplois et habitations (le long de la route cantonale, Dailles, Moulin) ;
5. zones d'activités économiques (Dailles) ;
6. zones intermédiaires et agricoles (les champs exploités par les paysans).

Au regard de la loi sur l'aménagement du territoire et des lois cantonales, l'utilisation du sol est très faible dans notre commune. Toutes les nouvelles constructions devraient donc se faire en densifiant les zones déjà construites soit une utilisation plus intensive des zones 1 à 5 ci-dessus.

Le préavis ainsi que toutes les annexes présentées visent à étudier comment utiliser au mieux le sol (MétamorphHouse) tout en conservant le caractère rural de notre commune (vision stratégique, plan guide) et en assurant nos obligations légales en matière scolaire et parascolaire (planification ASICE).

## **Pourquoi un crédit-cadre ?**

La municipalité a décidé de demander l'octroi d'un crédit-cadre pour donner au Conseil Communal une vision claire des travaux à venir.

Cette approche visant à donner un chiffre global nous semble juste, car elle donne une meilleure idée des coûts finaux ainsi que de la planification prévue. Une approche au coup par coup qui nécessiterait un nouveau préavis pour chaque objet serait plus confuse et engendrerait des discussions répétitives.

Les montants articulés sont des estimations maximales et il y aura des variations. C'est un cadre budgétaire, mais pas une obligation de dépenser. Le financement se fera, selon les prévisions, par les liquidités (budget communal courant).

Nous sommes face à des obligations légales pour la révision du plan des zones et du plan d'affectation communal. Notre marge de manœuvre pour accepter ou refuser le préavis présenté est donc réduite. Il s'agit de respecter des changements législatifs au niveau fédéral et cantonal pour gérer les enjeux liés au mitage du territoire, à la préservation des terres agricoles et aux contraintes énergétiques. Ces changements engendrent des coûts très importants pour les communes. De plus, de multiples niveaux réglementaires et associatifs doivent être pris en considération : fédéral, cantonal, Gros de Vaud et schéma directeur du nord lausannois.

L'ampleur des travaux demande une révision en profondeur du plan d'affectation communal et du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Un refus du crédit-cadre impliquerait pour la municipalité de revenir avec des préavis au fur et à mesure des besoins financiers avec le risque de perdre en cohérence et que nos nouveaux plans et règlements soient refusés par le canton entraînant finalement des surcoûts.

Une acceptation permet à la municipalité de continuer les démarches déjà bien avancées et de présenter au canton rapidement les documents révisés. Une présentation rapide pourrait nous assurer un traitement prioritaire (vu que d'autres communes semblent en retard dans le traitement de ce dossier). L'objectif final étant de mettre un terme à la zone réservée en vigueur à Cugy depuis plusieurs années.

La municipalité n'a pas toutes les compétences pour répondre aux exigences du canton et pour définir une vision. Elle doit s'entourer d'ingénieurs, d'urbanistes, d'architectes et autres spécialistes dont le coût horaire est élevé.

---

Ces dépenses sont importantes, mais elles sont destinées à produire des références valables durant les 15 à 20 prochaines années d'où l'importance de se poser les bonnes questions et d'y consacrer le budget adéquat.

En cas d'acceptation, le Conseil Communal s'engage à ne pas refuser les montants liés au préavis mis au budget annuelle.

L'adoption des plans et règlements révisés fera objets de préavis spécifiques. Ici, il ne s'agit pas d'être pour ou contre les perspectives proposées.

## **Pression démographique**

Les réflexions en cours sont primordiales, car notre commune risque de subir une pression démographique non négligeable ces prochaines années.

Côté sud, Lausanne et le Mont-sur-Lausanne vont se densifier fortement.

Côté sud-ouest, Romanel et Cheseaux devraient voir émerger le pôle économique de Lausanne-Vernand, pôle d'activités économiques d'envergure cantonale, principalement dédié aux emplois du secteur secondaire selon le projet d'agglomération Lausanne-Morges.

Chaque habitant supplémentaire engendre de nouveaux besoins en termes de mobilité et d'infrastructures scolaires et parascolaires pour les familles. Il s'agit aussi de ne pas répéter les erreurs du passé lors de la construction du quartier Es Chesaux par exemple. La phase de construction a eu un effet bénéfique à court terme sur les finances communales puis le rattrapage structurel nécessaire a eu un effet significatif sur l'endettement et les finances.

Le maintien de notre cadre de vie privilégié et reposant avec de nombreux espaces verts est un enjeu lié à ce préavis.

## **Nouvelle centralité**

La constitution d'une nouvelle centralité est un élément important du préavis. Cette nouvelle centralité se situerait à l'extrémité nord de l'ancienne zone villageoise et créerait un lien avec la zone mixte où se situe le centre commercial. La zone historique de Cugy rejoindrait le centre récent. Cet endroit est bien desservi en transports publics et en infrastructures routières.

Le préavis vise à affiner la vision de cette nouvelle centralité, mais il ne s'agit pas d'approuver ou refuser un projet concret. Toutes les réalisations qui pourraient découler de cette vision feront l'objet d'autres préavis le moment venu, car il y a de nombreuses incertitudes.

En effet, quelle sera l'évolution démographique, quelle sera l'évolution des effectifs scolaires, quelle sera l'état des finances communales ?

La parcelle 66, en zone intermédiaire située au nord du Motel, pourrait être dézonée uniquement s'il y a des besoins d'utilité publique (scolaires par exemple) et d'importance régionale, car nous disposons de suffisamment de réserves de terrains constructibles dans les zones à faible densité selon le canton.

---

## **Enjeux énergétiques**

Le plan climat cantonal adopté par le conseil d'Etat en juin 2020 prévoit une réduction de 50% à 60 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire cantonal d'ici 2030 puis la neutralité climatique au plus tard en 2050.

Ceci implique de réduire les besoins en énergie finale des bâtiments (chauffage, eau chaude), la consommation d'électricité et d'augmenter la production d'énergies renouvelables.

Par conséquent, nous encourageons la municipalité à prendre en compte l'atteinte des objectifs cantonaux dans les règlements en cours de rédaction.

## **Conclusion**

De nombreux travaux ont déjà été menés pour un total approximatif de CHF 400'000.- et une nouvelle tranche de CHF 410'000.- est demandée. D'un point de vue budgétaire, nous sommes donc au milieu des dépenses, mais d'un point de vue de la réflexion, la municipalité et ses mandataires a déjà fait une part importante du chemin. Reste à formaliser les réflexions dans des plans et des règlements et les faire accepter par le canton, le Conseil Communal et la population. La démarche entamée doit donc continuer sur le même élan.

Etant donné que l'évolution démographique, l'état des finances communales et la situation sanitaire rendent les prévisions difficiles, nous encourageons la municipalité à mettre le curseur au bon endroit entre études approfondies et les besoins réels pour mettre à jour les plans et règlements.

Les travaux en cours touchent plusieurs dicastères et il est important que tous les municipaux et commissions municipales permanentes concernées soient consultés.

Les démarches participatives menées jusqu'à maintenant semblent avoir été appréciées par la population si on se réfère au nombre de participants. Continuer dans cette voie paraît judicieux. Couplé à une bonne communication, cela pourrait limiter les oppositions et par conséquent les dépenses.

## **Recommandation de la commission**

A l'unanimité, les membres de la commission proposent au Conseil communal d'accepter le préavis 03-2021. Nous estimons que la démarche proposée est bonne et répond au défi important de l'aménagement du territoire de notre commune.

Cugy, le 16 septembre 2021

Philippe Vallélian    Stefania Puttini

David Gebara

Jean-Nicolas Rehm