



Cugy

Plan d'affectation communal

Information publique
du 12 septembre 2024

Sommaire



01 Contexte et démarches engagées

02 Projet de PACom

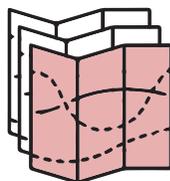
- les objectifs de la révision
- les modifications de zone
- les affectations

03 Procédure à venir

Un plan d'affectation communal, c'est quoi ?

- comprend des plans et des dispositions réglementaires
- définit la mesure d'utilisation du sol
- définit les règles constructives
- définit le degré de sensibilité au bruit
- s'applique à toutes et tous

Composition
du dossier



**Plan d'affectation
Plan des lisières forestières**



Règlement



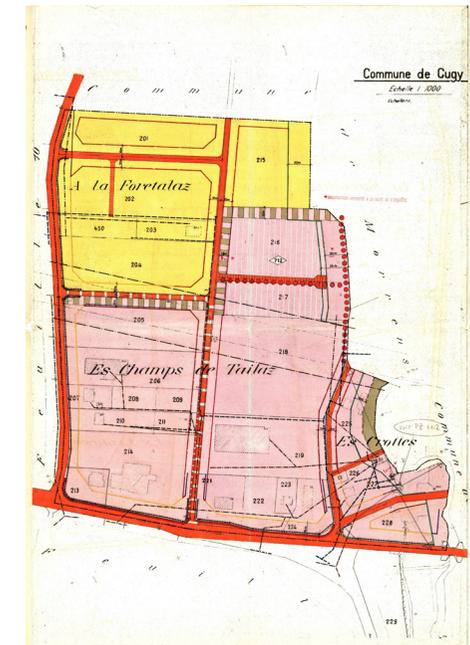
Rapport 47 OAT

*Documents liants pour
les propriétaires -
opposables*

*Documents
non liants*

Quels sont les documents en vigueur ?

- le plan de zone (1985)
- plusieurs plans spéciaux :
 - PEP "Es Champs De Tailaz" "A La Foretalaz" (1976)
 - PQ "En Saulin" (1989)
 - PQ "Dessus La Praz" (1997)
 - PPA "Praz Faucon" (2006)
 - PQ "Es Chesaux" (2007)
 - PPA "En Etranglaz Cou 2" (2008)



Pourquoi réviser et quelles démarches Cugy a-t-elle engagées ?

contexte fédéral et cantonal

2014 - la révision de la LAT

- *développement vers l'intérieur du milieu bâti*
- *planification à 15 ans*
- *réduction des zones à bâtir excédentaires*
- *garantie de disponibilité des terrains constructibles*

2018 - la 4^e adaptation du PDCn

- *croissance annuelle admise pour Cugy: 1.5% en centre et 0.75% hors centre de la population 2015*

2018 - la révision de la LATC

- *plans d'affectation contraignants pour autorités et propriétaires et établis par la Municipalité (art. 23)*
- *plans réexaminés tous les 15 ans et révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé (art. 27)*
- *garantie de disponibilité des terrains (art. 52)*

2019 - le projet MétamorphHouse

- *étude s'intéressant au potentiel de transformation des maisons individuelles*
- *activation des réserves dormantes par la densification douce et choisie*

démarches communales

2017 - la zone réservée

- *suspension temporaire de la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou élaborés*

2019 - la vision de développement

- *définition des enjeux, besoins et opportunités de développement*

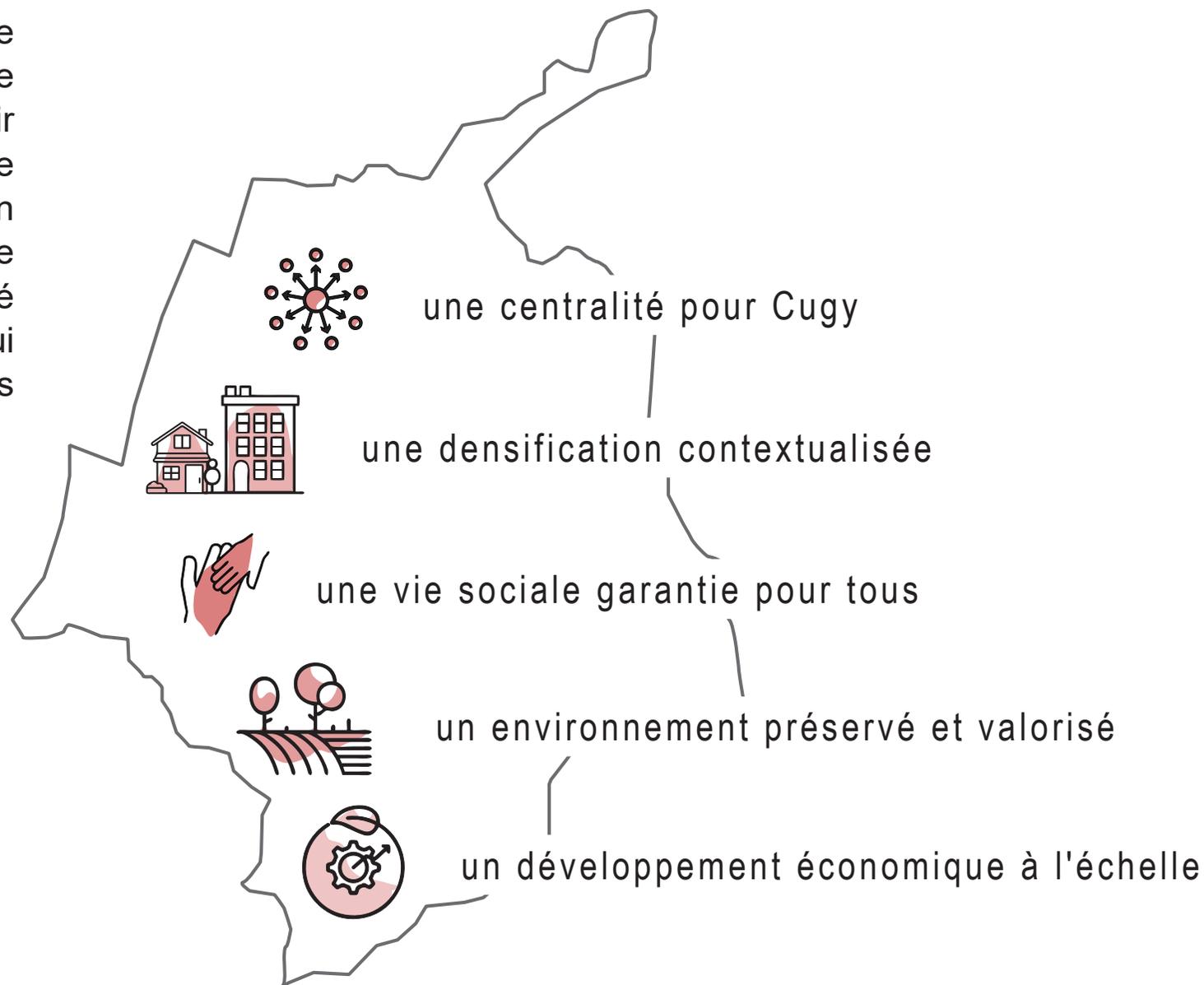
2020 - le plan guide du village

- *identification des caractéristiques identitaires, définition des principes d'aménagement et formulation de recommandations pour le village et la centralité*

2024 - le PACom et son règlement

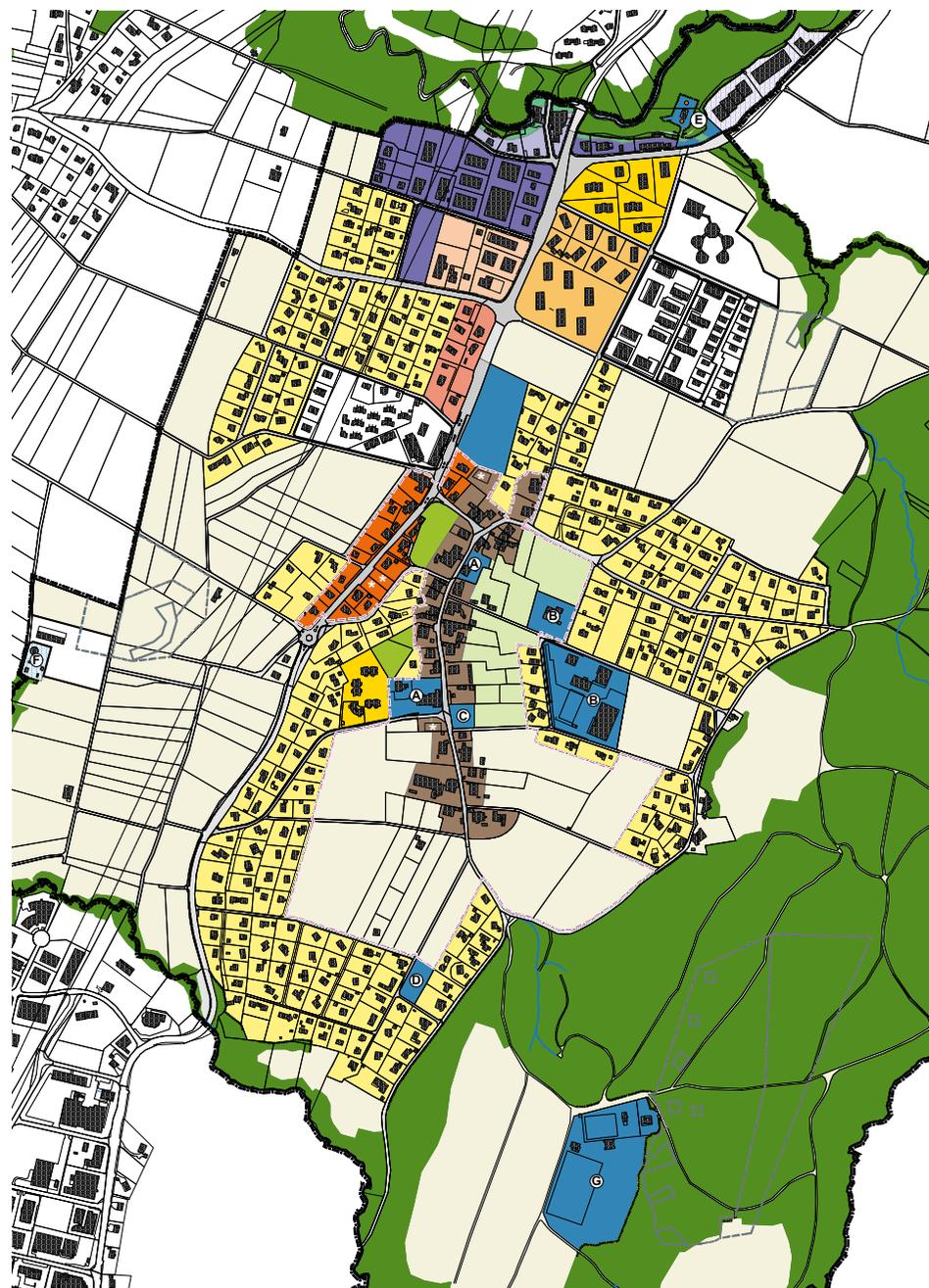
Quelles sont les ambitions du plan d'affectation communal ?

Sur la base des objectifs-cadres définis dans le cadre de sa vision stratégique et dans le but de garantir une occupation mesurée et rationnelle du sol et un aménagement cohérent de son territoire, Cugy a élaboré un plan d'affectation qui concrétise les cinq ambitions suivantes :



Quelles sont les affectations ?

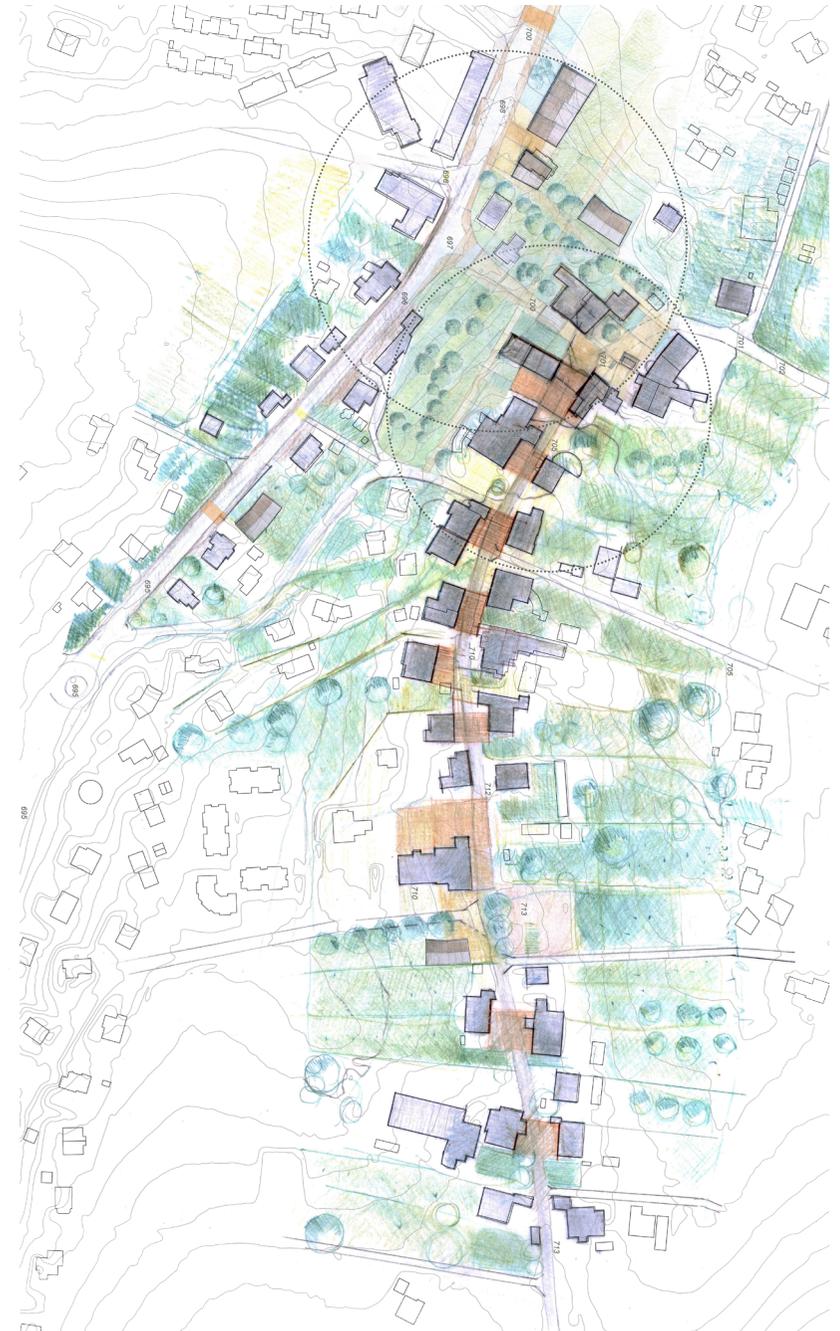
- zone centrale 15 LAT
- zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- zone d'habitation de faible densité 15 LAT I
- zone d'habitation de faible densité 15 LAT II
- zone d'activités économiques 15 LAT I
- zone d'activités économiques 15 LAT II
- zone mixte 15 LAT I
- zone mixte 15 LAT II
- zone mixte 15 LAT III
- zone mixte 15 LAT IV
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 18 LAT
- zone de verdure 15 LAT I
- zone de verdure 15 LAT II
- zone agricole 16 LAT
- zone agricole protégée 16 LAT
- zone des eaux 17 LAT
- zone de desserte 15 LAT
- zone de desserte 18 LAT



une centralité pour Cugy

le plan-guide

- créer un point de centralité au nord du village, par l'aménagement d'une place centrale et de nouveaux bâtiments à usage mixte
- aménager un parc, tout en préservant les vergers existants, faisant office de lien entre l'espace agricole, l'espace villageois et l'espace suburbain



01

02

projet de PACom

☼ une centralité pour Cugy

la zone centrale

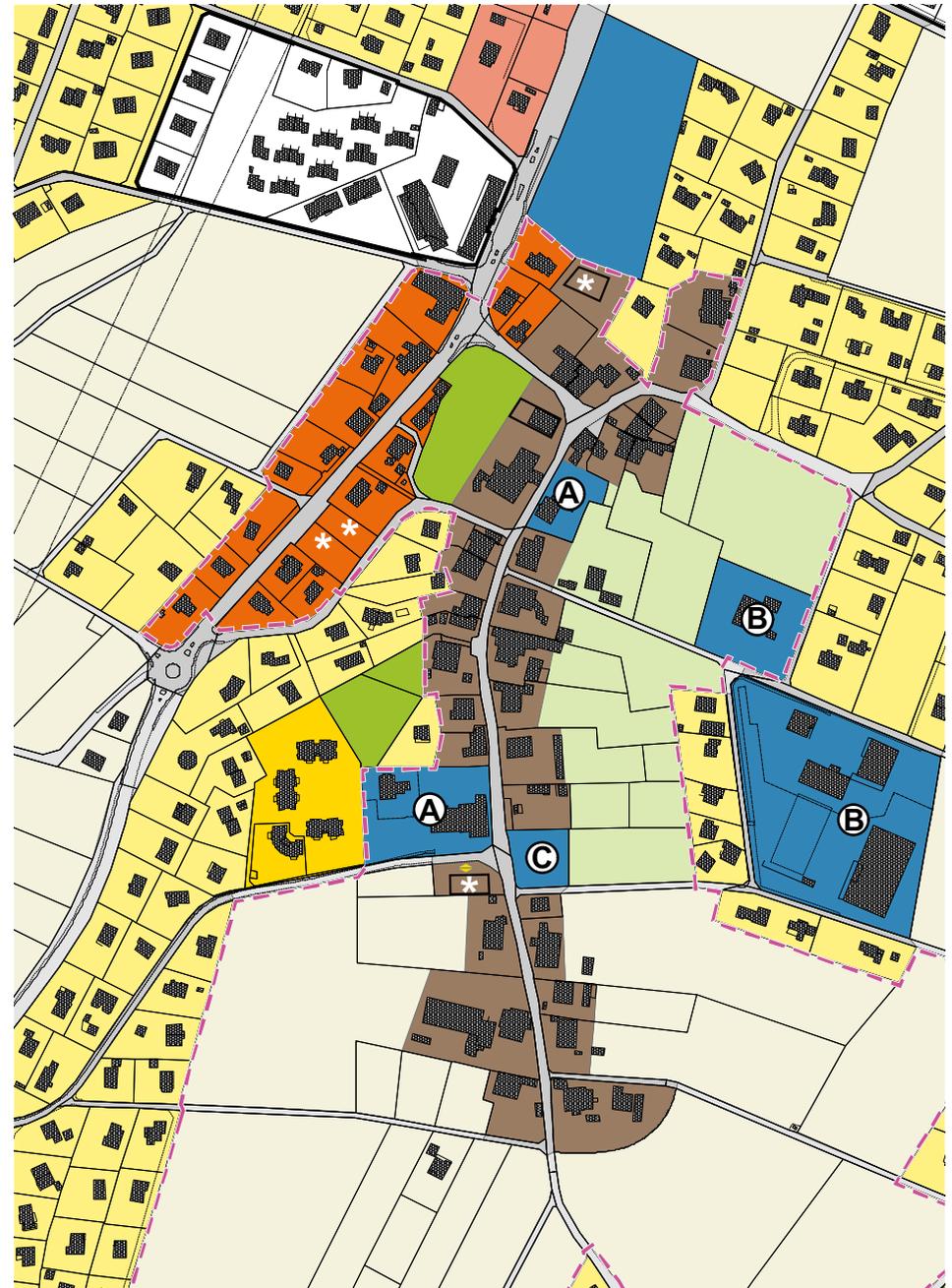
- dynamiser le village et renforcer sa convivialité : habitation et activités (commerces, services, artisanat, activités d'intérêt public, activités liées à l'agriculture)
- préserver les qualités d'ensemble du village et ses caractéristiques bâties et paysagères

la zone mixte I

- marquer et renforcer le coeur de Cugy en garantissant une mixité d'affectation : activités 30% au minimum, habitation 40% au minimum

la zone de verdure

- créer un parc pour offrir un espace public végétalisé au coeur de Cugy et pour proposer une transition entre le tissu bordant la RC et le village historique

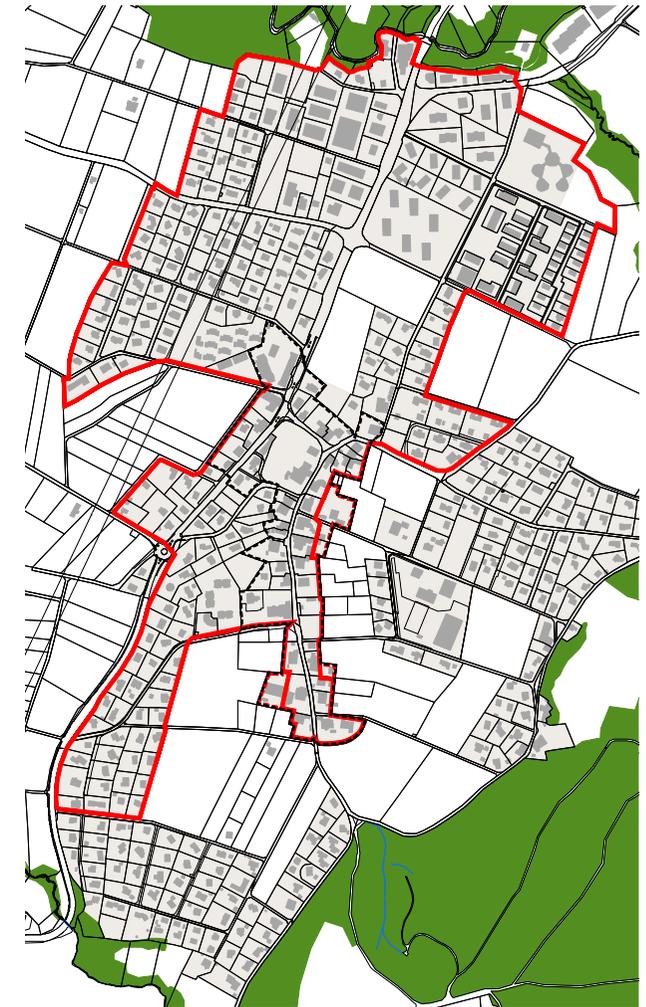
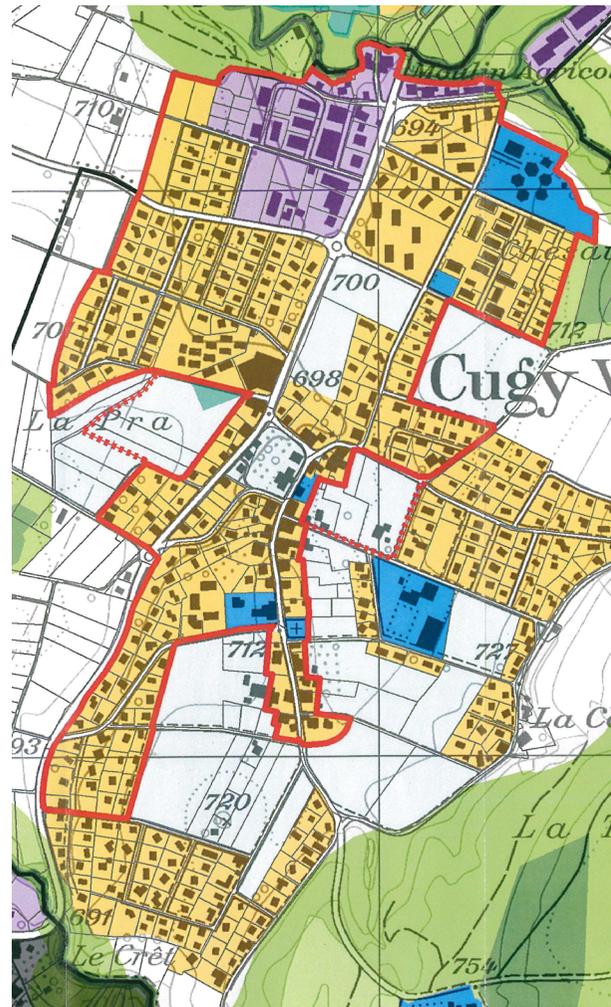




une densification contextualisée

le périmètre de centre

- demande de modification du périmètre de centre défini en 2015 via l'exclusion des parcelles 201, 215 et 582 (aujourd'hui ni bâties ni aménagées, à vocation agricole, situées en marge du territoire bâti et en contact direct avec la zone agricole)



01

02

projet de PCom



une densification contextualisée

le dimensionnement de la zone à bâtir

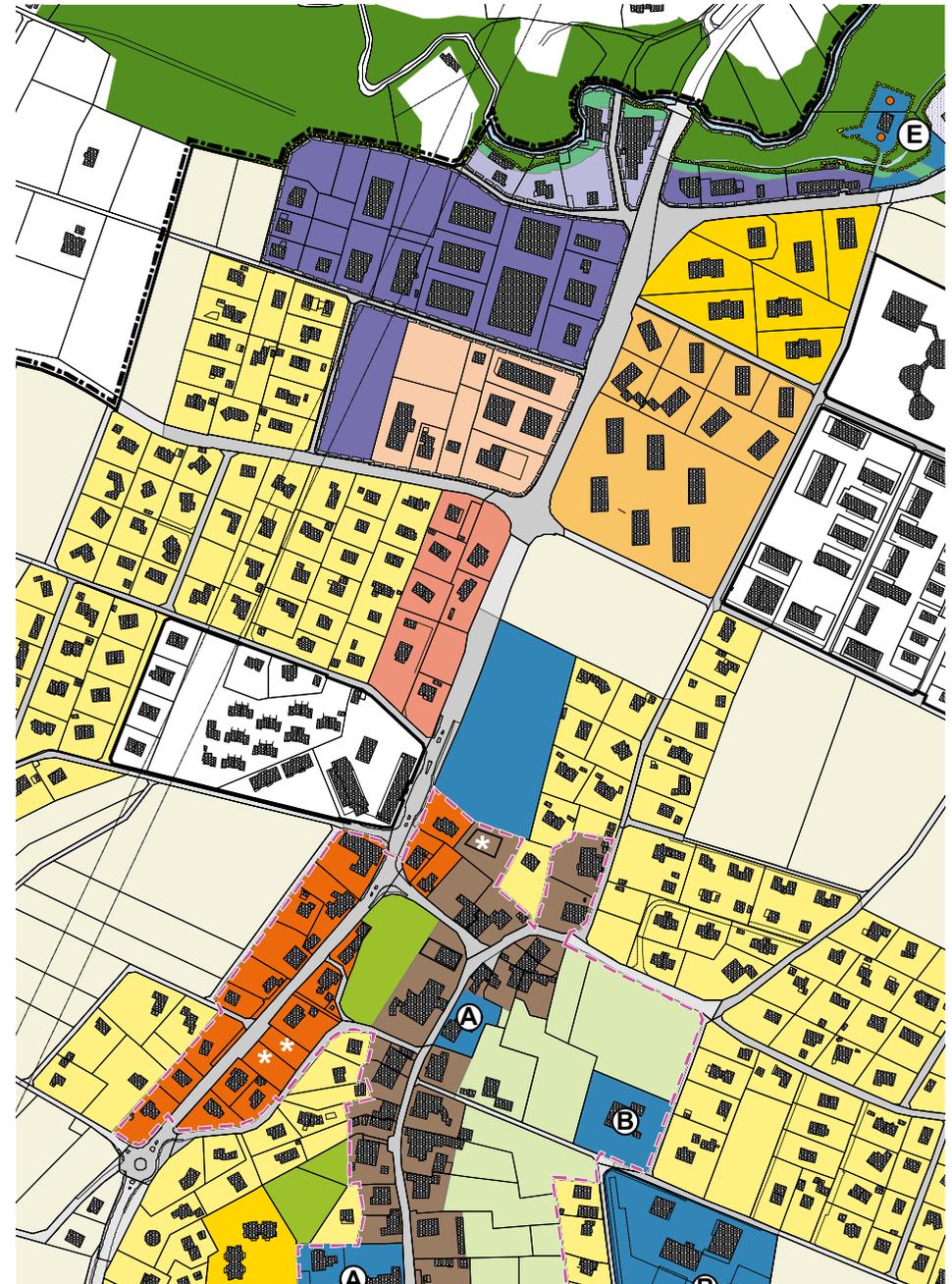
en centre :

- déficit de capacité d'accueil (-357 hab)
- mesures proposées :
 - dézonage à En Saulin (-15 hab)
 - création de zones mixtes : RC, Champs d'au Bosson, Champs de Tailaz, Moulin (+200 hab)
 - densification d'Epi d'Or (+106 hab)

hors centre (selon nouveau périmètre)

- surdimensionnement (+54 hab)
- mesures proposées :
 - dézonage Dailles (-71 hab)

	en centre	hors centre
besoin au moment du bilan	684	88
capacité d'accueil au moment du bilan	327	142
capacité d'accueil par rapport aux besoins	-357	+54
modification de la capacité d'accueil selon projet de PA communal	+291	-71
capacité d'accueil par rapport aux besoins selon PZ en vigueur	-357	+54
bilan	-66	-17





une densification contextualisée

la densification adéquate

Secteur	En vigueur	Projet PACom
 RC	zone d'habitation de faible densité IUS de 0.3 part d'habitation : 1	zone mixte I IUS de 0.625 part d'habitation : 0.7
 Champs d'au Bosson	zone d'habitation de faible densité IUS de 0.3 part d'habitation : 1	zone mixte II IUS de 0.625 part d'habitation : 0.8
 Champs de Tailaz	zone industrielle et artisanale IVB de 3 m ³ /m ² part d'habitation : 0	zone mixte III IUS de 0.625 part d'habitation : 0.7
 Moulin	zone industrielle et artisanale IVB de 3 m ³ /m ² part d'habitation : 0	zone mixte IV IUS de 0.625 part d'habitation : 0.5
 Epi d'Or	zone d'habitation de moyenne densité IUS de 0.45 part d'habitation : 1	zone d'habitation de faible densité II IUS de 0.625 part d'habitation : 1



01

02

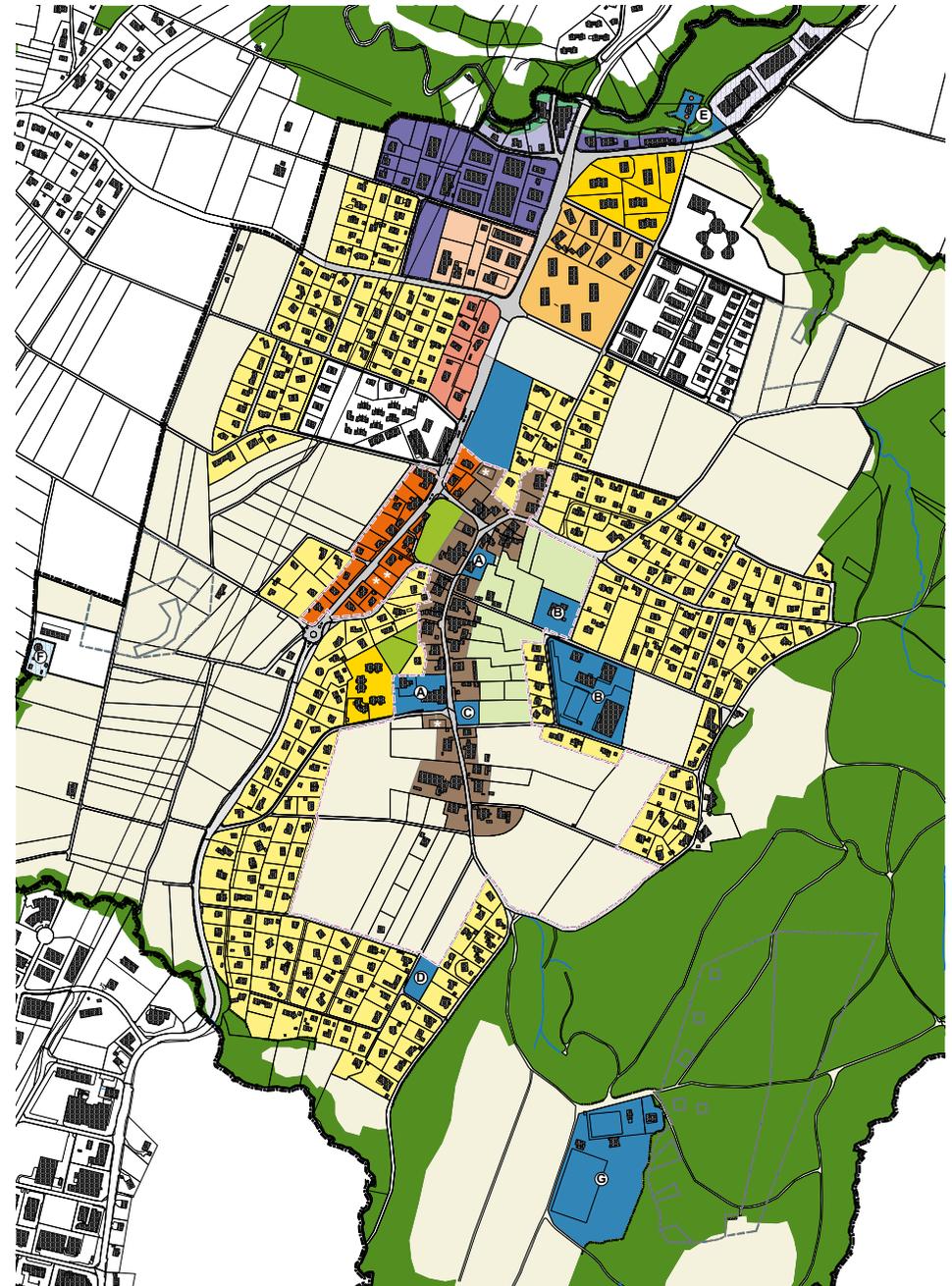
projet de PACom



une densification contextualisée

la densification douce

- le tissu de villas ne peut être densifié sans porter préjudice à ses qualités bâties et paysagères, reconnues par la population et qui font l'attrait de Cugy
 - maintien de l'IUS de 0.3
 - introduction d'un indice de surface bâtie de 0.2
 - introduction d'un indice de surface naturelle de 0.5
- la densification douce est encouragée par la Municipalité (étude MétamorpHouse), via la suppression des dispositions réglementaires empêchant une densification proportionnée
 - pas de limitation du nombre de logements par parcelle
 - pas de surface minimale pour construire une parcelle
 - l'utilisation des combles / attiques est pleinement autorisée





une densification contextualisée

la taxe sur la plus-value

- un certain nombre de parcelles voient leurs droits à bâtir augmenter à travers le nouveau PACom
- la LATC (art. 64ss) prévoit un mécanisme de compensation des avantages découlant de mesures d'aménagement du territoire pour indemniser ceux qui subissent une moins-value : la taxe sur la plus-value
 - plus-value taxée à hauteur de 20%, si la planification a pour conséquence une augmentation de la valeur du bien-fonds d'au moins CHF 20'000.-,
 - estimation de la plus-value via une expertise,
 - décision de taxation aux propriétaires après l'entrée en vigueur du PACom,
 - décision de perception de la taxe aux propriétaires 90 jours après l'entrée en vigueur du permis de construire.



une vie sociale garantie pour tous

les zones affectées à des besoins publics

A : vie publique

- activités d'utilité publique (administration, grande salle, lieux de culte, EMS), aménagement d'un centre de village (place publique et parc) et stationnement

B : équipements scolaires et sportifs

- activités scolaires et sportives (établissement scolaire et parascolaire, salle de gymnastique, piscine, buvette) et stationnement

C : cimetière

D : place de jeux et de rencontre

- espace public et de 5 places de stationnement visiteurs

E : refuge

- refuge et lieu d'accueil pour les loisirs

F : équipements sportifs

- activités sportives, de loisirs et culturelles

G : équipements techniques

- station de pompage, besoins de la déchetterie, de la voirie et du Service d'incendie et de secours



une vie sociale garantie pour tous

un centre scolaire complémentaire (1107)

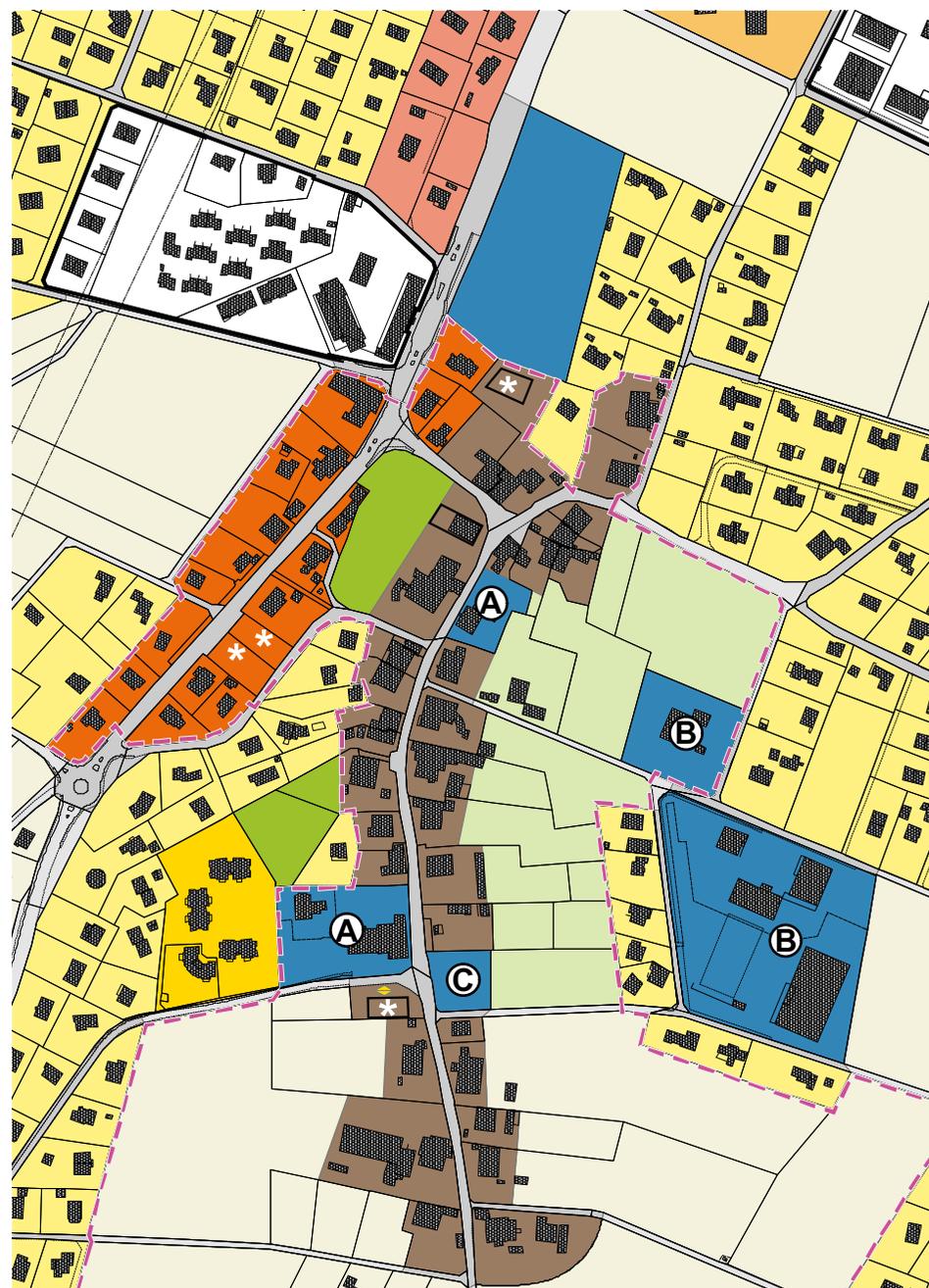
- répondre aux nécessaires développements en termes d'infrastructures scolaires et sportives dans les 15 ans
- développer un programme complet :
 - école primaire
 - salle omnisports VD6
 - piscine municipale
 - parking souterrain de 65 places

un EMS (31)

- offrir aux aînés la possibilité de rester à Cugy en répondant à leurs besoins médicaux et d'accompagnement (EMS, logements protégés)

des espaces collectifs extérieurs

- aménager des espaces collectifs extérieurs pour les habitations collectives de 4 logements et plus, dans le cas de nouvelles constructions, transformations ou changements d'affectation





un environnement préservé et valorisé

la zone agricole

- assurer la base d'approvisionnement de la population, la sauvegarde du paysage et des espaces de délasserment, ainsi que l'équilibre écologique du pays
- préserver les surfaces d'assolement

la zone agricole protégée

- maintenir un paysage rural particulier, traduit par un espace vide constitutif du tissu villageois et une arborisation caractéristique

la zone de verdure I

- créer des espaces verts au coeur du tissu bâti

la zone de verdure II

- assurer la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau joutant les zones à bâtir

l'aire forestière

- assurer la conservation des forêts et leur fonction protectrice, sociale et économique
- délimiter la lisière forestière dans les 10 mètres de la zone à bâtir





un environnement préservé et valorisé

l'environnement

- énergie (art.9)
- dangers naturels (art. 10 à 14)
- sites pollués (art. 15)
- eaux
 - protection des eaux (art. 16)
 - espaces réservés aux eaux (art. 17)
 - gestion des eaux claires (art. 18)
 - revêtement (art. 19)
- nature
 - protection des milieux naturels (art. 20)
 - biodiversité (art. 21)
 - plantations (art. 22)
 - hirondelles, martinets et chauves-souris (art. 23)
 - éclairage (art. 24)
 - indice de surface naturelle (art. 39)
 - surface de pleine terre (art. 40)





un développement économique à l'échelle

les zones d'activités économiques

- orienter le type d'activités conformément à la stratégie régionale :
 - activités artisanales et industrielles,
 - activités tertiaires autorisées dans les étages de la ZAE I
 - surfaces principalement commerciales interdites

les zones mixtes I, II, III et IV

- rendre conforme et renforcer la nature mixte des secteurs longeant la RC pour créer un tissu dynamique et générateur de vie sociale
- reconverter le secteur du Moulin et la partie Sud du PEP "Champs de Tailaz" "A La Foretalaz"
- part de mixité :
 - zone mixte I, activités 30% au minimum, habitation 40% au minimum
 - zone mixte II, activités 20% au minimum, habitation 50% au minimum
 - zone mixte III, activités 30% au minimum, habitation 40% au minimum
 - zone mixte IV, activités 50% au minimum, habitation 20% au minimum



01

02

projet de PCom

Comment se déroule l'enquête publique du PACom?

durée

- du 1er au 30 octobre 2024 (inclus)

documents mis à l'enquête

- plan d'affectation communal (PACom) au 1:2'500
- règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions
- plans de constatation de la nature forestière
- rapport 47 OAT et ses annexes mis en consultation

consultation des documents

- à l'administration communale durant les heures d'ouverture et selon les horaires de permanence de l'exposition
- sur le site internet de la Commune

opposition et observation

- par écrit, sous pli recommandé et avant la date d'échéance du délai d'enquête
- par écrit, déposé en main propre à l'administration communale (feuille à disposition)

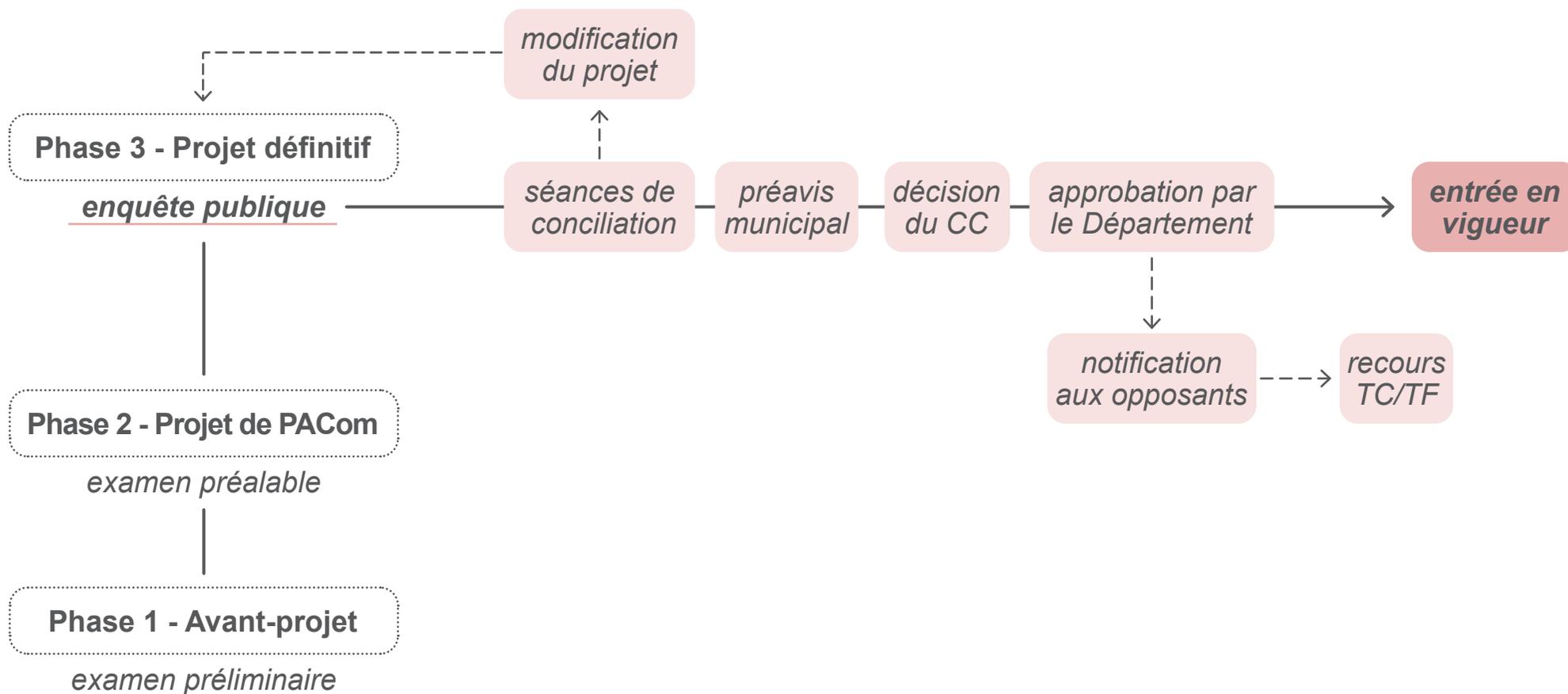
01

02

03

procédure à venir

Quelle est la procédure ?



01
02
03

procédure à venir

Vous voulez en savoir plus ?

Au sujet des :

- procédure d'établissement d'un plan d'affectation
- différentes thématiques de l'aménagement du territoire
- possibilités d'indemnisation

Alors consultez les fiches d'application de la DGTL :



Merci de votre participation

