



# 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

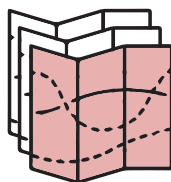
### **03** Procédure à venir

---

# 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**



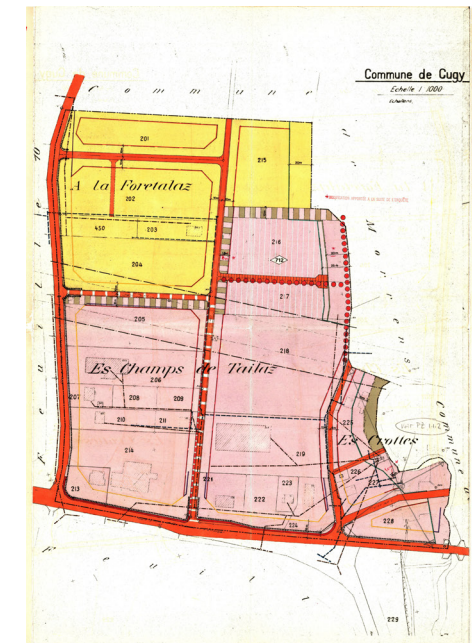
**Rapport 47 OAT**

*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<sup>e</sup> 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*

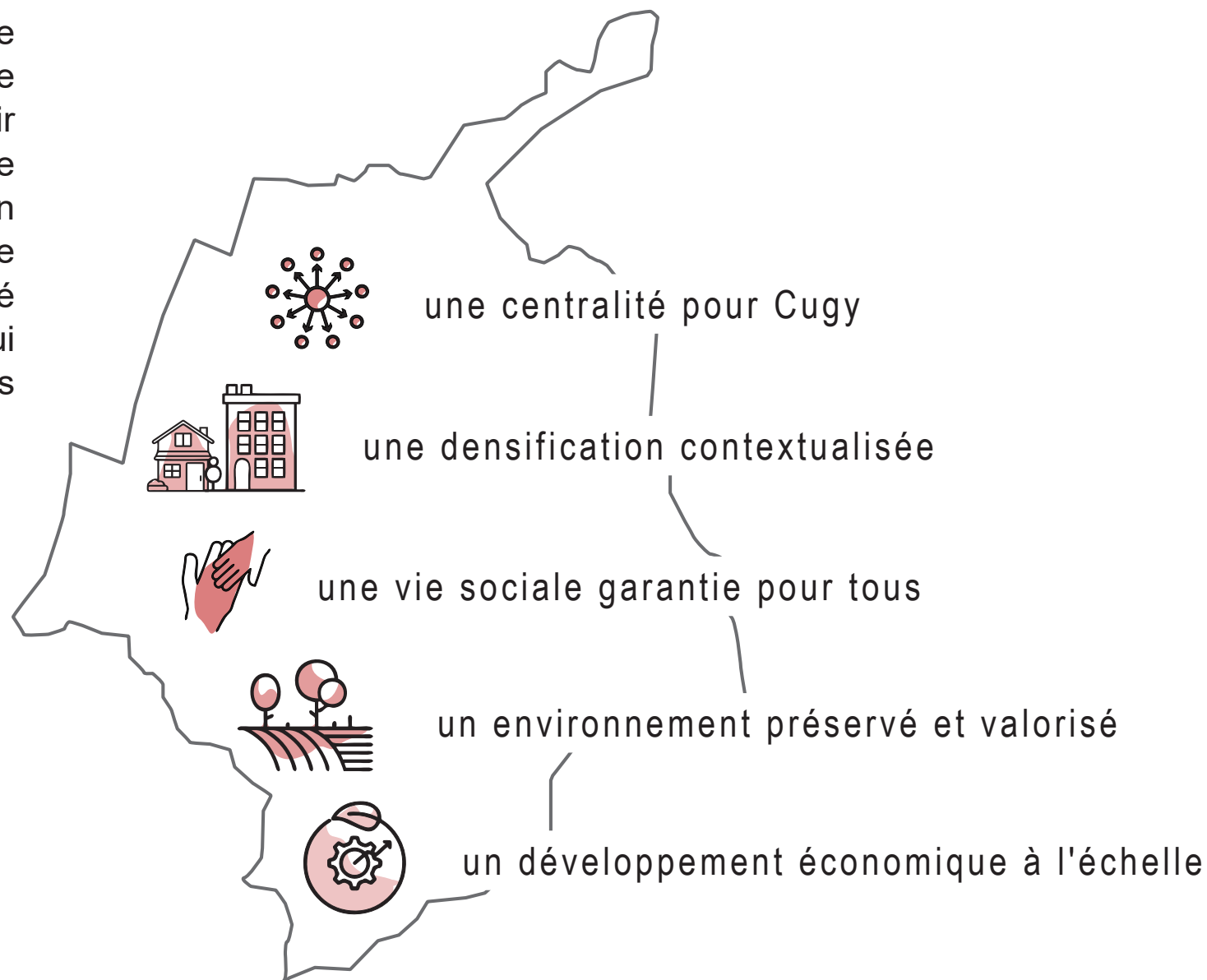
### 2020 - le plan guide du village

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

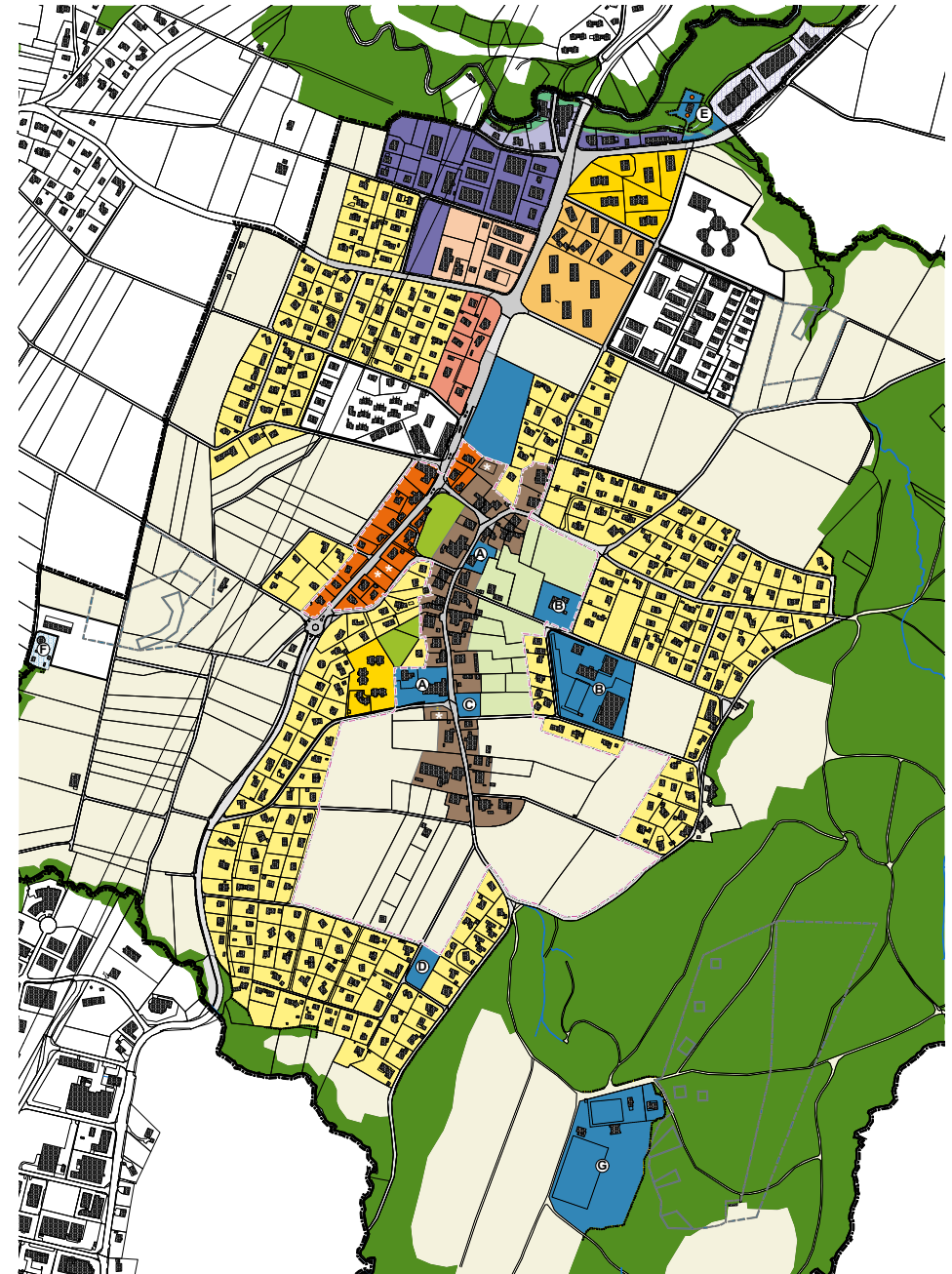
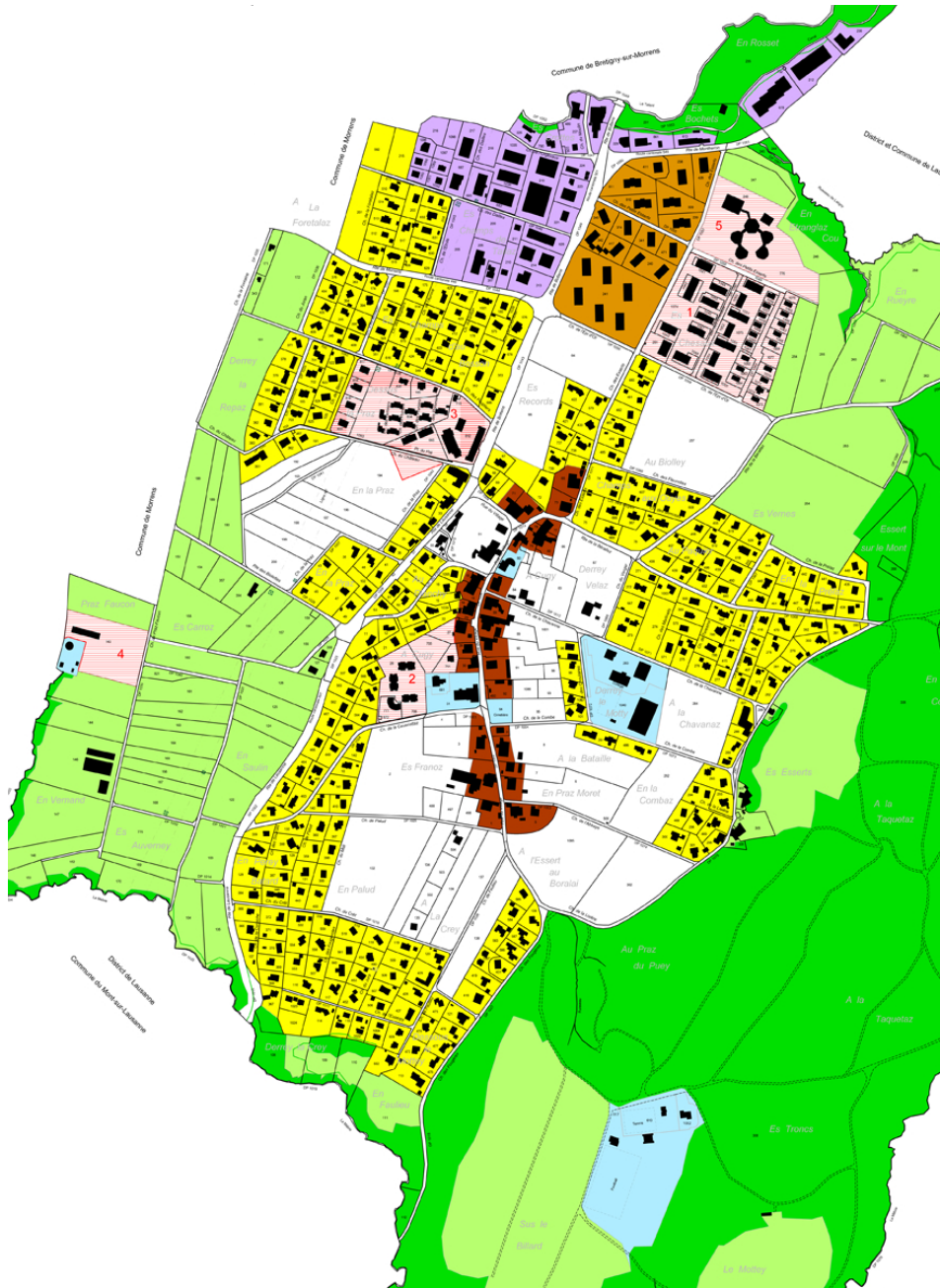
### 2024 - le PACom et son règlement

# 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 :



# Qu'est-ce que l'on modifie ?

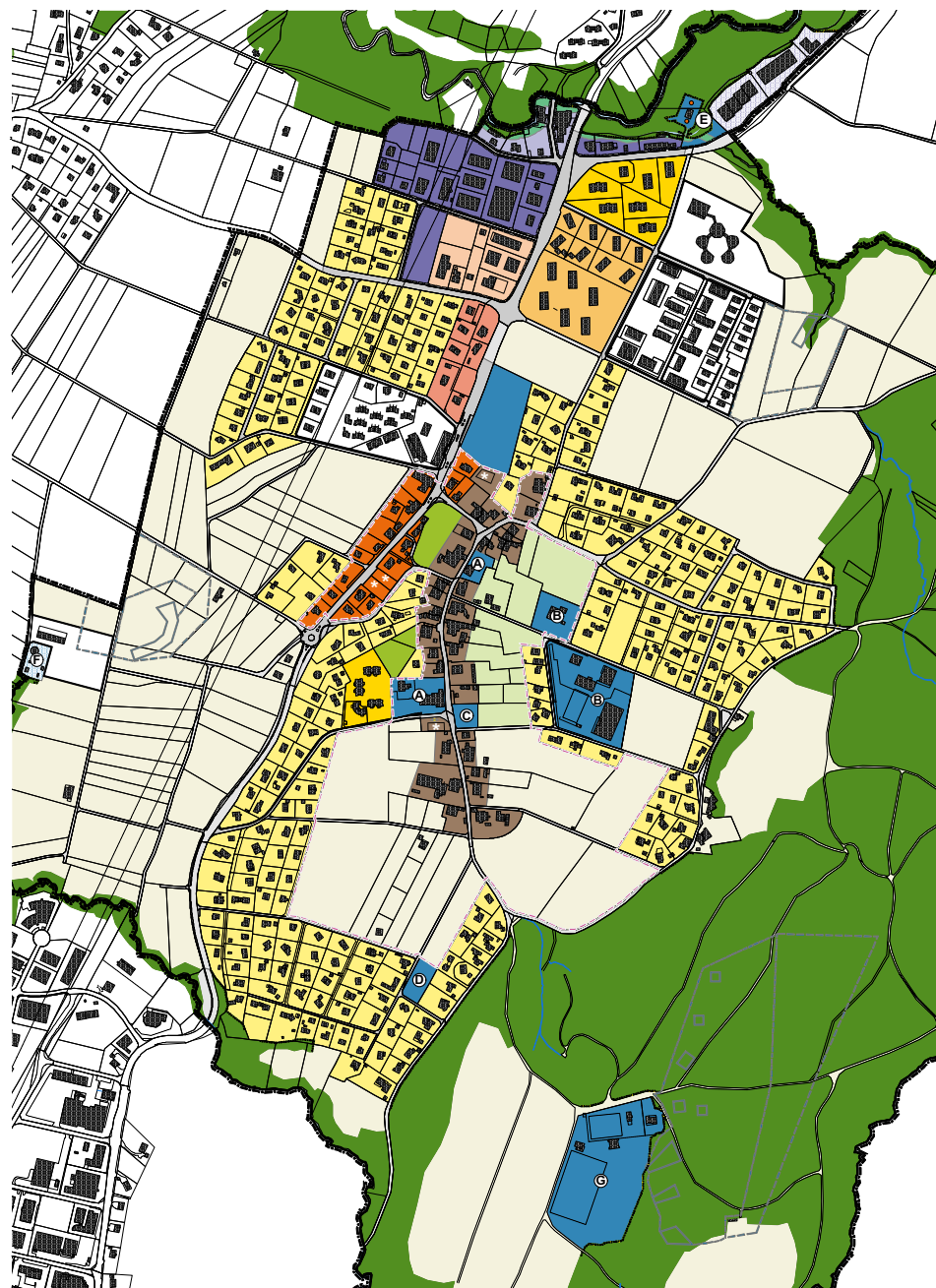


01  
02

projet de PCom

# 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

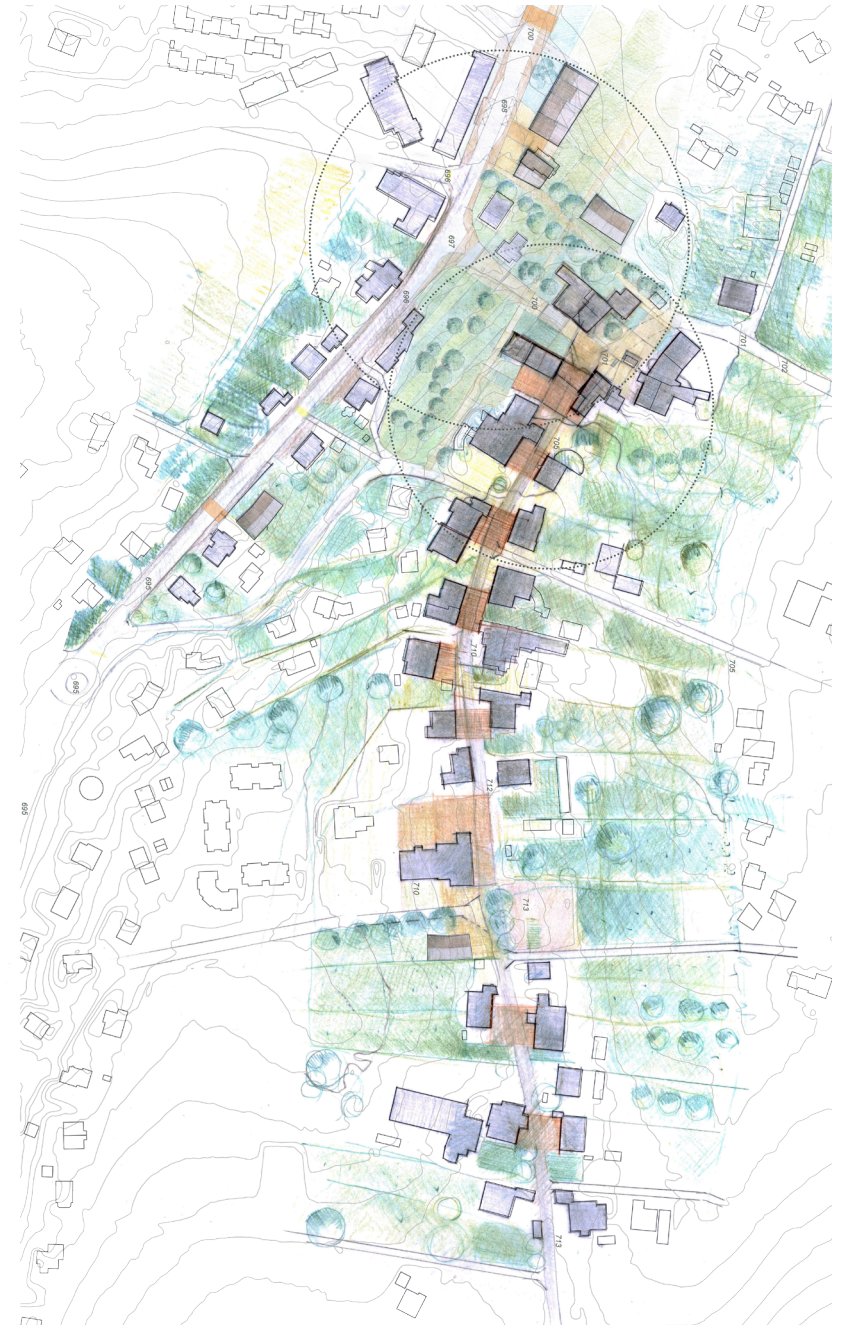




# une centralité pour Cugy

## 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

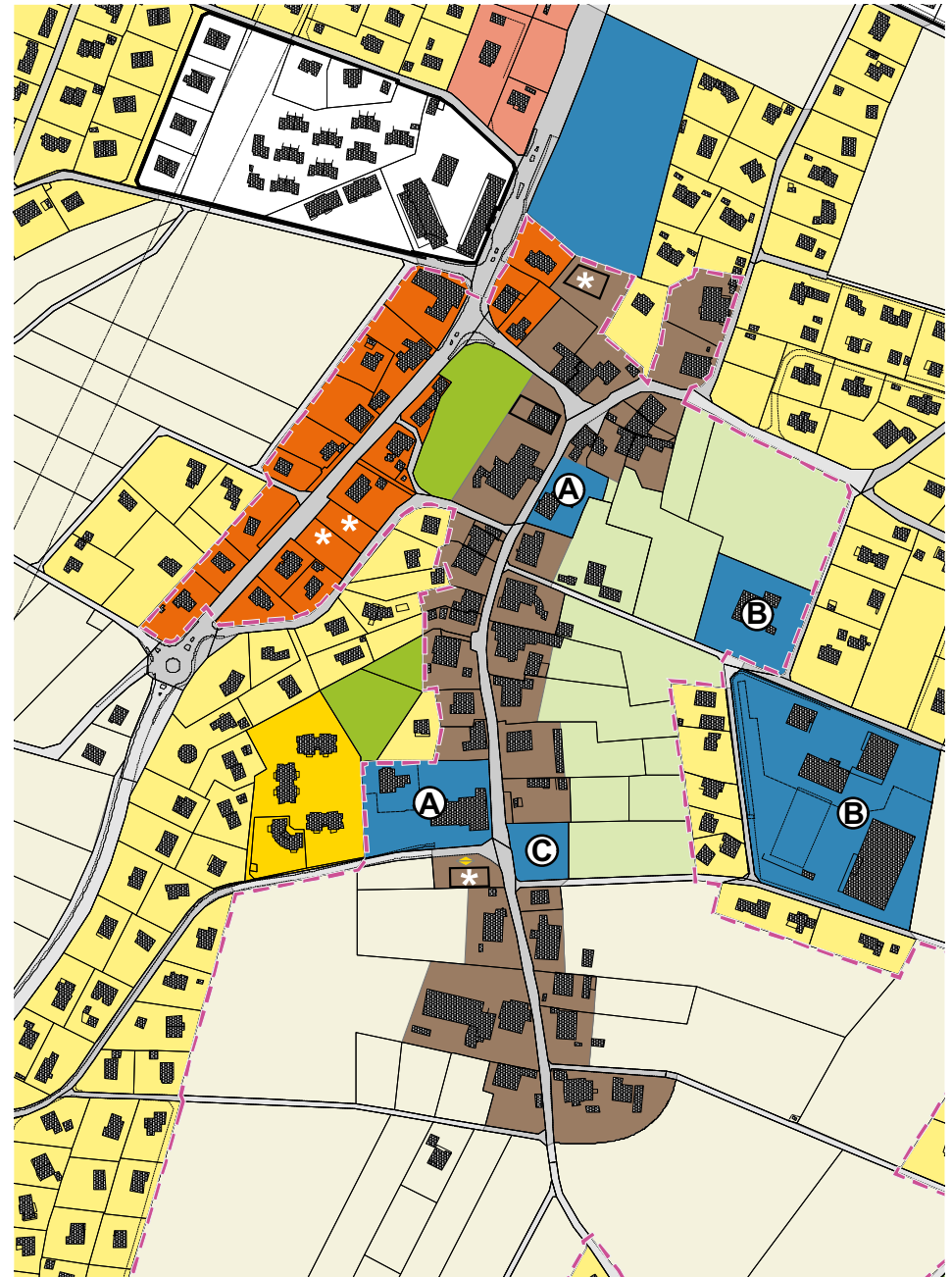
- dynamiser le village et renforcer sa convivialité : habitation et activités (commerces, services, artisanat, activités d'intérêt public, activités liées à l'agriculture)
- préserver les qualités d'ensemble du village et ses caractéristiques bâties et paysagères

## 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

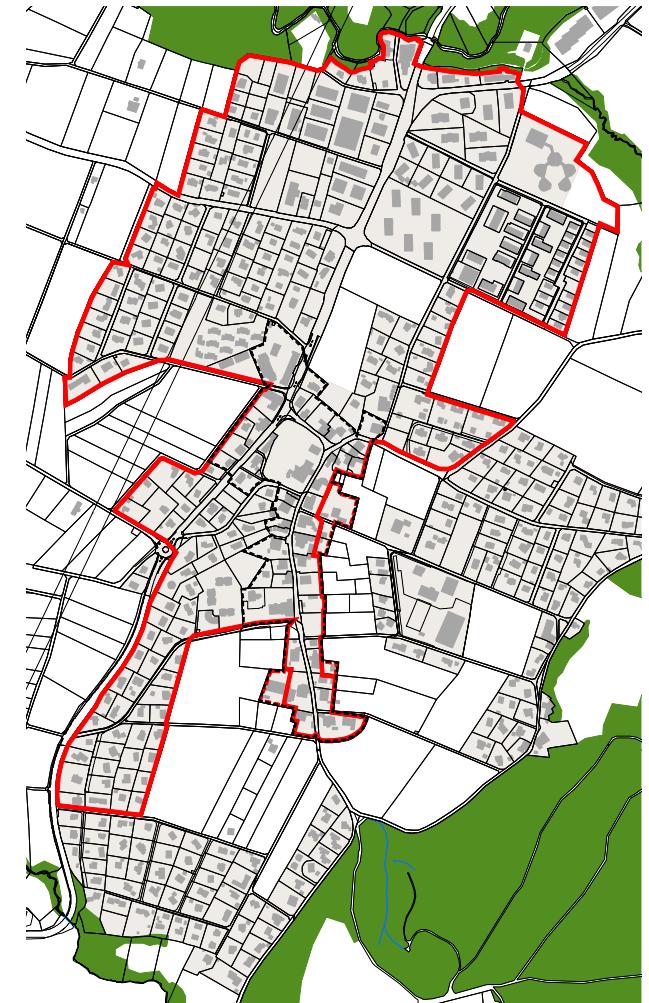
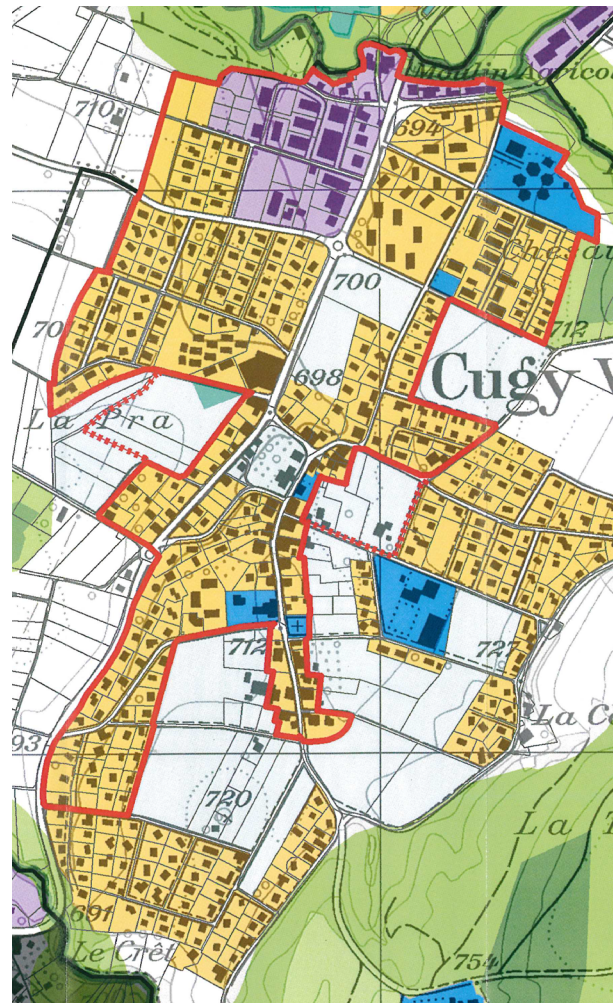




# une densification contextualisée

## 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)





# une densification contextualisée

## le dimensionnement de la zone à bâtir

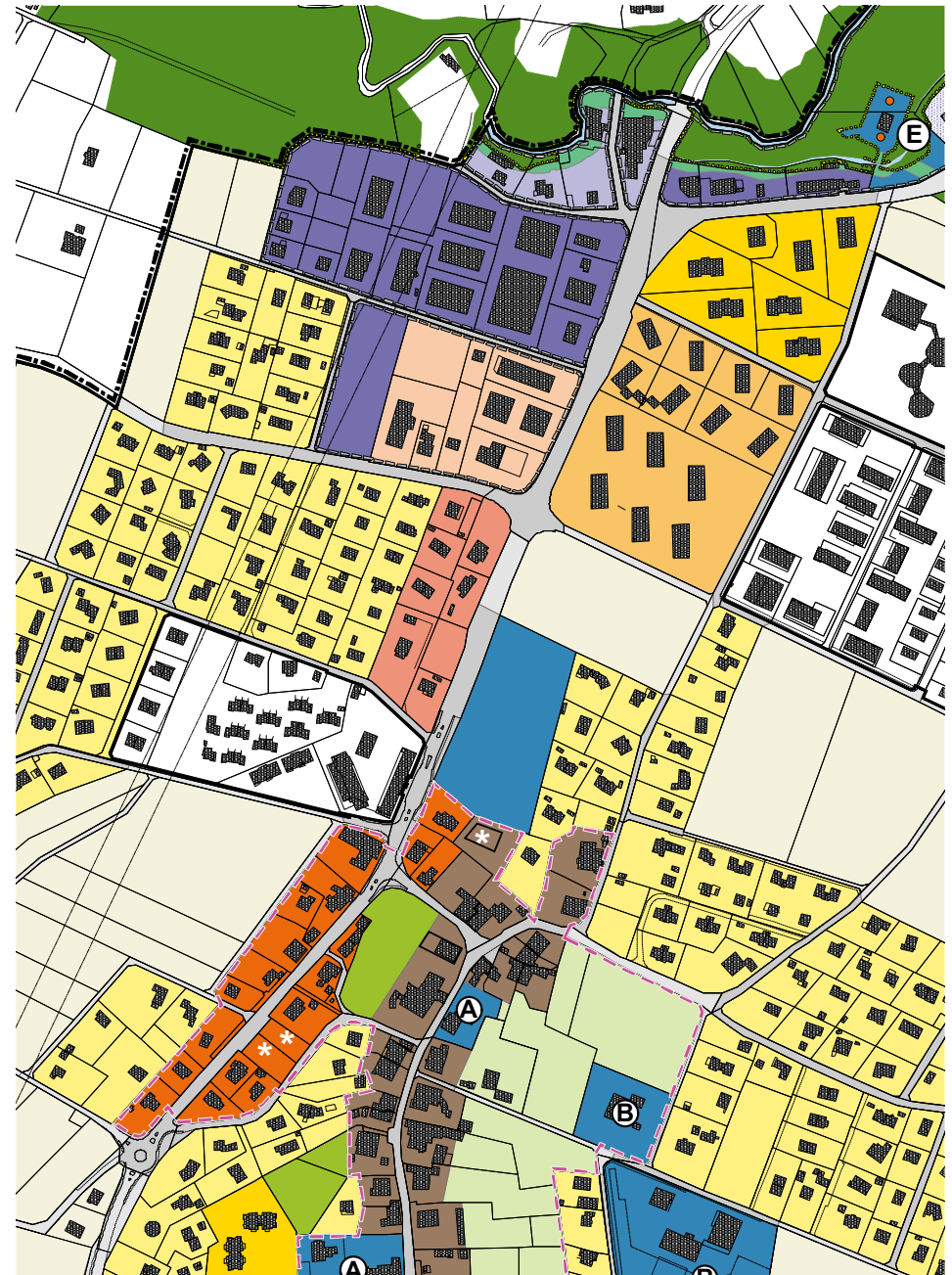
en centre :

- 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
<b>bilan</b>	<b>-66</b>	<b>-17</b>



01





02

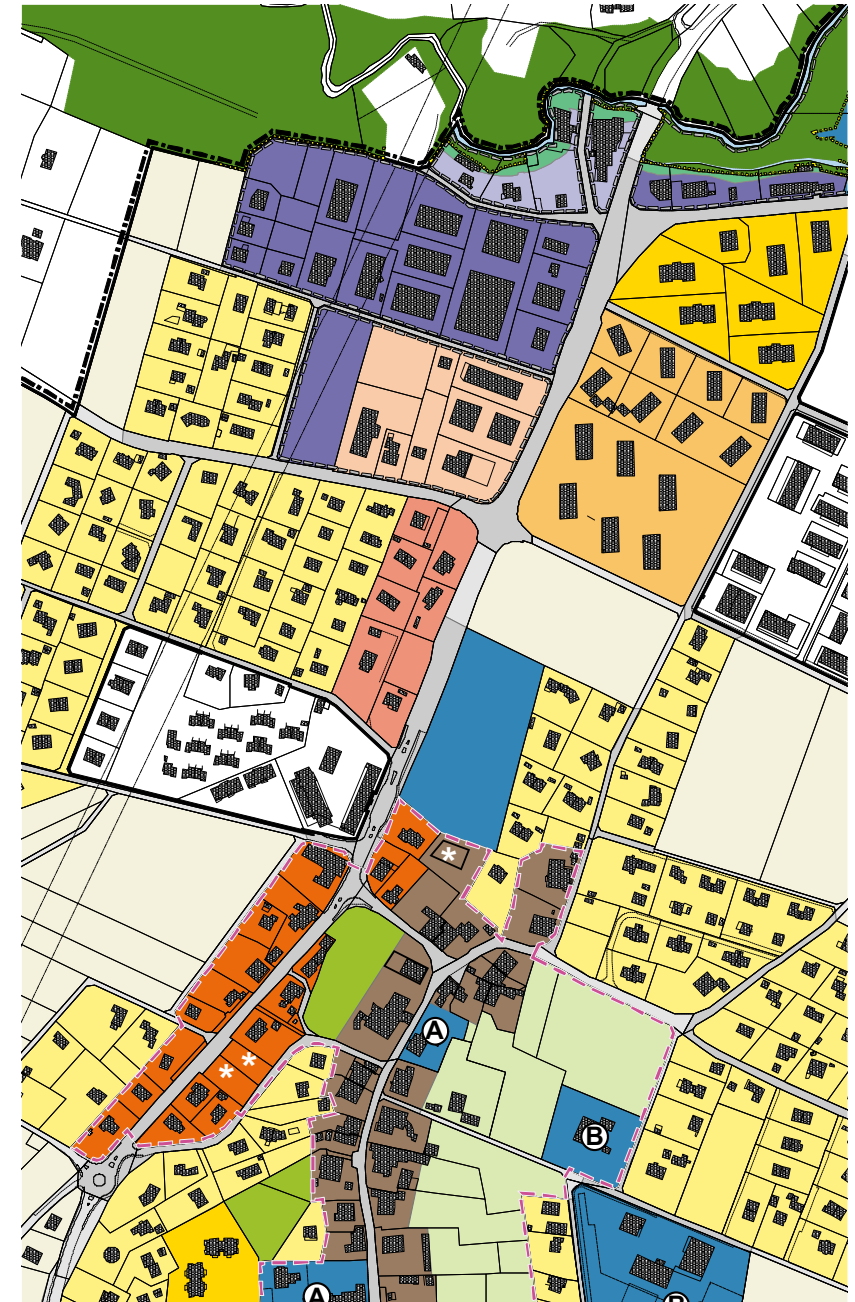
projet de PCom



# une densification contextualisée

## la densification adéquate

Secteur	En vigueur	Projet PACom	
<b>RC</b>	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	
<b>Champs d'au Bosson</b>	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	
<b>Champs de Tailaz</b>	zone industrielle et artisanale IVB de 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> part d'habitation : 0	zone mixte III IUS de 0.625 part d'habitation : 0.7	
<b>Moulin</b>	zone industrielle et artisanale IVB de 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> part d'habitation : 0	zone mixte IV IUS de 0.625 part d'habitation : 0.5	
<b>Epi d'Or</b>	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

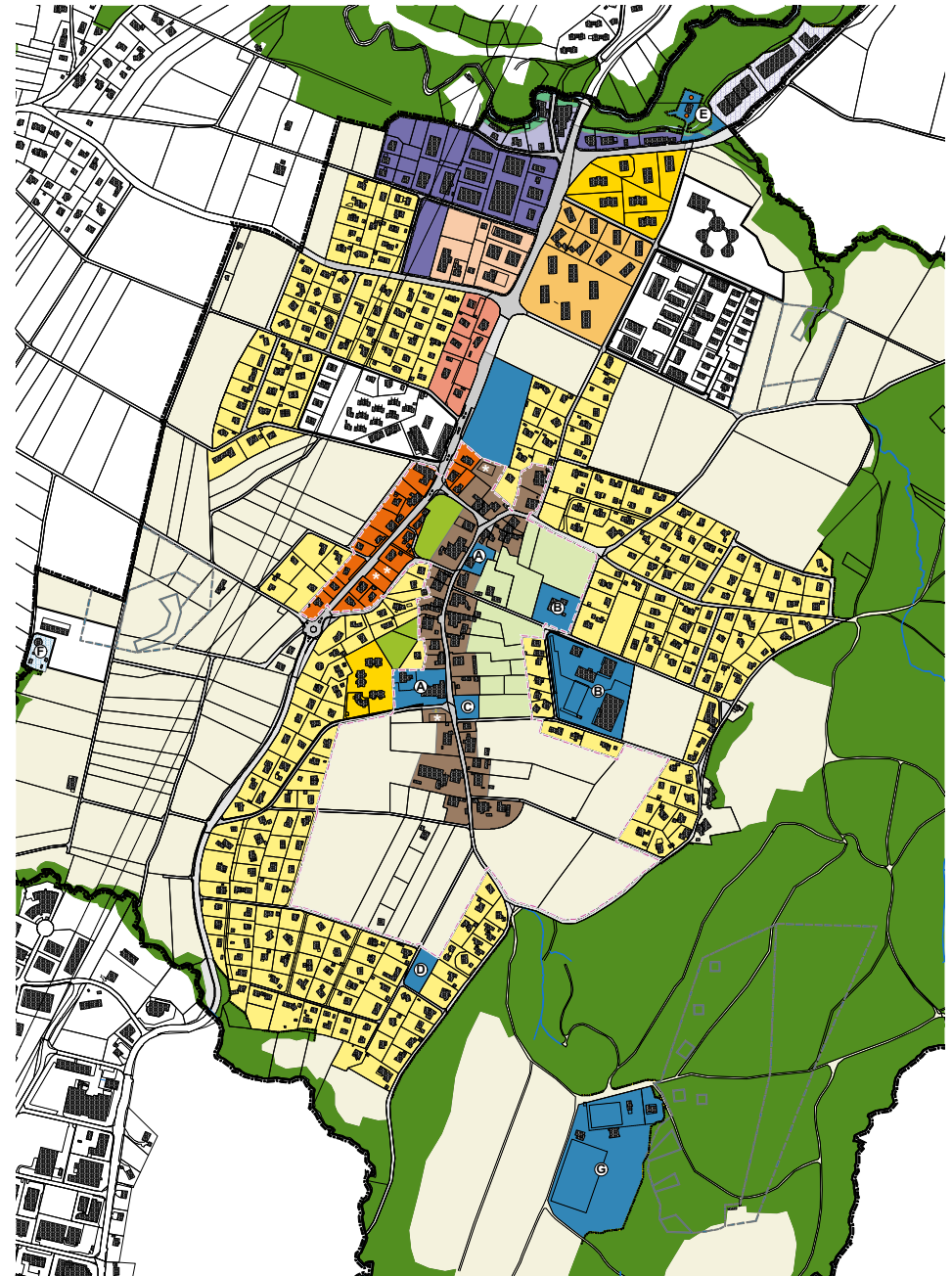
projet de PACom



# 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

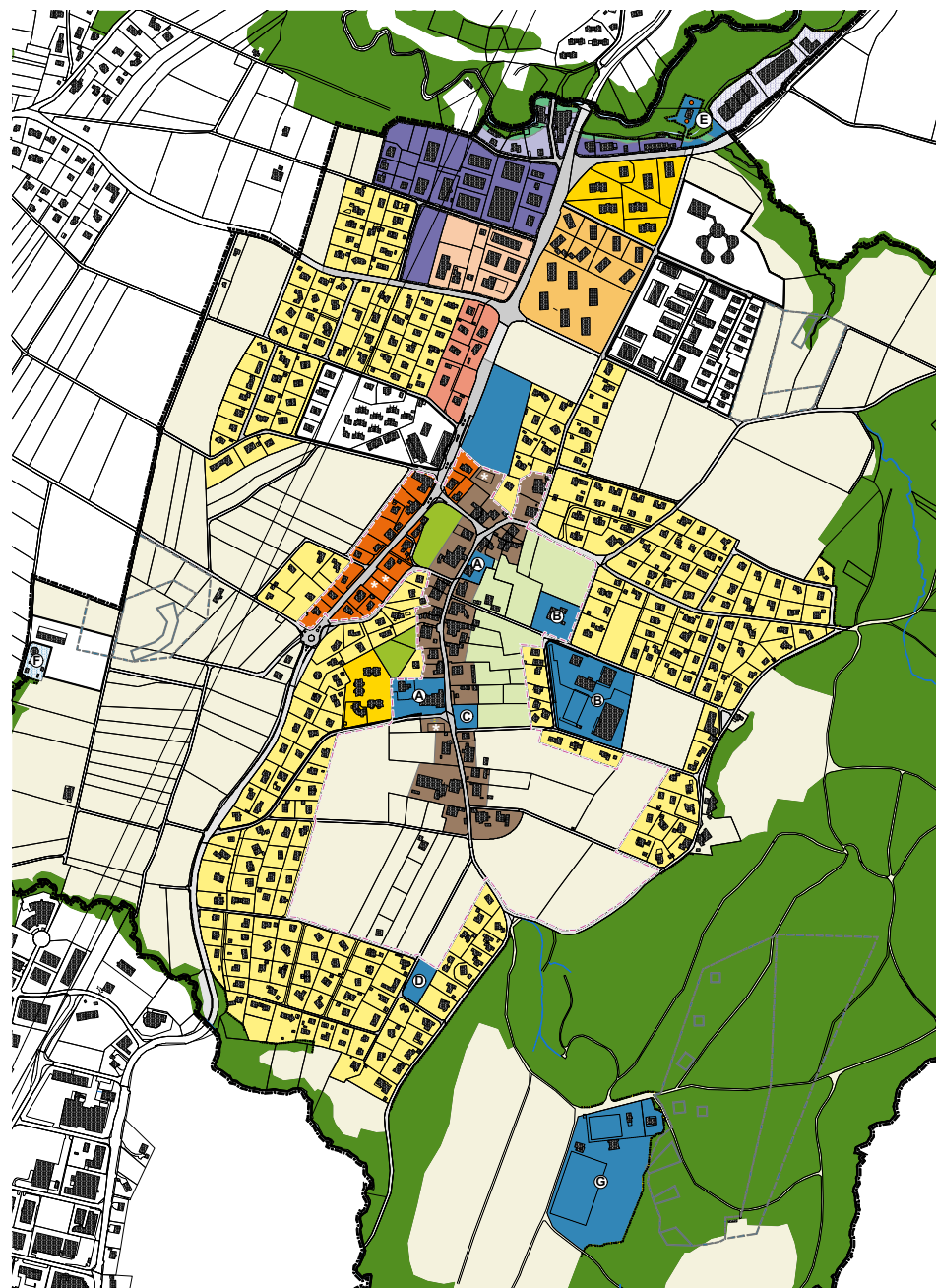
- refuge et lieu d'accueil pour les loisirs

### 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)

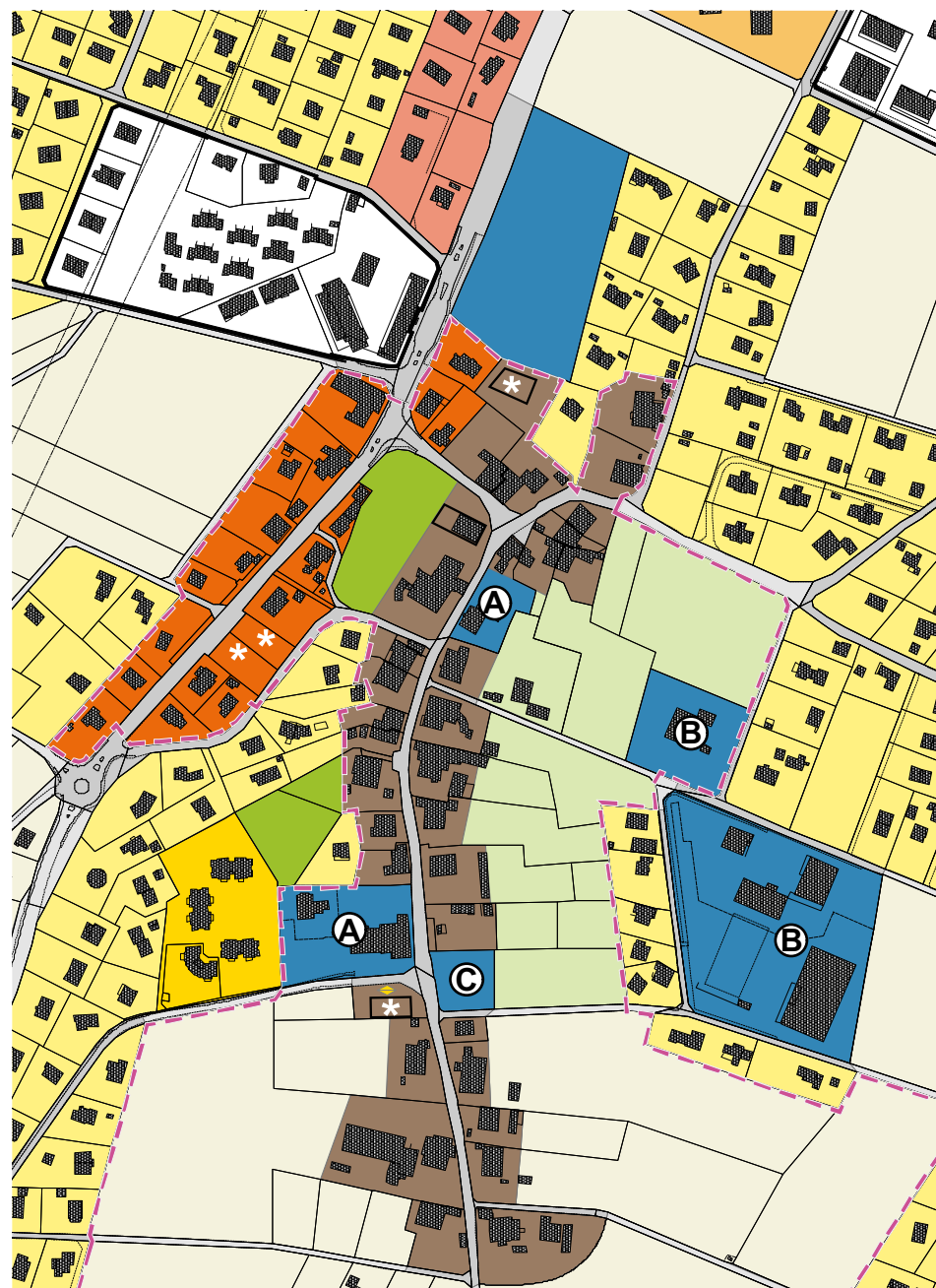
- répondre aux nécessaires développements en termes d'infrastructures scolaires et sportives dans les 15 ans
- développer un programme complet :
  - école primaire
  - salle omnisports VD6
  - piscine municipale
  - parking souterrain de 65 places

## 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

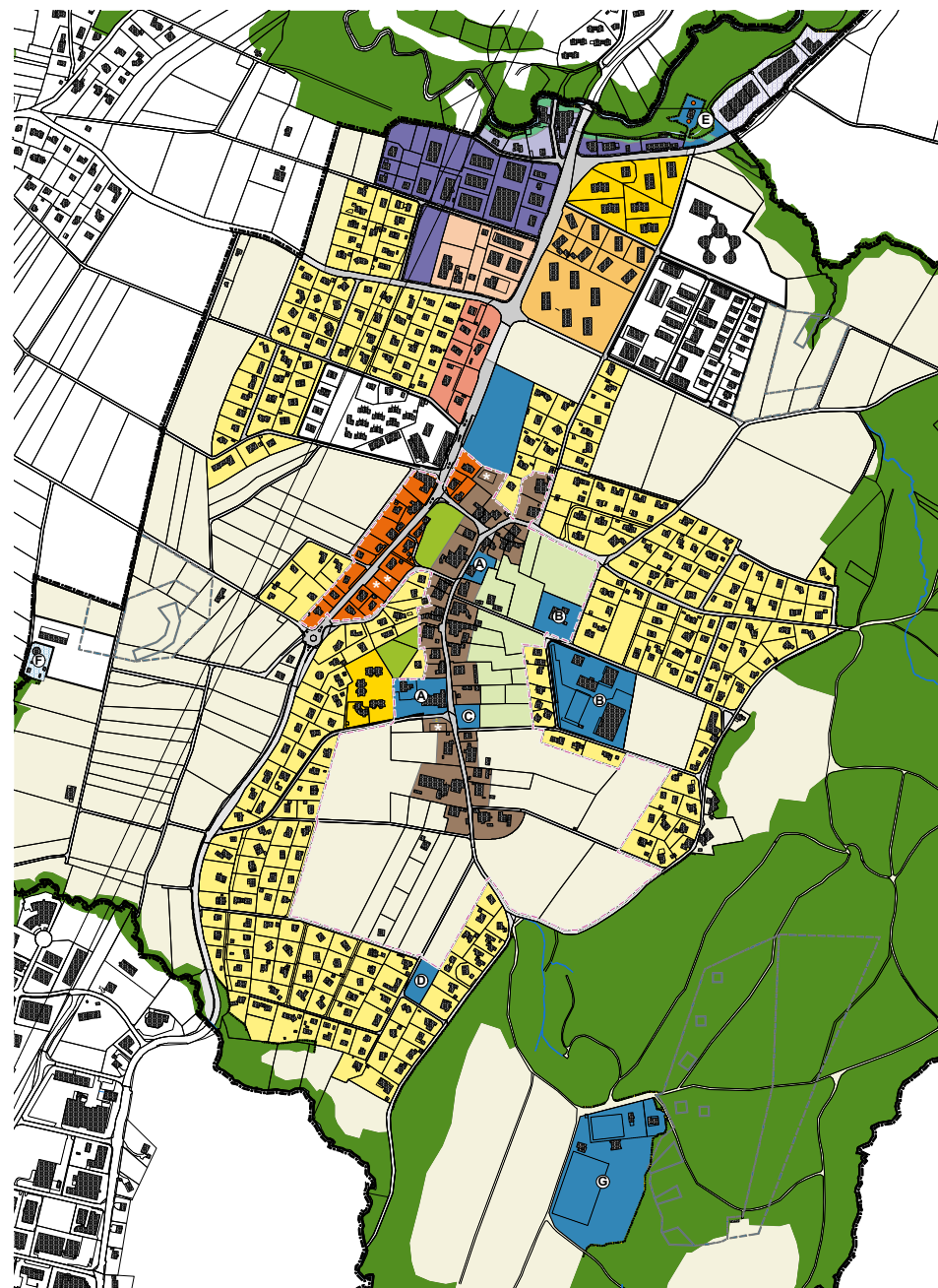
- créer des espaces verts au coeur du tissu bâti

## 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)

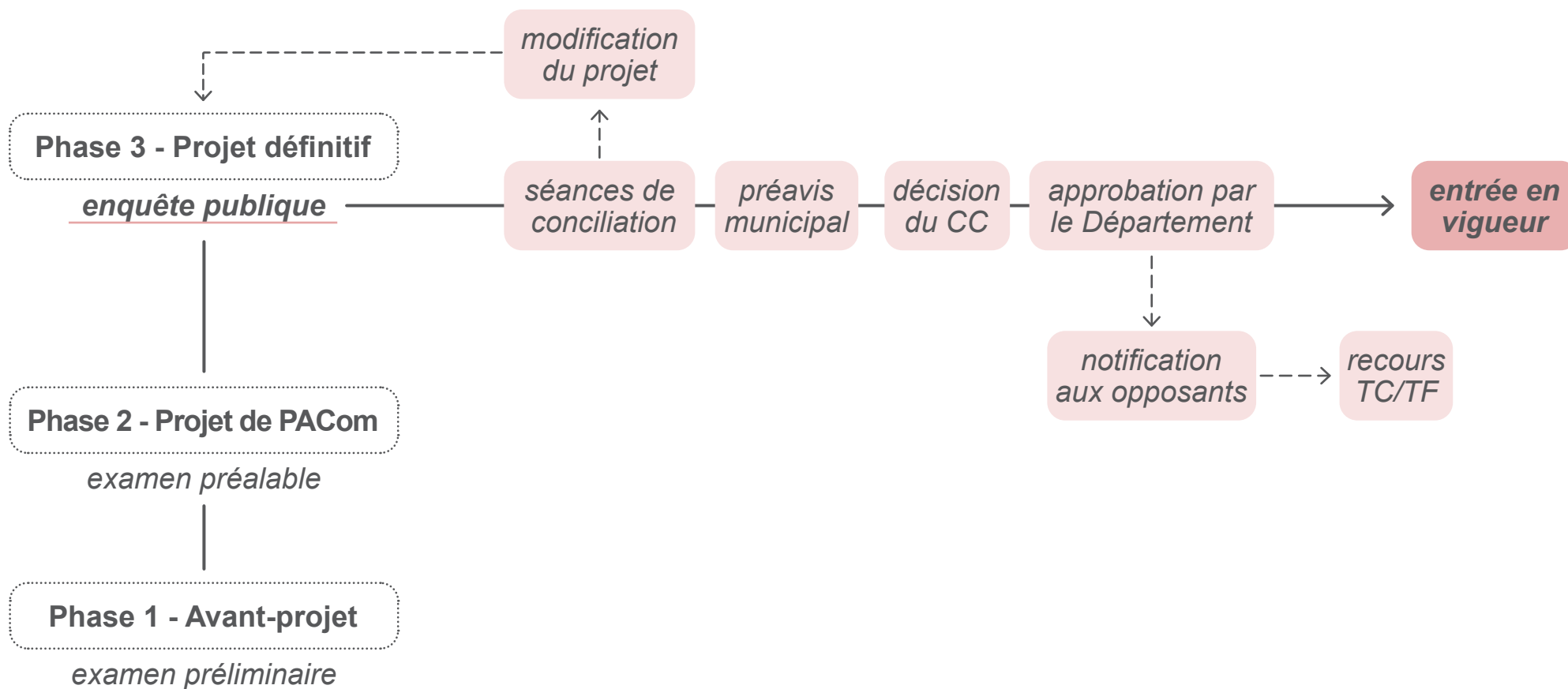
01

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**

