



Plan d'affectation Communal de Cugy et son règlement

Soirée de présentation à la population du 12 septembre 2024

Chères Concitoyennes, chers Concitoyens,
Mesdames et Messieurs,

Je me réjouis de vous voir si nombreux ce soir et ai le plaisir, au nom de la Municipalité, de vous souhaiter une cordiale bienvenue à notre soirée d'information sur notre projet de nouveau plan d'affectation communal (PACom) et son règlement d'application (RGATC).

Cette soirée a été organisée en vue de vous informer et vous familiariser avec ce nouveau plan et son règlement en vue de sa mise à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024.

L'objectif de la Municipalité est de pouvoir offrir à sa population une information la plus complète et objective possible sur cette importante réforme réglementaire, en gestation au sein de la Municipalité depuis maintenant près de 8 ans.

Que de chemin parcouru ; Mesdames et Messieurs, depuis le lancement de ces travaux dès le début de la législature 2016-2021.

- Pour mémoire, notre commune est entrée dans une période de gel des constructions au sein des zones dédiées à l'habitat par le biais d'un Plan des zones réservées depuis le 4 août 2017 (approbation formelle par le DTE en date du 15 mai 2018). Le plan des zones réservées est arrivé à échéance en mai 2023, sans que la Municipalité juge opportun d'en demander la prolongation pour 3 ans supplémentaires.
- Depuis 2019, la Région du Gros-de-Vaud travaille sur l'adoption d'un Système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) qui permettra aux communes de notre District de sortir du moratoire instauré, depuis l'entrée en vigueur du PDCn, sur les zones d'activités. Il était prévu initialement que ce système de gestion soit adopté et mis en œuvre d'ici 2023. A ce jour, il est toujours en consultation et devrait être soumis aux divers conseils communaux durant le premier trimestre 2025. L'adoption de ce système de gestion est importante pour notre commune car elle lui permettra de valider la planification de ses zones d'activités (ZA) telle que prévue dans le nouveau PACom. Certes, Cugy, en tant que centre local, dispose en réalité de peu de marge de manœuvre en matière de développement territorial pour de nouvelles activités. En tant que zone d'activités locale (ZAL), la ZA de Cugy ne peut évoluer que pour autant qu'une entreprise locale déjà implantée désire se développer sur le même site. Non reconnue en tant que zone d'activités régionale (prioritaire), notre ZA n'aura ainsi pas pour vocation d'accueillir de nouvelles activités secondaires, potentiellement nuisibles, ce qui est perçu plutôt favorablement par la Municipalité. En revanche, la question de la densification de la ZA de notre commune, de même que celle du traitement des zones mixtes pourront faire l'objet d'une planification plus conforme à l'évolution économique de Cugy, en tant que commune péri-urbaine.
- Le 21 janvier 2019, la Municipalité a adopté sa vision stratégique en matière de développement du territoire communal. Cette stratégie a été élaborée après un important travail d'analyse effectué par la Municipalité avec l'aide de ses mandataires. La démarche méthodologique suivie dans ce cadre a consisté tout d'abord à établir un diagnostic multifocal (démographie/ territoire/ logement/ centralité/ scolarité/ mobilité/ environnement) et pluridisciplinaire en vue de renseigner et éclairer la Municipalité sur les



enjeux et les potentialités qu'offre le territoire de Cugy en termes de développement. Ce processus d'examen s'est ensuite poursuivi par la conduite d'un processus participatif auprès de la population et des milieux régionaux pour à la fois « challenger » le projet de vision stratégique arrêté par la Municipalité et obtenir certaines confirmations par rapport aux orientations de développement futur du territoire communal. La synthèse de cette démarche participative a permis d'enrichir la vision politique de la Municipalité, qui a ainsi pu arrêter sur cette base sa vision stratégique en matière de développement territorial. Sur la base de cette vision, il a été établi un cahier des charges précis à l'attention de nos urbanistes-conseils et des autres intervenants pour la suite du processus de révision du PZ et son RGATC, en particulier sur la question de la création d'une centralité pour notre village (dynamisation et valorisation du village) et du développement d'un réseau de mobilité favorable aux piétons et aux vélos.

- A partir de sa vision stratégique, la Municipalité a ensuite travaillé à l'élaboration d'un plan-guide d'aménagement pour le Vieux-Bourg et la centralité durant toute l'année 2019. Le rapport y relatif intitulé « Plan-Guide : analyse et principes d'aménagement sur le Vieux-Bourg et la Centralité » a été adopté par la Municipalité le 8 janvier 2020 et fera partie intégrante du nouveau Règlement d'aménagement du territoire et des constructions de notre commune.
- Par décision du 5 mars 2018 du Service du Développement Territorial (SDT), la commune de Cugy est devenue commune pilote du projet MétamorphHouse. Pour rappel, ce projet visait à mettre en avant les avantages liés à une densification douce en vue de créer des logements supplémentaires, à favoriser autant que possible la mixité générationnelle et requalifier les quartiers des années 1960-1970, tout en développant des services de proximité et en optimisant les équipements, infrastructures et services à disposition. L'objectif final de ce projet était d'apporter une vision différente à la densification du territoire tout en contribuant à réduire son mitage. Cette étude-test menée par le Canton de Vaud a été intégrée par la Municipalité au processus de révision du PACom de notre commune en apportant des enseignements utiles quant à la densification des zones de villas (faible densité) en zone périurbaine. Elle a notamment mis en lumière des modifications et compléments à apporter à notre RGATC existant. Dans le prolongement de ce rapport de synthèse, notre Municipalité a également participé, en 2020, à un atelier de travail dit de synthèse avec les représentants des diverses communes impliquées dans le cadre de ce projet, des représentants du Canton ainsi que divers experts dans le domaine de l'immobilier et de l'architecture. Cette séance a permis d'échanger sur les tenants et aboutissants d'une densification dans les zones à très faible, ou à faible densité, de même que sur leurs conséquences en termes de mobilité, de stationnement sur le domaine public et de conservation des espaces (verts ou non). Cet atelier a permis la rédaction d'un rapport de synthèse final communiqué aux diverses communes impliquées en date du 30 octobre 2020 et sur la base duquel la Municipalité s'est fondée pour revoir les règles relatives à la police des constructions.



- En date du 22 février 2021, la Municipalité a déposé une première fois à l'examen préalable de la nouvelle Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ses projets de PACom et de RGATC. Suite à un premier retour de la DGTL peu satisfaisant, la Municipalité a remis l'ouvrage sur le métier et a déposé à l'examen préalable un nouveau projet en mai 2022. La DGTL n'a rendu son rapport final qu'en juin 2023, après de multiples relances de notre Municipalité et des discussions de haut niveau tant avec la DGTL que la DGMR, particulièrement en lien avec la création de la zone de développement sur les parcelles N°1106 et 1107 et sa nouvelle centralité. Les travaux de finalisation du plan et du règlement ont ainsi pu être entrepris, de même que ceux relatifs à l'élaboration d'un projet de règlement sur l'introduction d'une taxe pour les équipements communautaires.
- Enfin, la COMUR s'est vu présenté le projet finalisé en juin 2024. Elle rendra son rapport prochainement.

La Municipalité envisage de mener à bien le processus réglementaire y relatif d'ici la fin de la législature. Les prochaines étapes sont les suivantes :

- Projet définitif et enquête publique du PACom et RGATC du 1^{er} au 30 octobre 2024;
- Traitement des oppositions d'ici la fin du premier trimestre 2025;
- Adoption du préavis par le conseil communal d'ici fin juin 2025;
- Approbation définitive par le DTE d'ici fin 2025 ;
- lancement de la mise en œuvre de la centralité et de la zone de développement dès le 1er janvier 2026.

Mais au fond qu'est-ce qu'un PACom et pourquoi devoir le réviser ?

Un plan d'affectation communal règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.

Un PACom est constitué d'un plan, d'un règlement et d'un rapport justificatif. Il définit notamment :

- l'affectation,
- la mesure d'utilisation du sol,
- les règles constructives, et
- le degré de sensibilité au bruit.

Un PACom doit être révisé tous les quinze ans ou quand les circonstances l'exigent. Opposables aux tiers, il s'applique à tous les propriétaires.

La mise en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014 et celle de la révision de la loi cantonale (LATC) en 2018 implique l'introduction de nouvelles directives pour les communes. Dorénavant, elles sont tenues de s'assurer que leurs zones à bâtir surdimensionnées soient réduites, afin de répondre aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années (art. 15 al. 1 et 2 LAT). De même, les nouveaux concepts de mobilité en vigueur dans les agglomérations et leur périphérie immédiate (Plan climat 2030 de Lausanne), les objectifs fédéraux liés à la transition énergétique 2050 et au Plan climat cantonal 2040, de même que ceux découlant des nouvelles normes applicables en matière de protection de l'environnement, d'économie d'énergie et de biodiversité font que la réglementation communale applicable à notre aménagement du territoire et aux constructions doit évoluer. Le Plan de zones qui régit actuellement le territoire de Cugy a en effet été approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1985 et son règlement le 21 septembre 2005.



L'ancienneté de ce plan ainsi que de son règlement en justifie pleinement la révision pour qu'il soit adapté aux nouvelles exigences en matière de lutte contre le mitage du territoire, notamment en privilégiant la densification des centres, de durabilité, d'efficacité énergétique et de report modal dans le domaine des transports.

Comme vous le savez certainement, la commune de Cugy est identifiée comme un centre local par le Plan directeur cantonal et un périmètre définit les secteurs les mieux desservis dans lesquels la croissance démographique devrait être encouragée. Au sein de ce périmètre, une augmentation annuelle de la population de 1,5% est autorisée alors que dans sa partie hors centre, cette hausse est limitée à 0,75%/an. A cet égard, Cugy est une commune privilégiée par rapport à ses communes voisines en termes de redimensionnement et de capacité de mobilisation de ses réserves constructibles.

Outre la conformité aux évolutions mentionnées précédemment, ce nouveau cadre réglementaire permettra à notre commune d'assurer son développement et sa croissance de manière raisonnable, harmonieuse et efficace, ainsi que de gérer son territoire et la mobilité y relative pour les 20 prochaines années, à l'horizon 2045.

Cette révision de notre planification territoriale est définitivement une opportunité unique de se positionner face à la pression de l'agglomération lausannoise par des outils directeurs plus adaptés et proactifs, mais également d'apporter des éléments de réponse aux demandes de notre population en matière de mobilité, de développement durable, de centralité, d'usage du domaine public, de stationnement et de prestations contribuant à la qualité de vie de ses habitants et de durabilité.

La Municipalité vous remercie d'avance de faire bon accueil à cette réforme réglementaire.

Outre cette soirée d'information, la Municipalité mettra à disposition de sa population sur son site internet, et ceci dès mardi 18 septembre prochain jusqu'au 31 octobre, la documentation qui vous est présentée ce soir, ainsi que les posters affichés dans cette salle, qui présentent de manière synthétique les grands enjeux et éléments essentiels de la réforme envisagée. Dès le 1^{er} octobre seront ajoutés sur notre site internet tous les documents relatifs à la mise à l'enquête proprement dite du PACom et son règlement.

La Municipalité organisera également, dès mardi prochain et ceci jusqu'au 31 octobre 2024, pour toutes les citoyennes et citoyens désireux d'en savoir davantage sur les conséquences de cette réforme, une exposition permanente des posters présentés ce soir dans le nouveau caveau de la Maison de commune, avec la possibilité de convenir d'un rendez-vous avec un membre de la Municipalité et/ou de l'administration communale pour obtenir davantage de précisions et traiter de cas plus spécifiques et/ou personnels.

Enfin, paraîtra début octobre dans un numéro spécial des Reflets de Cugy, une présentation synthétique de cette réforme et ses enjeux.

Je cède maintenant la parole à la représentante de notre mandataire, le bureau GEA, Mme Florence Rey, géographe urbaniste pour la présentation proprement dite des éléments essentiels de la réforme de notre PACom.



A l'issue de cette présentation, nous avons prévu une longue séance de questions – réponses. N'hésitez donc pas à poser vos questions. Si celles-ci devaient être trop personnelles ou particulières, Mme Rey, Mme Wasem, notre Chef du Service technique, ainsi que moi-même nous tenons à votre disposition pour répondre à vos questions durant la partie apéritive.

Je vous remercie de votre attention.

Thierry Amy
Syndic