

Préavis municipal n° 42/2026 au Conseil communal de Cugy VD

Révision du plan d'affectation communal (PACom) et de son Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC)

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le présent préavis municipal n° 42/2026 visant à adopter la révision du plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement, ainsi que les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir et le plan des limites des constructions (PLC).

La révision du PACom et de son règlement permet notamment :

- de prendre en compte les objectifs et les mesures des documents de planification de rang supérieur, notamment de la 4e révision du Plan Directeur Cantonal (PDCn) ;
- de définir une nouvelle centralité pour Cugy et de fixer dans le cadre d'un plan-guide, les recommandations qui permettront de préserver le caractère typique de la rue du Village (bourg traditionnel de Cugy) ;
- d'intégrer les dispositions des directives cantonales sur la prévention des dangers naturels du 18 juin 2014, elles-mêmes basées sur la loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau du 21 juin 1991, sur la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 et sur la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 ;
- d'intégrer les dispositions de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 concernant l'espace réservé aux cours d'eau ;
- d'aborder la question de la disponibilité des terrains, de leur densification au sein du périmètre de centre et de la taxe sur la plus-value introduite par la révision de la LATC entrée en vigueur le 1er septembre 2018.

Il ne s'agit donc pas d'une simple adaptation réglementaire de notre PACom et de son règlement, mais bien d'une refonte d'envergure, non seulement afin de répondre au cadre légal supérieur qui a largement évolué durant ces 30 dernières années, mais également afin de donner la capacité 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 2040.

Cette révision de notre planification territoriale est également 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.

1. Préambule

1.1 Contexte législatif

Se fondant sur les réglementations et planifications supérieures fédérales, cantonales et régionales, notamment la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), le Plan Directeur Cantonal (PDCn), le Plan Directeur Régional du Gros-de-Vaud (PDR) et le Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL), le Plan des zones du 18 décembre 1985 (PZ) et le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) du 21 septembre 2005 actuellement en vigueur déterminent exhaustivement l'affectation de l'ensemble des parcelles, et plus particulièrement la mesure de l'utilisation du sol, le degré de sensibilité au bruit, les distances aux limites, les hauteurs, etc. - applicables sur notre territoire communal.

Le PZ du 18 décembre 1985 et le RGATC, révisé partiellement pour la dernière fois le 21 septembre 2005, se présentent sous la forme d'un plan des zones et de textes réglementaires. Le format et le contenu de ces deux documents datent maintenant de plusieurs décennies : ils ne sont plus adaptés ni conformes aux nouvelles exigences imposées par la réglementation fédérale en matière d'aménagement du territoire (LAT et PDCn) et de préservation des surfaces d'assolement (SDA). Le juste dimensionnement de la zone à bâtir, les nouveaux concepts de mobilité en vigueur dans les agglomérations et leur périphérie immédiate (Plan climat 2030 de Lausanne), de même que les objectifs liés à la transition énergétique 2050 et au Plan climat cantonal 2040, ainsi que ceux découlant des nouvelles normes applicables en matière de protection de l'environnement et d'économie d'énergie, font que la réglementation communale applicable à notre aménagement du territoire et aux constructions doit évoluer. La 4^{ème} adaptation du PDCn en janvier 2018, de même que de la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) du 1^{er} septembre 2018 concrétisent et traduisent cette évolution. Ce nouveau cadre cantonal fixe ainsi toute une série de nouvelles règles et mesures visant à mettre en œuvre les principes de la LAT en vue de lutter contre le mitage du territoire en privilégiant la densification des centres, la durabilité, l'efficacité énergétique et la multimodalité des moyens de transport.

1.2 Contexte territorial

Notre Commune se situe dans la seconde couronne de l'agglomération lausannoise, au sein de la zone périurbaine ; elle fait partie en tant que telle du Schéma Directeur du Nord lausannois (SDNL). De plus, Cugy est reconnue comme centre local au sens du PDCn. A ce titre, dans son périmètre centre, elle dispose en termes de démographie, d'un taux de croissance annuel de 1,5% (0,75% hors centre).

Après un développement rapide au début des années 2010, notre commune est depuis 2016 arrivée au bout de son potentiel constructif sur des zones libres ; il ne reste plus en centre que quelques parcelles éparses demeurant libres de construction et dédiées à l'habitation ou aux activités artisanales (alors que selon notre bilan des réserves, un potentiel de croissance s'élève à environ 360 habitants supplémentaires selon la méthode calcul préconisée par le canton. Hors centre, notre commune compte en revanche de nombreuses parcelles affectées à la zone intermédiaire, toutes classées en surfaces d'assolement (SDA). Dans les surfaces à bâtir hors centre, il ne reste également plus que quelques rares parcelles vides, susceptibles de faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation dans le futur, pour l'équivalent d'environ 60 habitants supplémentaires selon notre bilan des réserves calculé selon la méthode préconisée par le canton. Il en résulte que le potentiel de croissance de notre commune ne peut résider que dans la densification de son territoire. Nous y reviendrons plus en détail plus bas dans ce préavis.

2. Objet du présent préavis

Le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil communal des objets suivants :

- le plan d'affectation communal (PACom) et son règlement tels que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024 ;
- les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tels que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024 ;
- le plan des limites des constructions (PLC) tel que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024.

Il fait suite aux préavis n° 18/2019 et n°3/2021 portant sur la demande de crédits-cadres pour la révision du PGA de notre commune et de son règlement.

Le PACom détermine les différentes affectations (zone à bâtir, zone agricole, zone industrielle, etc.) des parcelles situées sur le territoire communal, et fixe les périmètres d'implantation des bâtiments sur les parcelles constructibles au sein du village historique. Le règlement détermine quant à lui les règles en matière de police des constructions, c'est-à-dire ce qu'il est possible, interdit ou conseillé de faire sur les parcelles constructibles. Il fixe par exemple la hauteur maximale des bâtiments, les dispositions en matière de protection des bâtiments à préserver, ou encore les dispositions en matière d'aménagements extérieurs.

3. Démarches réalisées

3.1 Vision stratégique municipale

Le 18 février 2019, la Municipalité a adopté sa vision stratégique en matière de développement du territoire communal. La présentation de cette vision stratégique se trouve en **Annexe 6** du présent préavis.

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.

Les habitants et spécialistes confirment l'importance de maîtriser le développement de l'urbanisation tout en s'attachant à préserver un cadre de vie apprécié et constitutif de l'identité villageoise. Cette dernière se compose du village historique et des espaces naturels alentours. Le besoin d'un centre plus lisible et dynamique a été une préoccupation majeure et pointé comme axe de travail primordial. L'importante vie sociale, aujourd'hui fortement appréciée de tous s'en retrouverait également renforcée. Du point de vue de la mobilité, il a été souligné que le territoire Cugérien a une taille adaptée aux déplacements en modes doux (vélos et piétons). Toutefois, la modération du trafic et la sécurisation des itinéraires -spécialement autour des écoles- ont été estimées comme devant être améliorées. Favoriser la mobilité douce au sein de la commune, et ce en lien avec les polarités existantes, a été confirmé comme second axe de travail primordial.

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.

3.2 Plan-Guide Vieux Bourg et Centralité

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 20 janvier 2020 (**Annexe 7**).

Sur la base de ces divers travaux, vu l'ampleur des modifications à apporter au plan et au règlement, la Municipalité a décidé d'adopter un nouveau PACom et un nouveau règlement, établis conformément aux exigences de la nouvelle législation cantonale en la matière.

3.3 MétamorphHouse

Par décision du 5 mars 2018 du Service du Développement Territorial (SDT) - devenu entretemps la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) -, 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 PZ 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 règlement existant.

Le projet MétamorphHouse a connu un franc succès dans notre Commune. Le rapport de synthèse concernant notre Commune a été remis en date du 24 octobre 2019 (**Annexe 8**).

Dans le prolongement de ce rapport de synthèse, le SDT organisait, en 2020, 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, qui s'est déroulée dans les locaux du SDT à Lausanne, a été fort constructive et 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).

A partir de cet atelier de synthèse, la Cheffe de projet a établi un rapport de synthèse final qui a été communiqué aux diverses communes impliquées en date du 30 octobre 2020 (**Annexe 9**).

De manière générale, il est apparu que les propriétaires ont apprécié que Commune et Canton aient pu les impliquer dans la discussion sur la densification de leur parcelle. Ils saluent le côté innovant de cette forme de collaboration et se sont sentis pris au sérieux et considérés par les autorités. Du côté de la Municipalité de Cugy, cette démarche a été même considérée comme de nature à améliorer la relation avec sa population.

3.4 Zone réservée

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). Depuis cette date, toute nouvelle construction sur le territoire communal en zone dédiée à l'habitat, était interdite, sauf dans les limites des dispositions prévues par le règlement de la zone réservée. Cette zone a été mise en place pour 5 ans ; elle était théoriquement prolongeable 3 ans en cas de nécessité. Originellement, la Municipalité s'était fixée comme objectif de sortir de ce plan d'ici à la fin de la législature 2016-2021, une fois son PACom et son règlement révisés. Cet objectif s'est malheureusement avéré beaucoup trop optimiste pour des raisons liées non seulement aux exigences évolutives de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL, anciennement Service du Développement Territorial – SDT) et de la Direction générale de la mobilité et des routes, pour en citer que ces deux services cantonaux, en matière de redimensionnement et de mobilisation des réserves constructibles, mais également du fait de la survenance de la crise sanitaire COVID 19 qui a ralenti à la fois l'activité de nos mandataires et celle de l'Administration cantonale.

C'est ainsi que notre commune est demeurée dans le régime de la zone réservée jusqu'au 15 mai 2023, soit jusqu'à son échéance de 5 ans. La Municipalité a alors décidé à ce moment-là de ne pas prêter plus longtemps les intérêts des propriétaires privés et afin de mettre la pression sur les services cantonaux chargés de mener à bien le processus d'examen préalable de notre PACom et de son règlement.

3.5 Système Régional de Gestion des Zones d'Activités (SRGZA)

Tout comme les zones à bâtir, les zones d'activités sont concernées par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et ont fait l'objet d'un moratoire depuis l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal. Cela signifie qu'il n'était plus possible du tout de créer de nouvelles zones d'activités sur le territoire cantonal, tant et aussi longtemps qu'un système de gestion des zones d'activités n'était pas mis en place. Ceci concernait donc également notre commune en tant que centre local.

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. Notre Municipalité a participé activement à l'élaboration du système des zones d'activités de la région du Gros-de-Vaud en collaboration avec l'ARGDV. Les travaux d'études ont abouti en 2023. De ces études, il a résulté que la zone d'activités de notre commune ne serait pas retenue comme zone prioritaire régionale d'activités pour le district du Gros-de-Vaud. Ceci est essentiellement dû au fait que notre zone d'activités (zone industrielle et artisanale) ne dispose de plus à ce jour aucune réserve constructible et subit, depuis plusieurs années maintenant, une évolution vers une utilisation de plus en plus mixte (industrie et/ou artisanat avec logements) de ses surfaces disponibles. Cette décision a été dès le départ considérée par la Municipalité comme une nouvelle positive pour notre commune, qui ne verra donc pas d'activités peu qualitatives et à fortes nuisances se développer sur son territoire. Il convient également de rappeler, que notre commune se situe à proximité immédiate de la zone industrielle En Budron sise sur le territoire de la commune du Mont-sur-Lausanne, ainsi que du futur pôle économique cantonal qui devrait se situer dans le secteur de Romanel-sur-Lausanne – Vernand, qui tous deux permettent déjà et permettront dans un futur proche d'offrir aux acteurs économiques locaux des opportunités de développement intéressantes.

Le conseil communal a approuvé le préavis relatif à l'adoption de la stratégie régionale des zones d'activités en date du 9 décembre 2024.

La Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) a été signée par les organes de toutes les communes du Gros-de-Vaud le 25 juin 2025. Le Département de l'économie du canton a

officiellement approuvé cette stratégie en date du 14 novembre 2025, levant du même coup le moratoire en vigueur depuis 2016.

Dès cette date, il a donc été possible pour notre commune de faire approuver la planification de ses zones d'activités (ZA) dans le contexte du nouveau système de gestion. Cugy, en tant que centre local, dispose 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'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles activités (principalement secondaires). En revanche, la question de la densification de la ZA de notre commune, de même que celle du traitement des zones mixtes a fait l'objet d'une analyse précise et d'une planification soignée.

3.6 ASICE – Développement du secteur scolaire secondaire

Depuis l'automne 2019, l'association scolaire intercommunale de Cugy et environs (ASICE) mène d'intenses réflexions à sa planification scolaire et aux développements qu'elle devra engager en termes d'infrastructures d'ici à 15 ans.

Pour faire suite à l'étude menée en 2020 par le groupe de travail Vision ASICE 2035, composé de représentants du Codir de l'ASICE, de la Directrice des écoles et de représentants de la Direction Générale de l'Enseignement Obligatoire (DGEO), le Codir de l'ASICE et la Municipalité de Cugy ont estimé nécessaire de mandater un bureau d'architectes-urbanistes pour les accompagner dans leur réflexion. Dans le but de déterminer les besoins futurs de surfaces nécessaires à la réalisation de tels projets, l'ASICE et la commune de Cugy ont sollicité le bureau GEA Vallotton et Chanard SA à Lausanne afin qu'il réalise un test d'implantation et une étude de planification scolaire portant sur le secteur Combe-Chavanne (parcelle n° 283 concédée en DDP à l'ASICE) et le nouveau secteur potentiel qui pourrait être développé dans la ZD à créer notamment sur la parcelle n° 66 de la commune de Cugy.

Ce mandat comprenant à la fois un développement du secteur secondaire sous la responsabilité de l'ASICE et celui aussi du secteur primaire qui dépend de Cugy, les coûts de cette étude ont été pris en charge à hauteur de 2/3 par l'ASICE et d'1/3 par Cugy. Le bureau GEA a été contacté pour réaliser ce mandat vu qu'il est déjà en charge de l'élaboration du PAcom de la commune de Cugy et qu'il dispose d'une connaissance précise de la situation territoriale de Cugy.

Les objectifs du mandat confié étaient les suivants :

- établir avec précision les besoins en infrastructures scolaires à 2035 ;
- proposer une réponse de localisation à court, moyen et long terme sur la commune de Cugy pour l'enseignement primaire et secondaire ;
- tester le site existant de la Combe-Chavanne et explorer les pistes pour l'intégration d'un bâtiment primaire et de ses infrastructures sportives de type piscine ou salle polyvalente sur la parcelle n° 66.

Ce travail a été exécuté en deux phases. Lors de la première phase, une analyse des besoins en infrastructures scolaires a été réalisée en se basant sur les résultats de la projection de Vision ASICE 2035 et en les traduisant en besoins concrets d'infrastructures. Lors de la deuxième phase, une fois les besoins dimensionnés et consolidés par la Municipalité de Cugy et le Codir de l'ASICE, l'étude s'est concentrée sur les solutions possibles pour y répondre, par le biais d'une analyse de localisation puis d'un test d'implantation, aux différents horizons de temps mentionnés dans le cahier des charges.

En date du 15 avril 2021, le bureau GEA a remis son rapport final à l'ASICE et à la Municipalité de Cugy (**Annexe 10**). Ce rapport conclut à la faisabilité d'un développement nécessaire des bâtiments scolaires

secondaires sur la parcelle n° 283, sans qu'il ne soit toutefois possible d'intégrer sur ce seul site tous les besoins d'infrastructures scolaires, notamment primaires et celles liées à l'administration scolaire. La ZD à créer notamment sur la parcelle n°66 a été identifiée comme pouvant utilement servir au développement d'un nouveau secteur scolaire primaire à Cugy, en complément du site de la Chavanne et en remplacement des salles de classes de la Cavenettaz, non conformes aux exigences réglementaires de la DGEO. Le site de la ZD pourrait également utilement accueillir des bâtiments administratifs liés à l'école (notamment PPLS), ainsi qu'une piscine ou d'autres installations sportives à déterminer.

4. Commission d'urbanisme et de développement régional (COMUR)

L'introduction des nouveaux concepts exposés ci-dessus dans les projets de PACom et de règlement a fait l'objet de plusieurs séances de travail de la Commission d'urbanisme et de développement régional (COMUR). Les réflexions amenées par les membres de la COMUR durant les différentes séances qui ont eu lieu depuis les deux législatures 2016-2021 et 2021-2026 ont été débattues au sein de la Municipalité, puis intégrées, lorsqu'elles apparaissaient appropriées, au projet en gestation.

La COMUR a siégé à cinq reprises durant l'année 2020. Ses travaux ont essentiellement porté sur l'examen du projet de PACom, ainsi que sur la refonte du projet de règlement. Les discussions et débats qui ont pu avoir lieu au sein de la COMUR ont permis à la Municipalité d'approfondir certaines thématiques, ainsi que d'enrichir sa réflexion en particulier en lien avec la densité des constructions, la mobilité, l'usage du domaine public, ainsi que les règles de construction qui seront désormais applicables aux différentes zones affectées de notre commune. La Municipalité a pu en particulier dans ce cadre tester la sensibilité de la Commission sur certaines questions plus délicates liées à la densification, respectivement à certains modes de construction, dans la zone à très faible densité (zone villas) ainsi que dans la zone centrale (zone village). Tous ces travaux ont permis à la Municipalité d'affiner sa vision et de finaliser son projet de règlement qu'elle a soumis à l'examen préalable de la DGTL en date du 22 février 2021.

La COMUR a été une nouvelle fois consultée durant l'été 2024 après le retour de la deuxième phase d'examen préalable en vue de la mise à l'enquête du projet de PACom et de son règlement. La COMUR a également siégé à 5 reprises. Exceptionnellement, la COMUR était composée de représentants de l'Association Régionale de développement économique du Gros-de-Vaud (ARGDV), de Lausanne Région (LR) du Schéma Directeur Nord Lausannois (SDNL) et des Transports publics lausannois (TL) afin d'obtenir la vision régionale de notre projet de développement territorial économique. La COMUR a rendu son rapport en date du 23 septembre 2024. Sur cette base, la Municipalité a procédé à certaines adaptations avant de soumettre à l'enquête publique le projet de PACom et de règlement en octobre 2024.

La COMUR a finalement été consultée durant l'automne 2025 pour faire le point de la situation sur la suite donnée aux oppositions formulées contre le projet de PACom et de son règlement.

5. Projet de PACom

5.1 Enjeux et objectifs pour Cugy

Sur la base des objectifs-cadres définis dans 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 cinq ambitions majeures.

a. une centralité pour Cugy

Le dispositif du PACom concrétise cette ambition en permettant de :

- créer un cœur de village, par l'aménagement d'une place centrale et de nouveaux bâtiments à usage mixte ;
- 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
- marquer et renforcer le cœur de Cugy en garantissant une mixité d'affectation : activités 30% au minimum, habitation 40% au minimum la zone de verdure ;
- permettre de créer un parc afin d'offrir un espace public végétalisé au cœur de Cugy et de proposer une transition entre le tissu bordant la RC et le village historique.

b. une densification contextualisée

Pour répondre à la croissance à venir, les contextes légal (LAT, PDCn) et territorial de Cugy (réserves à bâtir quasi inexistantes) impliquent de définir les conditions-cadre de la densification. Le PACom prévoit ainsi :

- une densification le long de la RC ainsi qu'au sein de quartiers d'habitations collectives existants de manière à :
 - marquer davantage le centre de Cugy et confirmer ce secteur comme porte d'entrée du village en permettant une mixité d'affectation et des gabarits adaptés ;
 - augmenter l'offre en habitat collectif ;
- une densification douce de manière à ne pas porter préjudice aux qualités bâties et paysagères, reconnues par la population et qui font l'attrait de Cugy et selon les conclusions de l'étude MétamorphHouse :
 - indices d'utilisation du sol mesurés et maîtrisés ;
 - suppression des dispositions réglementaires empêchant une densification proportionnée.

c. une vie sociale garantie pour tous

Le PACom répond aux besoins de la population en permettant une vie active communautaire pour toutes les générations, pour les 20 ans à venir. Il prévoit notamment des nouvelles possibilités de développement de son offre en équipements publics et plus particulièrement la possibilité de réaliser un centre scolaire complémentaire (parcelle 1107) et un EMS (parcelle 31).

d. un environnement préservé et valorisé

Le PACom, à travers ses affectations et son règlement, répond aux objectifs poursuivis en matière de préservation de l'environnement, il permet en outre de :

- assurer la base d'approvisionnement de la population, la sauvegarde du paysage et des espaces de délasserment et l'équilibre écologique du pays ;
- préserver les surfaces d'assolement ;
- maintenir un paysage rural particulier, traduit par un espace vide constitutif du tissu villageois et une arborisation caractéristique ;
- créer des espaces verts au cœur du tissu bâti ;

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

e. un développement économique à l'échelle

Pour garantir un développement économique, le PACom de Cugy vise le maintien des secteurs d'activités situés au Nord du territoire communal et renforce en parallèle la nature mixte des secteurs longeant la RC afin de créer un tissu dynamique et générateur de vie sociale.

5.2 Contenu du PACom

Le dossier du PACom est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation communal comprenant le plan des affectations (échelle 1:2'500)
- le règlement du plan d'affectation communal ;
- les plans de constatation de la nature forestière ;
- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes.

Le périmètre du PACom s'étend sur l'entier du territoire communal, tout en excluant un certain nombre de secteurs, dont l'affectation en vigueur reste maintenue. En effet, pour des motifs de stabilité des plans (art. 21 LAT), tous les plans spéciaux n'ont pas été traités dans la présente révision, ce principe garantissant, d'une part, une certaine pérennité aux plans afin de permettre aux personnes concernées de pouvoir mener à bien leur projet foncier. En d'autres termes, plus un plan est récent, moins sa révision n'est, en principe, justifiée. Un plan d'affectation a généralement une durée de vie de 15 à 20 ans. Ledit principe garantit, d'autre part, que les plans doivent être adaptés à l'évolution des circonstances de fait ou de droit. Ainsi, sans changement notable de circonstances et/ou intérêt public prépondérants, ils ne devraient pas être révisés.

Sur cette base, les communes ne sont pas obligées de revoir l'ensemble de leur territoire communal lors d'une révision générale. Elles doivent cependant inclure ces plans spéciaux dans le calcul du dimensionnement global de leur commune. Les secteurs ayant un plan d'affectation récent, en vigueur et conforme, n'ont donc pas été traités. Il s'agit des plans suivants :

- le plan de quartier "Dessus La Praz" approuvé le 25 mars 1997 (hormis la portion comprise au sein de la parcelle 194 qui est abrogée) ;
- le plan de quartier "Es Cheseaux" approuvé le 18 septembre 2007 ;
- le plan partiel d'affectation "Etranglaz Cou 2" approuvé le 17 octobre 2008.

Le PACom abroge, entièrement ou en partie, trois planifications en raison de leur ancienneté ou vétusté. Il s'agit des plans suivants :

- le plan de quartier "En Saulin" approuvé le 9 juin 1989 ;
- le plan d'extension partiel "Es Champs De Tailaz" "A la Foretalaz" approuvé le 28 juillet 1976 ;
- la portion comprise au sein de la parcelle 194 du plan de quartier "Dessus La Praz" approuvé le 25 mars 1997.

5.3 Affectations définies par le PACom

Pour répondre aux ambitions présentées ci-dessus, le PACom de Cugy définit les diverses affectations dans l'ensemble de son périmètre et fixe ainsi les zones constructibles et non constructibles. Les zones sont adaptées en fonction des exigences légales (ex. redimensionnement, SRGZA). Les nouvelles affectations et les changements par rapport aux planifications en vigueur sont résumés ci-après :

<i>Affectation projetée</i>	<i>Affectations en vigueur</i>	<i>Commentaires explicatifs / justifications</i>
<i>zone centrale 15 LAT</i>	<i>zone village zone d'habitation de faible densité zone intermédiaire</i>	Le périmètre de la zone est conservé dans les grandes lignes, compte tenu de la substance historique et patrimoniale qu'il contient. Les modifications de ses contours s'adaptent au parcellaire et à la réalité du terrain. La partie est de la parcelle 51, portion bâtie depuis plus d'un siècle mais jusqu'ici affectée à la zone intermédiaire et identifiée comme SDA, représente un secteur clé pour la centralité de Cugy. La modification de son affectation (passage de la zone intermédiaire à la zone centrale) permet d'une part de mettre en conformité l'affectation à la réalité bâtie, et d'autre part, de valoriser la porte d'entrée du vieux village de Cugy via l'extension du bâtiment ECA 30 et l'aménagement d'un parc public dans la zone de verdure y attenante. Ce projet de mise en zone, bien que situé sur un secteur bâti, est considéré comme une extension de la zone à bâtir. Cette dernière peut être admise car sa capacité n'excède pas les besoins à 15 ans. En effet, la zone à bâtir est sous-dimensionnée au sein du périmètre de centre et le territoire urbanisé est densifié au sein des secteurs les plus aptes au développement et les mieux situés (densification ciblée le long de la RC ainsi que dans un secteur d'habitat groupé). En revanche, le tissu bâti ne peut être densifié de manière plus importante (indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.3 pour la zone d'habitation de très faible densité et de 0.45 pour la zone de faible densité I) sans porter préjudice à ses qualités, reconnues par la population et intégrées aux recommandations de "densification douce" de l'étude MétamorphHouse. L'emprise sur les SDA est justifiée au chapitre 4.3. La parcelle 1106 est rattachée à la zone centrale par souci de cohérence avec la structure historique du village et la vocation du sol. Le DP 1001, aujourd'hui en partie affecté à la zone village, est cadastré et affecté entièrement à la zone centrale. Cette modification offre l'opportunité de développer la parcelle tout en reportant le stationnement public en souterrain. Elle permet également de mettre en conformité la situation actuelle (DP affecté à la zone à bâtir). L'IUS de 0.5 en vigueur est remplacé par une approche en adéquation avec les volontés de préservation et de valorisation. Celui-ci ne permet en effet pas d'assurer une harmonie bâtie au sein du village, compte tenu de l'hétérogénéité des surfaces de parcelles. La mesure d'utilisation du sol est donc définie par le volume bâti existant. Selon les prérogatives liées à sa note au recensement architectural, ce dernier peut être réorganisé sur la

		parcelle, à condition que les m³ ne dépassent pas celui de la construction existante, que la hauteur maximale de la construction existante soit respectée et que la nouvelle implantation respecte les prescriptions de la présente zone et les caractéristiques du village de Cugy. Pour les parcelles encore libres ou sur lesquelles un bâtiment supplémentaire pourrait être implanté, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) autorisées sont renseignées sur le plan, au sein de périmètres dédiés.
<i>zone d'habitation de très faible densité 15 LAT</i>	<i>zone d'habitation de faible densité PEP "Es Champs De Tailaz" "A La Foretalaz"</i>	Le périmètre de la nouvelle zone correspond à celui de la zone d'habitation de faible densité de l'ancien plan. Les parcelles du PEP destinées à l'habitation sont intégrées dans la présente zone au sein du PACom. L'IUS reste inchangé.
<i>zone d'habitation de faible densité 15 LAT I</i>	<i>zone d'habitation de moyenne densité PQ "En Saulin"</i>	Le périmètre de la nouvelle zone correspond en partie à celui de la zone d'habitation de moyenne densité de l'ancien plan (parcelles 238, 239, 411, 426, 809, 810 et 811). Le secteur d'habitation collective du PQ "En Saulin" (parcelles 28, 672, 706 et 777), qui est aujourd'hui construit, y est intégré par souci de simplification et d'uniformisation de la réglementation. L'IUS de 0.45 reste inchangé.
<i>zone d'habitation de faible densité 15 LAT II</i>	<i>zone d'habitation de moyenne densité</i>	Le périmètre de la nouvelle zone correspond en partie à celui de la zone d'habitation de moyenne densité de l'ancien plan (parcelles 240, 241, 340, 341, 342, 374, 417 et 471). Ce secteur, de par sa situation à proximité des poches bâties les plus denses de Cugy et de celles amenées à se densifier à l'avenir, et en raison de la configuration du bâti actuel, offre un potentiel de densification. Aussi, l'IUS est augmenté à 0.625.
<i>Zone d'activités économiques 15 LAT I</i>	<i>zone industrielle et artisanale PEP "Es Champs De Tailaz" "A La Foretalaz"</i>	Cette zone d'activités économiques confirme l'affectation des secteurs dédiés aux activités, situés au nord du territoire communal de part et d'autre de la route de Bottens, conformément au Plan directeur régional (PDR) relatif à la SRGZA du Gros-de-Vaud. La zone d'activités I est destinée, prioritairement, à l'implantation des activités artisanales et industrielles moyennement gênantes, tout en autorisant les activités tertiaires dans les étages supérieurs. Le nouveau règlement reprend en grande partie les dispositions en vigueur, tout en offrant davantage de souplesse aux règles constructives (ordre des constructions, distance aux limites de propriété, hauteurs des constructions, etc.). L'IVB de 3 m³/m² reste inchangé.
<i>zone d'activités économiques 15 LAT II</i>	<i>zone industrielle et artisanale</i>	Cette zone d'activités économiques confirme l'affectation du secteur dédié aux activités, situé au nord-est du territoire communal, conformément à la SRGZA. La zone d'activités II est destinée uniquement à l'implantation des activités artisanales et industrielles moyennement gênantes. A l'exception de la destination de la zone, les règles de la zone d'activités II reprennent celles de la zone d'activités I.

<i>zone mixte 15 LAT I</i>	<i>zone d'habitation de faible densité zone intermédiaire</i>	La zone mixte I est constituée d'un tissu composant le centre actif de Cugy le long de la route cantonale. Celui-ci, bien qu'affecté à la zone d'habitation de faible densité et en partie en zone intermédiaire (parcelles 54, 55, 56 et 57), est aujourd'hui bâti et de nature mixte. La plupart des rez-de-chaussée sont dédiés à des activités : restaurants, boulangerie, pharmacie, activités tertiaires, poste, hôtel, motel, etc. La mise en zone des parcelles affectées à la zone intermédiaire (parcelles 54, 55, 56 et 57) peut être admise selon les mêmes critères que ceux de la parcelle 51 (cf. p.15) : sous-dimensionnement de la zone à bâtir au sein du périmètre centre et effort de densification du tissu réalisé. La justification de cet empiètement sur des SDA est donnée au chapitre 4.3. Son affirmation, en termes d'affectation (30% d'activités au minimum), de densité (IUS de 0.625) mais également dans le traitement de l'axe routier, permettra de marquer davantage le centre de Cugy et de confirmer ce secteur comme porte d'entrée du village.
<i>zone mixte 15 LAT II</i>	<i>zone d'habitation de faible densité</i>	La zone mixte II est constituée d'un tissu bâti aujourd'hui essentiellement résidentiel. Situé au coeur du territoire cugiéran et en partie en rapport direct avec la route cantonale et la route de Morrens, son potentiel bâti est amené à se densifier (IUS de 0.625) et sa vocation à se diversifier peu à peu (20% d'activités au minimum).
<i>zone mixte 15 LAT III</i>	<i>zone industrielle et artisanale PEP "Es Champs De Tailaz" "A La Foretalaz"</i>	La zone mixte III présente un tissu bâti mixte, bien qu'affectée actuellement à la zone industrielle et artisanale, au sein du PACom et du PEP. Le changement d'affectation de ce secteur (zone mixte avec 30% d'activités au minimum) permet de faire correspondre la vocation du site à la réalité. La révision de la densité de ce secteur participe à l'effort de densification le long de la RC (IUS de 0.625).
<i>zone mixte 15 LAT IV</i>	<i>zone industrielle et artisanale</i>	La zone mixte IV, affectée aujourd'hui à la zone industrielle et artisanale, est également composée d'un tissu bâti mixte : habitat à l'ouest (parcelles 225 et 790) et activités à l'est (dont notamment le Moulin du Cugy). Tout comme pour la zone mixte III, la modification de la zone (zone mixte avec 50% d'activités au minimum et augmentation de l'IUS à 0.625) reflète à la fois les ambitions de la commune pour les secteurs jouxtant la RC, à savoir un tissu mixte et dense, et l'adéquation avec son actuel caractère mixte.
<i>zone affectée à des besoins publics 15 LAT</i>	<i>zone de constructions d'utilité publique</i> <i>zone agricole</i>	La zone affectée à des besoins publics 15 LAT correspond à la zone de constructions d'utilité publique légalisée dans le cadre du plan de 1985 et à sa modification de 2018. Pour répondre aux besoins en équipements publics de la population cugiérane pour ces 15 prochaines années, trois secteurs sont nouvellement créés : le secteur B situé sur la parcelle 1107, dans le but de permettre une extension des équipements scolaires et sportifs de Cugy mais également des communes voisines (Morrens, Bretigny-sur-Morrens et Froideville),

- le secteur D qui englobe la partie sud de la parcelle 138, aujourd'hui affectée à la zone agricole, pour répondre au besoin en espace public de proximité de chacune des zones d'habitation, objectif défini dans la vision communale et le PDCom en vigueur, et répondre à la problématique du stationnement des visiteurs de ce quartier,
- le secteur E qui inclut en partie les parcelles 231 et 235, pour pouvoir y aménager un refuge ou local d'accueil pour la population cugérienne.

Le PACom apporte les précisions nécessaires aux différentes vocations de la zone affectée à des besoins publics, selon le détail suivant :

A - vie publique

B - équipements scolaires et sportifs

C - cimetière

D - place de jeux et de rencontre

E - refuge

F - équipements sportifs

zone affectée à des besoins publics 18 LAT *zone de constructions d'utilité publique*

La zone affectée à des besoins publics 18 LAT (secteur G - équipements techniques) correspond à la zone de constructions d'utilité publique en vigueur sur laquelle se trouve l'actuelle STEP. Elle concentrera à terme les aménagements et installations en lien avec la future station de pompage, et d'éventuels besoins de la déchetterie, de la voirie et du Service d'incendie et de secours.

zone de verdure 15 LAT I *zone intermédiaire zone d'habitation de faible densité PQ "En Saulin"*

De par sa situation stratégique en articulation entre la RC et le village, la partie ouest de la parcelle 51 est affectée à la zone de verdure de manière à être valorisée et pour mener à bien les ambitions de la Municipalité de créer une centralité, et notamment un parc qui assure la transition entre l'espace villageois et suburbain, tout en préservant la nature agricole de cette portion de territoire. La parcelle est aujourd'hui affectée à la zone intermédiaire, bien qu'en partie construite.

L'abrogation du PQ "En Saulin" implique de traduire les intentions de la planification spéciale au sein du PACom. L'affectation à la zone de verdure I de la portion non bâtie permet de garantir le maintien des aménagements paysagers et du verger.

zone de verdure 15 LAT II *zone industrielle et artisanale zone agricole*

La présente zone est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau jouxtant les zones à bâtir. Elle est inconstructible à l'exception des installations en lien avec la mobilité active et la sécurisation des constructions adjacentes. Elle correspond à l'espace réservé aux eaux selon l'OEaux.

zone agricole 16 LAT *zone intermédiaire zone village*

La zone agricole 16 LAT confirme la zone agricole légalisée en 1985. De plus, les zones intermédiaires ne répondant pas au besoin identifié pour les 15 prochaines années sont supprimées

	<i>zone d'habitation de faible densité</i>	au profit de la zone agricole. En contact avec la zone village, ses contours sont adaptés au parcellaire et à la réalité du terrain. Dans le but d'assurer les principes de la LAT (limitation du mitage du territoire, densification vers l'intérieur), les parcelles 201, 215 et 582, aujourd'hui affectée à la zone d'habitation de faible densité mais situées en marge du territoire bâti en contact direct avec la zone agricole, sont dézonées. Les capacités constructives au sein du tissu bâti sont privilégiées via les différentes interventions de densification.
<i>zone agricole protégée 16 LAT</i>	<i>zone intermédiaire</i>	La portion de territoire située à l'est de la zone village présente un paysage rural constitutif de Cugy et un espace de respiration à préserver au plus haut point. Il est nécessaire à la mise en valeur de la silhouette du village et de son patrimoine bâti. Son affectation à la zone agricole protégée 16 LAT permet de répondre à cet objectif de protection, en excluant les possibilités de construire, tout en garantissant les activités agricoles actuelles (pâturage avec animaux), la remise à ciel ouvert du cours d'eau Derey-le- Motty et les chemins de mobilité active permettant de parcourir ce territoire. Le projet de renaturation du cours d'eau étant en cours, sa traduction en termes d'affectation se fera au moment de la finalisation de l'étude.
<i>zone des eaux 17 LAT</i>	<i>nouvelle zone</i>	Cette zone correspond au domaine public des eaux issu du cadastre.
<i>zone de desserte 15 LAT</i>	<i>nouvelle zone</i>	Cette nouvelle zone est destinée aux circulations des véhicules et/ou piétons à l'intérieur des zones à bâtir.
<i>zone de desserte 18 LAT</i>	<i>nouvelle zone</i>	Cette nouvelle zone est destinée aux circulations des véhicules et/ou piétons à l'extérieur des zones à bâtir.

5.4 Règlement

Le dispositif du règlement du PACom conserve la hiérarchie de base entre aspects généraux positionnés préalablement et aspects spécifiques de chacune des zones. Sa mise à jour porte notamment sur :

- une restructuration par articles du même thème sous un même chapitre, afin de regrouper les différents types de dispositions et simplifier leur recherche ;
- un distinguo clair entre dispositions de police des constructions et des dispositions finales ;
- une mise à jour et des renvois généraux aux normes professionnelles (SIA, VSS), qui sont par essence évolutives ;
- une harmonisation des notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.), et l'introduction d'un indice de surface bâtie (ISB) et d'un indice de surface naturelle ;
- la mise en conformité avec les directives cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire - NORMAT 2, etc.).

Le règlement présente un dispositif séparé en plusieurs titres, ordonnés de la manière suivante :

- **Titre 1 - Dispositions préliminaires** - traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives.
- **Titre 2 - Règles applicables à toutes les zones** - traite des dispositions environnementales et paysagères, de la protection du patrimoine bâti, des outils de calcul, de l'esthétique et de l'intégration du bâti, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire, et du stationnement et accès.

- **Titre 3 - Règles propres à chaque zone** - traite des dispositions quantitatives et qualitatives propres à chaque zone.
- **Titre 4 - Police des constructions** - traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions.
- **Titre 5 - Dispositions finales** - traite des modalités légales liées principalement à la procédure.

Le contenu du dispositif réglementaire permet de garantir une construction du territoire cohérente et respectueuse des caractéristiques communales, tout en offrant des possibilités de développement, en respect des perspectives cantonales d'aménagement du territoire.

5.5 Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels

Conformément à la directive cantonale vaudoise du 18 juin 2014 "Transcription des données relatives aux dangers naturels dans l'aménagement du territoire", la problématique des dangers naturels doit être intégrée aux plans d'affectation.

Le territoire délimité par le PACom de Cugy est en partie exposé aux dangers suivants :

- glissements profonds permanents ;
- glissements superficiels spontanés ;
- chutes de pierres et blocs ;
- inondations par les crues ;

Toutes les parcelles constructibles exposées à un danger ont été intégrées dans des secteurs de restriction avec des mesures constructives adaptées, au sein du plan d'affectation. Ces dispositions, proportionnées à chaque situation de danger, visent à réduire fortement l'exposition et la vulnérabilité des constructions, protégeant ainsi efficacement les bâtiments et les personnes. Élaborées en collaboration avec des bureaux spécialisés selon les méthodologies en vigueur, elles sont détaillées au sein d'expertises.

5.6 Plans de constatation de la nature forestière

L'article 10 alinéa 2 LFo rend obligatoire la constatation de la nature forestière lors de l'édiction et de la révision des plans d'affectation, notamment là où les zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt. Au niveau cantonal, cette procédure est régie par les articles 23 et 24 de la Loi forestière (LVLFO).

Le PACom constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. Ainsi, les secteurs faisant l'objet d'une délimitation de lisière sont identifiés sur le plan (annexe 15).

Toutefois, dans un souci de lisibilité, les plans de définition de l'aire forestière sont également établis par le bureau de géomètre, en coordination avec l'inspecteur forestier. Ces plans font partie intégrante du dossier de PACom.

5.7 Plan des limites des constructions

Afin de réserver des espaces nécessaires à la construction de routes et leur modification, et pour assurer la circulation, les abords des routes sont en principe inconstructibles pour tout bâtiment ou annexe de bâtiment. Selon la règle générale, la limite des constructions des routes est calculée par rapport à l'axe de la chaussée. Elle varie en fonction de la classification de la route et de sa situation en ou hors localité.

La règle générale entre parfois en conflit hors localité avec le patrimoine architectural et les ensembles bâtis. Face à cette situation, il est possible de déroger à la règle en fixant les limites des constructions

des routes sur un plan d'affectation. Cette manière de faire permet de tenir compte du contexte local et de mettre en cohérence la planification avec les besoins de la circulation routière.

La stratégie d'établissement des distances aux limites, est donc la suivante :

- pour les routes cantonales (routes de Lausanne, de Bottens, de Cheseaux et de Montheron) : application des distances fixées par la LRou (art. 36) ;
- pour les autres axes : limite des constructions fixée à 4 mètres de la limite de parcelle ;
- pour le futur site scolaire et sportif : limite des constructions fixée afin de garantir la bonne transition entre la route cantonale et l'implantation des futurs bâtiments ;
- pour la rue du village : limite des constructions fixée en tenant compte du patrimoine bâti et de la structure spatiale de l'espace-rue ;
- pour les secteurs affectés par plan spécial : limite des constructions fixée par lesdits plans.

Par son entrée en vigueur, le plan des limites des constructions abrogera les plans suivants :

- les plans d'alignement des constructions adoptés le 13 mai 1957 (RC 501) et le 9 août 1963 (RC 446) ;
- les plans d'extension fixant la limite des constructions approuvé le 17 décembre 1971 (chemin du Coteau), adoptés le 14 mars 1975 (RC 501), le 14 mai 1981 (RC 546) et approuvé le 18 décembre 1985 (village et abords RC) ;
- les plans d'affectation fixant la limite des constructions adopté le 9 décembre 1988 (RC 501c et 546e) et approuvé le 27 septembre 1995 (RC 501c et 546e).

5.8 Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

L'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) impose à l'autorité qui établit les plans d'affectation de fournir un rapport démontrant leur conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Ce rapport doit établir la prise en considération adéquate des observations de la population, des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, du plan directeur cantonal, ainsi que des exigences du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

Le rapport 47 OAT présente de manière transversale les problèmes identifiés, la vision développée, les décisions prises en matière d'affectations et de réglementation, ainsi que la pesée des intérêts effectuée. Il démontre le respect du dimensionnement de la zone à bâtir selon l'article 15 LAT et justifie les choix de localisation au regard des instruments de planification supérieure.

6 Thématiques principales ayant orienté l'élaboration du PACom

6.1 Périmètre de centre

Un périmètre de centre comprend en principe les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus), sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Il comprend le territoire affecté en zone à bâtir, y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci qui contribuent à sa qualité. Il contient en principe les zones à bâtir permettant de répondre aux besoins de développement du centre à 15 ans au maximum. Il est défini par le Canton dans le cadre du PDCn.

Le périmètre de centre, tel que défini en 2015, répond uniquement au critère de desserte en matière de transports publics, ce qui ne reflète pas la réalité spatiale du territoire communal. Il ne tient notamment pas compte de la proximité des différents quartiers au centre de Cugy où les principales activités sont localisées : équipements publics et collectifs (écoles, administration, maison villageoise), vie sociale (rue du Village), activités commerciales et de proximité (Migros, marché à la ferme). Aussi, la Municipalité de Cugy demande la modification du périmètre de centre via l'exclusion des parcelles 201, 215 et 582. Ces dernières ne sont aujourd'hui ni bâties ni aménagées (actuellement à vocation agricole), elles sont situées en marge du territoire bâti de Cugy et en contact direct avec la zone agricole.



Le plan ci-après met en évidence le nouveau périmètre de centre.

-  *territoire largement bâti : noyau*
-  *territoire urbanisé*
-  *nouveau périmètre de centre*



 *sans échelle*

6.2 Dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 du PDCn)

Depuis la révision de la LAT, les communes sont tenues de réduire leur zone à bâtir en cas de surdimensionnement. Le PDCn et les directives de la DGTL définissent les besoins et la méthode de calcul en matière de capacité d'accueil en nouveaux habitants, en faisant une distinction entre les secteurs dans un périmètre de centre et hors centre. La localité de Cugy fait l'objet d'un périmètre de centre local (voir chapitre 5.1).

Selon le PDCn, le besoin en nouveaux habitants est défini par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification (2036) et la population au moment du bilan (2016). Il résulte les données de base et calculs suivants :

	<i>en centre</i>	<i>hors centre</i>
<i>année de référence</i>	<i>2015</i>	<i>2015</i>
<i>croissance annuelle admise (% de la population)</i>	<i>1.5%</i>	<i>0.75%</i>
<i>population de référence (31.12.2015)</i>	<i>2194</i>	<i>561</i>
<i>population au moment du bilan (31.12.2016)</i>	<i>2201</i>	<i>538</i>
<i>population maximale en 2036</i>	<i>2885</i>	<i>649</i>
<i>besoin au moment du bilan</i>	<i>684</i>	<i>88</i>

La capacité d'accueil de la zone à bâtir de Cugy en habitant est évaluée sur la base de la méthode établie par la DGTL, qui distingue deux types de potentiel d'accueil :

- les réserves : elles concernent les parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments, dont la surface bâtie déterminante est d'au minimum 150 m². Les réserves comptent en plein ;
- les potentiels de densification : ils concernent les parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher réglementaire (autorisée par le plan d'affectation) n'a pas été totalement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers (considérant que le solde ne sera pas exploité à l'horizon de la planification).

En référence aux points mentionnés ci-dessus, la capacité d'accueil représente la différence entre la surface de plancher déterminante (SPd) réglementaire et la surface de plancher réalisée, en considérant une moyenne de 50 m² de SPd par habitant.

Les capacités d'accueil de la zone à bâtir de Cugy, mises en évidence ci-dessous, résultent du contrôle des réserves à bâtir ainsi que des potentiels de densification, conformément à la marche à suivre de la DGTL (bilan établi le 9 juin 2021) : vérification des affectations, de la mesure d'utilisation du sol et des règles constructives, analyse des accès, de la végétation, de la forme de la parcelle, des éléments bâtis, de la faisabilité d'implantation d'un nouveau bâtiment, etc.

	<i>en centre</i>	<i>hors centre</i>
<i>capacité des réserves</i>	<i>247</i>	<i>81</i>
<i>potentiel de densification</i>	<i>80</i>	<i>61</i>
<i>capacité d'accueil au moment du bilan</i>	<i>327</i>	<i>142</i>

	<i>en centre</i>	<i>hors centre</i>
<i>capacité d'accueil par rapport aux besoins</i>	<i>-357</i>	<i>+54</i>

Le bilan du dimensionnement (différence entre la capacité d'accueil et le besoin au moment du bilan) met en exergue un important manque en zone à bâtir dédiée à de l'habitation au sein du périmètre de centre (-357 habitants) et un faible surdimensionnement hors du centre (+54 habitants).

Ce bilan permet dès lors d'orienter la redéfinition de la zone à bâtir de Cugy. Les options visant à répondre aux besoins, conformément au PDCn, retenues par la commune dans le cadre de son nouveau PACom sont décrites ci-après.

Bilan dans le centre : déficit en zone à bâtir

Le bilan au sein du périmètre de centre présente un important déficit en zone à bâtir dédiée à l'habitation (-357 habitants). Ce bilan est par ailleurs péjoré du fait que la parcelle 705 est affectée à la zone de verdure. Cugy a donc analysé son territoire dans le but de privilégier des développements à 15 ans sur les terrains les plus aptes à la construction et les mieux situés : proximité aux services et équipements ainsi qu'aux transports publics. Aussi, elle propose de renforcer la partie centrale de son territoire, notamment en bordure de RC, en permettant une certaine mixité et densité qui répondent à l'offre que doit pouvoir fournir un centre local. De plus, elle permet la densification d'un secteur d'habitat groupé existant.

Réduction de la capacité d'accueil en habitants

Dézonages

Secteur	Mesures	Evaluation des habitants potentiels	
En Saulin	IUS de 0.3	surface à dézoner	2'566 m ²
	part d'habitation : 1	SPd habitation potentielles	770 m ²
		suppression potentiels habitants	- 15 hab
Total pour les dézonages			- 15 hab

Augmentation de la capacité d'accueil en habitants

Création de nouvelles zones mixtes

Secteur	Mesures	Evaluation des habitants potentiels	
RC	IUS de 0.625 part d'habitation : 0.7	SPd construites	6'893 m ²
		SPd habitation potentielles	9'778 m ²
		accueil nouveaux habitants	+ 50 hab
Champs d'au Bosson	IUS de 0.625 part d'habitation : 0.8	SPd construites	2'291 m ²
		SPd habitation potentielles	6'063 m ²
		accueil nouveaux habitants	+ 65 hab
Champs de Tailaz	IUS de 0.625 part d'habitation : 0.7	habitants recensés	92 hab
		équivalent habitant futurs	154 hab
		accueil nouveaux habitants	+ 65 hab
Moulin	IUS de 0.625 part d'habitation : 0.5	habitants recensés	30 hab
		équivalent habitant futurs	60 hab
		accueil nouveaux habitants	+ 20 hab
Total pour les zones mixtes			+ 200 hab

Densification de la zone d'habitation

Secteur	Mesures	Evaluation des habitants potentiels	
Epi d'or	augmentation de l'IUS 0.45 à 0.625	SPd construites	14'106 m ²
		SPd habitation potentielles	19'997 m ²
		accueil nouveaux habitants	+ 106 hab
Total pour la zone d'habitation			+ 106 hab

Bilan hors centre : surdimensionnement incompressible

Le bilan hors centre présente un léger surdimensionnement par rapport à la population pouvant être accueillie à l'horizon de planification : 54 habitants de trop par rapport aux 649 habitants attendus. Le surdimensionnement est en partie lié au potentiel de densification du tissu de villas. Afin d'assurer la conformité à la mesure A11 et de répondre aux objectifs de la LAT (limiter le mitage du territoire et préserver les bonnes terres agricoles), les parcelles 201, 215 et 582 sont dézonées. La suppression de leurs droits à bâtir représente un potentiel de 71 habitants. La zone à bâtir hors centre ne présente ainsi plus de surdimensionnement.

Réduction de la capacité d'accueil en habitants

Dézonages

Secteur	Mesures	Evaluation des habitants potentiels	
Dailles	IUS de 0.3	surface à dézoner	11'951 m ²
	part d'habitation : 1	SPd habitation potentielles	3'585 m ²
		suppression potentiels habitants	- 71 hab
Total pour les dézonages			-71 hab

La capacité d'accueil du projet de PACom est conforme à la mesure A11 (cf. détail ci-dessous).

	en centre	hors centre
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

6.3 Zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques doivent être coordonnées à l'échelle régionale. La SRGZA a permis de définir les orientations à donner au tissu d'activités de Cugy pour ces 15 prochaines années. Le plan d'affectation en vigueur affecte trois secteurs à la zone industrielle et artisanale : "Es Champs de Tailaz" (secteur 26), "Moulin" (secteur 27) et "Nord-Est" (secteur 28). La stratégie régionale a défini la destination des trois ZAL de Cugy ainsi que la faisabilité et l'intérêt de leur éventuelle reconversion en une autre zone (cf. tableau et illustration ci-après).

Secteur	Hiérarchie	Destination	Autres
26	ZAL	mixité limitée	zone d'activités économiques à reconvertir
27	ZAL	mixité limitée	zone industrielle et reconversion à étudier pour les parcelles 225, 790, 1103, 227 et 228
28	ZAL	productive	zone industrielle



- Reconversion à étudier
- Zone industrielle
- Zone artisanale
- Autres zones à bâtir
- Zone d'activités économiques à reconvertir

La SRGZA définit deux types de zones d'activités pour Cugy, les zones productives et les zones à mixité limitée :

- Les zones productives réunissent les zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives (industrie, artisanat, logistique, entrepôts, dépôts). Les surfaces de vente ou les services administratifs liés à ces activités sont admis dans la mesure où ils sont liés à l'activité productive et représentent une proportion accessoire de la surface occupée par l'activité. Les entreprises dont l'activité est principalement tertiaire en sont exclues.
- Les zones à mixité limitée regroupent les sites réservés prioritairement aux activités productives et subsidiairement aux activités tertiaires. Les surfaces e plain-pied et les premiers étages sont principalement affectés aux activités productives. Les activités tertiaires sont situées dans les étages supérieurs. Les activités principalement commerciales sont exclues.

Les zones d'activités ont été classées dans l'une des catégories ci-dessus en fonction, de leur qualité de desserte en transports publics (selon les données cantonales), de leur situation par rapport à la hiérarchisation fixée dans le PDCn et de leur position par rapport au cœur de la localité (central à périphérique) et de destinations fixées dans les règlements en vigueur ainsi que de la typologie d'activités en présence (productif-logistique à services-commercial).

Les zones d'activités identifiées comme ZAL, situées en marge des localités et sans accès aux transports publics, sont classées en zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives. Leur localisation excentrée constitue un avantage pour accueillir des activités génératrices de nuisances et exigeant un espace important. Elles ne devraient en revanche pas accueillir des entreprises dont l'activité est principalement tertiaire.

Ainsi, après examen de la nature des secteurs (utilisation actuelle des parcelles, réserves à bâtir, contraintes en matière de constructibilité liées aux ERE et aux dangers naturels) et compte tenu des besoins régionaux pouvant être satisfaits sur d'autres communes, le Gros-de-Vaud admet et soutient la reconversion en zone mixte au sein du PACom des parcelles 206, 207, 209, 210, 211, 213, 214 et 628 du secteur 26 et les parcelles 225, 790, 1103, 227 et 228 du secteur 27.

Compte tenu du caractère économique différent des secteurs destinés à la zone d'activités économiques (mixité limitée pour les secteurs 26 et 27 et productive pour le secteur 28), deux zones sont créées dans le nouveau PACom. La stratégie régionale vise la priorisation des activités à vocation artisanales et industrielles. Aussi, la ZAE I n'autorise les activités tertiaires que secondairement et uniquement dans les étages alors que la ZAE II se limite aux activités artisanales et industrielles.

Concernant les règles constructives, il n'y a pas de changement majeur entre la planification en vigueur et le présent PACom. L'indice de volume bâti (IVB) de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ est conservé car la densification de la zone n'est ni souhaitable ni adaptée, pour les raisons suivantes :

- la proximité de la zone au tissu résidentiel : le rapport d'échelle doit être soigné,
- le potentiel constructible encore non exploité : seules deux parcelles ont atteint le potentiel maximum admis et plus de la moitié des parcelles bénéficient d'un solde de capacité constructive supérieur à 25%,
- la génération de trafic potentielle liée à la densification du site jugée inadéquate compte tenu de la desserte actuelle (gabarits, aménagements sécuritaires notamment).

Les modifications des dispositions réglementaires visent donc essentiellement à améliorer la qualité du site. En effet, un indice de surface bâtie (ISB) de 0.5 a été instauré afin de garantir une certaine compacité des constructions. L'indice de surface naturelle de 0.3 ainsi que les dispositions concernant les aménagements extérieurs ont pour but d'améliorer la structuration de la zone en marquant les

transitions entre la zone d'activités économiques et le domaine public ainsi qu'à instaurer un traitement des espaces vides orienté vers davantage de qualité. Par ailleurs, les mesures de gestion MG8 du SRGZA sont retranscrites dans différentes dispositions réglementaires concernant la biodiversité, les plantations, les clôtures, l'éclairage et l'indice de surface naturelle.

En conclusion, les ZAE de Cugy ont été coordonnées avec la Région afin de faire correspondre les objectifs régionaux et communaux en la matière. Par ailleurs, la Région fait part de son soutien au présent projet de PACom dans un courrier annexé au présent rapport (cf. annexe 6.6).

7 Déroulement de la procédure

7.1 Elaboration du PACom et de son règlement

Durant toute l'année 2020, malgré la crise sanitaire et ses limitations, la Municipalité a poursuivi ses travaux sur la révision de son PACom ainsi que de son règlement. Contrairement à ce que la Municipalité avait prévu, l'élaboration du dossier nécessaire à l'examen préalable du nouveau PACom et de son règlement a nécessité davantage de travail que prévu, et par conséquent de temps. En particulier, la Municipalité, en se basant sur les conclusions tirées du Rapport de synthèse final sur le projet MétamorphHouse (**Annexe 9**), ainsi que de la vision stratégique municipale établie au début de l'année 2019 (**Annexe 6**), s'est consacrée à l'élaboration d'un nouveau règlement. L'objectif de ce nouveau règlement est de rendre possible une densification raisonnable et qualitative des différentes zones d'habitation de notre Commune, ceci dans le cadre d'un processus de redimensionnement et de mobilisation des réserves constructibles privilégiant une approche basée sur la durabilité, le maintien d'espaces libres (non construits), ainsi que de zones de verdure.

Les divers enseignements tirés du rapport de synthèse sur le projet MétamorphHouse du 22 octobre 2019 ont été largement repris par la Municipalité dans le cadre de ses réflexions et travaux de révision du règlement durant 2020. C'est ainsi, que la Municipalité s'est attachée à réviser ce règlement sur la base d'une vision à long terme de l'évolution des divers quartiers du Village. Elle a sur cette base défini sa vision de la zone à très faible densité (zone villas) de notre Commune. Dans ce contexte, la Municipalité a notamment décidé de ne plus limiter le nombre de logements dans la zone à très faible densité, d'autoriser les toits plats et l'habitabilité des combles, d'introduire la notion de niveaux (au lieu d'étages), afin de faciliter l'application du règlement.

Afin d'assurer une densification vertueuse en privilégiant une implantation compacte plutôt que par étalement, la Municipalité a introduit un indice d'occupation du sol (IOS) ainsi qu'un indice de surfaces vertes (IVER). La Municipalité n'a en revanche pas pour l'instant cherché à réduire les distances entre les bâtiments dans un périmètre d'implantation défini dans la zone à très faible densité. Elle a en revanche prévu une plus grande densification dans la nouvelle zone mixte le long de la RC 501 pour favoriser sur le long terme le développement d'une zone dédiée aux commerces et à l'habitation dans ce secteur, ainsi que l'émergence d'une nouvelle centralité. La future zone centrale (zone village) a également fait l'objet d'intenses réflexions et travaux spécifiques de la part de la Municipalité. C'est ainsi que les réflexions menées dans le cadre du Plan-guide de la future centralité du Village, de même que les conclusions tirées du rapport sur la mobilité établi par un mandataire spécialisé, ont permis de compléter le projet de nouveau règlement en vue de permettre un développement harmonieux du milieu bâti dans la zone centrale de notre village (zone village), en limitant sa densification (6 logements au maximum par parcelle), et assurer une utilisation plus diversifiée et conviviale du domaine public, en particulier en limitant le nombre de places de stationnement en surface et en planifiant de (futurs) parkings publics souterrains financés en partie par une taxe compensatoire payée par les nouveaux propriétaires.

La Municipalité a, dans tous ses travaux, gardé à l'esprit les nécessités liées à la mobilité tous modes confondus et au stationnement sur les domaines publics et privés. Enfin, elle a privilégié une vision basée sur la durabilité en vue de réduire l'imperméabilisation des sols, d'augmenter la biodiversité et surtout

conserver des espaces de verdure suffisants pour que le caractère rural de notre Village perdure aussi longtemps que possible.

7.2 Examen préalable des services cantonaux

En date du 22 février 2021, la Municipalité a déposé à l'examen préalable ses projets de PACom et de règlement. Elle envisage de mener à bien le processus réglementaire y relatif d'ici la date butoir du 30 juin 2022, date à partir de laquelle les communes doivent avoir révisé leur PACom conformément aux exigences du plan directeur cantonal.

Les services cantonaux ont rendu leur rapport de synthèse sur l'examen préalable en date du 4 juillet 2023 (annexe 12). Mais ce rapport loin d'être totalement positif a nécessité de la part de la Municipalité un important travail d'adaptation de son projet de PACom et de règlement. Cela a également nécessité de la part de la Municipalité et du Service technique communal d'appliquer pour tout nouveau projet de construction l'application simultanée des règles de l'ancien PGA et du nouveau PACom avec les limitations que cela pouvait entraîner. Cela a néanmoins permis à quelques citoyens et entreprises de notre commune de pouvoir avancer dans leurs projets de constructions, même s'ils n'ont pas pu bénéficier au maximum du potentiel du nouveau PACom et de son nouveau règlement. La Municipalité a dans ce contexte porté une attention toute particulière à ce que les nouveaux projets de construction soient conçus et réalisés dans l'esprit du nouveau PACom et de son règlement, afin d'optimiser le potentiel constructif de notre territoire communal.

7.3 Procédure d'enquête publique

Dès réception du retour d'examen préalable portant sur le PACom, la Municipalité a déposé à l'enquête publique, du 1^{er} au 30 octobre 2024, le nouveau plan d'affectation accompagné de son règlement, du plan des limites des constructions, des 5 plans de constatation de la nature forestière ainsi que du rapport 47 OAT.

A noter que l'examen préalable portant sur le plan des limites des constructions, qui a fait l'objet d'un examen à part et différé dans le temps car demandé par les services cantonaux dans le cadre de l'examen préalable du PACom, n'a pas pu être remis avant l'enquête publique.

Une présentation à la population a été organisée le 12 septembre 2024.

Durant cette période, 28 oppositions ont été formulées, dont une opposition collective ainsi que deux observations. Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité et son mandataire ont rencontré les opposants, lors de séances de conciliation qui se sont tenues entre décembre 2024 et janvier 2025. Les arguments de ces derniers ont été entendus et des procès-verbaux de séances ont été établis. Cette démarche a généré le retrait d'une opposition.

La synthèse des oppositions et propositions de réponse se trouve au chapitre suivant.

Le traitement des oppositions et les échanges avec les opposants ont permis à la Municipalité, pour certains points soulevés, de proposer des modifications du PACom (plan et règlement). Ces adaptations sont présentées dans le chapitre qui suit.

L'examen préalable portant sur le plan des limites des constructions a été transmis à la Municipalité après la durée de l'enquête publique. La Municipalité propose de prendre en compte un certain nombre de remarques émises par les services cantonaux et d'adapter le plan. Ces adaptations sont également présentées dans le chapitre qui suit.

8 Traitement des oppositions

Ce chapitre présente une synthèse des oppositions et propositions de réponses à la suite de l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024. Seules les oppositions maintenues y sont déclinées et sont remises à l'annexe n° 16 du présent préavis.

Certaines oppositions étant fortement similaires, les motifs d'oppositions et propositions de réponses sont réparties par thématiques puis déclinées en fonctions d'enjeux particuliers propres aux oppositions. Ces thématiques correspondent également au nombre de séance de conciliation qui ont été menées et qui se basent sur des motifs d'oppositions similaires.

Thématique 1 - Zones d'activités économiques

Oppositions de Mmes et MM. Ayla Banic, Alexandre Jobin, Christian Delhomme, Omer Kurtoglu, Patrick Alberti, George-Alexandre Jeanneret, George Pache, Frank Grozema, Vanessa et Dylan Collaud, et Bernard Nicod SA

Motifs d'opposition

1. Aucune justification n'est donnée quant au choix de différencier les 3 parcelles concernées par la zone II, de la zone I, alors que tous les bâtiments sont déjà construits depuis plus de 35 ans selon le règlement de la zone industrielle et artisanale en vigueur et qu'ils ont la même affectation que les autres bâtiments de la Route de de Montheron 2 à 6 et du Ch. des Dailles, construits après ceux de la route de Montheron 8A-B-C-D.

La typologie des bâtiments de la PPE C.A.I.C ne peut répondre aux exigences de la zone II. En effet, le 3^{ème} niveau ne peut pas être occupé par des activités artisanales ou industrielles car les dalles n'ont pas été conçues pour supporter des machines et les étages des 4 blocs ne sont pas desservis par des monte-charges. Les lots de la PPE du 3^{ème} étage sont par conséquent utilisés uniquement par du tertiaire ou logement de fonction. De ce fait, le nouveau plan d'affectation condamne radicalement l'utilisation du 3^{ème} niveau. La commune connaît les entreprises et les activités des bâtiments de la PPE ainsi que sa typologie depuis sa construction en 1985 : il est surprenant qu'elle cautionne une telle aberration qui aurait comme conséquence dramatique pour les propriétaires des lots du 3^{ème} niveau, avec à moyen terme, une suppression des entreprises qui participent actuellement activement depuis près de 40 ans au développement de la commune.

En cas de vente d'un lot au 3^{ème} étage, actuellement occupé par une activité tertiaire, comment le nouveau propriétaire pourra-t-il utiliser les locaux ?

Le texte de l'alinéa 2 dit, pour la zone I : « ... *des activités tertiaires peuvent toutefois être autorisées dans les étages supérieurs.* » l'emploi du verbe pouvoir laisse un contrôle à la commune et il devrait en être de même pour la zone II.

L'alinéa 2 de l'art. 105 doit s'appliquer également à la zone II, ce qui revient à mettre les 3 parcelles de la zone II dans la zone I.

2. La perte économique pour les propriétaires des lots en question ainsi que l'impasse dans laquelle le nouveau plan d'affectation soumet les propriétaires sont disproportionnées et inacceptables par rapport aux autres parcelles de la route de Montheron qui sont maintenues en zone I.

Propositions de réponse

1. Le PACom a dû retranscrire l'orientation donnée par la SRGZA en distinguant les deux typologies de zones d'activités (zone productive et zone à mixité limitée) et en réglementant leur destination conformément aux exigences citées au chapitre 5.3.

Des échanges avec la DGTL ont fait suite aux séances de conciliation afin de vérifier les marges de manœuvre permettant d'assouplir la réglementation en fonction de la réalité constructive et des affectations en place. Aucun assouplissement ne peut être envisagé et le respect aux orientations de la SRGZA demeure (activités tertiaires et logements non admis).

Conformément à l'art. 80 LATC sur les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, « *les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, (...) peuvent être entretenus ou réparés.*

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. »

Les constructions mentionnées sont donc au bénéfice de la garantie de la situation acquise.

Des clarifications (amendement n°12) sont proposées par la Municipalité au sein de la réglementation afin de préciser la notion de tertiaire, tout en respectant le cadre donné (SRGZA).

2. Dans le processus de révision des PACom, les communes ne peuvent être à même de considérer les questions économiques découlant des mesures d'aménagement du territoire.

Oppositions de Mme et M. Janique et Alain Henrioud et de M. Alain Leclercq

Motifs d'opposition

La mise en zone d'activités économiques 15 LAT I les parcelles adjacentes au chemin de l'Etoile et l'extrémité ouest du chemin des Dailles apporteront les désagréments suivants aux riverains :

1. Augmentation du bruit et des nuisances sonores en lien avec les activités ;
2. Augmentation du trafic d'entreprises sur les chemins concernés (problèmes de sécurité, dégâts sur les accotements privés et esthétique) ;
3. Potentielle dévalorisation des propriétés privées le long des chemins concernés.

Propositions de réponse

1. Les activités autorisées dans la zone définie par le PACom sont les mêmes que selon le règlement en vigueur, il n'y aura donc pas de changement de valeur limite d'immission.
2. Les commerces étants interdits et les activités tertiaires étant limitées aux étages supérieurs, l'augmentation du trafic sera moindre.
3. Dans le processus de révision des PACom, les communes ne peuvent être à même de considérer les questions économiques découlant des mesures d'aménagement du territoire.

Opposition de Mmes et MM. Thushana Panugopan, Jennifer Dupuis, Steve Dupuis, Christiane Schmid, Pascal Ecabert, Shirine Berisha, Bujar Krasniqi

Motifs d'opposition

1. Règles concernant les logements : Le nouveau règlement stipule que les logements ne seront plus admis dans la zone d'activités économiques, à l'exception d'un logement de service ou de gardiennage par bâtiment, avec une surface maximale de 100 m². Actuellement, plusieurs parcelles de cette zone disposent de logements familiaux. Les logements existants bénéficient-ils d'un droit acquis et dans quelle mesure cette nouvelle réglementation pourrait affecter leur statut en cas de vente ou de transformation ?
2. Possibilité de reclassification de la zone : Afin de préserver la mixité résidentielle et économique du quartier, est-ce envisageable de reclasser le secteur en zone mixte, à l'image des parcelles 206, 207, 209, 210, 211, 213, 214, et 628 qui ont été reclassées de zone artisanale à zone mixte ?
3. Impacts sur la valeur des propriétés : étant donné que la nouvelle réglementation restreint l'usage des parcelles, pourriez-vous m'indiquer si des études ou des évaluations ont été menées concernant l'impact sur la valeur des biens existants dans notre secteur ? Si ces changements entraînent une dévalorisation de nos propriétés, cela serait inacceptable pour les propriétaires concernés.

Propositions de réponse

1. Conformément à l'art. 80 LATC sur les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, « *les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, (...) peuvent être entretenus ou réparés.*
Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. »
Les constructions mentionnées sont donc au bénéfice de la garantie de la situation acquise.
2. Selon la SRGZA, il ne peut être admis une reconversion de la zone, quand bien même une certaine mixité existe déjà (voir chapitre 5.3)
3. Dans le processus de révision des PACom, les communes ne peuvent être à même de considérer les questions économiques découlant des mesures d'aménagement du territoire.

Thématique 2 – Changement d'affectation des zones intermédiaires

La zone intermédiaire, qui n'est pas une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT est une zone non affectée, dont l'affectation est définie ultérieurement à la mise en vigueur du plan d'affectation. Elle doit aujourd'hui être abrogée dans le cadre de l'élaboration du PACom car les normes cantonales en la matière ne prévoient pas de telles zones. La commune étant surdimensionnée hors centre et compte tenu de leur caractère agricole prédominant, les zones intermédiaires sont affectées à la zone agricole ou à la zone agricole protégée.

Oppositions de Mmes et MM. Marlyse Matthey-Doret, Claudine et Jean-Jacques Corbaz et Pierrette et William Meylan-Cuénoud

Motifs d'opposition

1. Impact économique et matériel - Le changement d'affectation de cette parcelle engendrera une diminution significative de la valeur de leurs biens.
2. Inadéquation avec le développement local - Le changement de zonage ne prend pas en compte l'utilisation historique et actuelle de ce terrain. Lors de la construction de la villa, la Municipalité avait fait entendre, qu'au vu de l'urbanisation croissante, cette parcelle allait certainement être affectée en zone villas dans le futur. La construction existante se situe en bordure du chemin public, face à un quartier urbanisé, au sein duquel elle s'intègre parfaitement. Le déclassement en zone agricole est donc contesté
3. Manque de consensus et de discussions préalables – Il n'y a pas eu de consensus ou de discussions avec les des propriétaires concernés pour cette décision de déclassement. Ce choix ne repose sur aucune base légale, hormis le souci d'assurer la sauvegarde du paysage et l'équilibre écologique souhaité, objectif déjà atteint sur la zone concernée. Une communication personnelle de la part des autorités communales concernant ce nouveau plan d'affectation aurait été appréciée.
4. Conséquences économiques et sociales – Au vu du contexte de densification vers l'intérieur, le déclassement de terrains qui comportent déjà une habitation construite n'est pas sans conséquences économiques et sociales.

Propositions de réponse

1. A noter que depuis 1985 (approbation du PZ), ces parcelles ne sont plus affectées à la zone à bâtir. Il n'y a donc pas de changement d'affectation sur la portion de la parcelle contestée, il s'agit d'un maintien en zone agricole ou en zone agricole protégée. Il n'y a donc pas d'impact économique.
2. S'agissant de la faisabilité de construire sur ces parcelles, il convient de relever les points suivants :

- Hors centre - les nouvelles mises en zone ne sont pas autorisées, même pour les parcelles déjà bâties de longue date car la commune est surdimensionnée et il est donc nécessaire de réduire la zone à bâtir (voir chapitre 5.2)
 - Dans le centre – la densification des terrains déjà bâtis est admise (selon les besoins d'accueil en habitants définis par le PDCn) mais les nouvelles mises en zone ne peuvent être autorisées que si la densification maximale des terrains déjà affectés est atteinte, au sein du périmètre de centre ;
 - Parcelles identifiées comme SDA - le maintien de leur statut agricole est ainsi imposé par la législation en vigueur.
3. Conformément aux article 35 et 38, lorsqu'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune (ou des fractions importantes de celui-ci), la commune n'est pas tenue d'informer personnellement les propriétaires. A ce titre, le Canton considère que l'enquête publique représente une consultation de la population dans l'élaboration des PACom. A noter que pour les parcelles contestées, le PACom ne modifie pas leur statut inconstructible, qui leur avait été attribué au sein du PZ en vigueur.
- Il convient d'ajouter que la Municipalité avait organisé en 2018 un atelier participatif ouvert à la population afin d'élaborer la Vision de développement communal.
4. Le PACom ne déclasse pas de terrains bâtis. Il maintient leur statut hors zone à bâtir, conformément aux directives cantonales.

Oppositions de Mmes Valérie Allamand et Isabelle Bathia Hennard

Motifs d'opposition

1. Déclassement de la parcelle n° 1086 en zone agricole protégée.
2. En 1999, un projet d'un plan de quartier avait été élaboré. Les propriétaires rappellent et fournissent les pièces relatives aux échanges de l'époque avec la Municipalité et regrettent les réponses jugées insatisfaisantes et lacunaires.
3. Les 8 propriétaires des parcelles situées entre les chemins de la Combe et celui de La Chavanne n'ont pas été consultés sur leurs intentions, avant de définir la zone agricole protégée.
4. Les terrains concernés ne sont pas exploités par des agriculteurs. Ces prairies sont toutes utilisées en tant que pâtures par des chevaux. Les manèges et pensions pour équidés ne sont pas considérés légalement comme des exploitations agricoles.
5. La limite de la zone à bâtir doit être déplacée d'environ 15 mètres pour permettre la construction d'un nouveau logement.

Propositions de réponse

1. A noter que depuis 1985 (approbation du PZ), la parcelle n'est plus affectée à la zone à bâtir. Il n'y a donc pas de changement d'affectation sur la parcelle contestée, il s'agit d'un maintien en zone agricole ou en zone agricole protégée.
2. S'agissant de la faisabilité de construire sur cette parcelle, il convient de relever les points suivants :
 - Hors centre - les nouvelles mises en zone ne sont pas autorisées, même pour les parcelles déjà bâties de longue date car la commune est surdimensionnée et il est donc nécessaire de réduire la zone à bâtir (voir chapitre 5.2)
 - Dans le centre – la densification des terrains déjà bâtis est admise (selon les besoins d'accueil en habitants définis par le PDCn) mais les nouvelles mises en zone ne peuvent être autorisées que si la densification maximale des terrains déjà affectés est atteinte, au sein du périmètre de centre ;
 - Parcelles identifiées comme SDA - le maintien de leur statut agricole est ainsi imposé par la législation en vigueur.

3. Conformément aux article 35 et 38, lorsqu'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune (ou des fractions importantes de celui-ci), la commune n'est pas tenue d'informer personnellement les propriétaires. A ce titre, le Canton considère que l'enquête publique représente une consultation de la population dans l'élaboration des PACom. A noter que pour les parcelles contestées, le PACom ne modifie pas leur statut inconstructible, qui leur avait été attribué au sein du PZ en vigueur.
Il convient d'ajouter que la Municipalité avait organisé en 2018 un atelier participatif ouvert à la population afin d'élaborer la Vision de développement communal.
4. La zone agricole protégée, telle que prévue par le PACom, tient compte de ce contexte particulier (utilisation et paysage) :
 - Elle est destinée au maintien d'un paysage rural particulier, traduit par un espace vide constitutif du tissu villageois originel et une arborisation caractéristique composée d'essences traditionnelles.
 - Conformément aux objectifs de protection, seuls sont autorisés les installations et aménagements liés à la pâture des animaux et la remise à ciel ouvert du ruisseau "Derrey le Motty", notamment les chemins de mobilité active.
 - Les vergers haute-tige existants doivent être sauvegardés et complétés, lorsqu'il y a dépérissement, par des arbres fruitiers d'essences régionales à haute-tige.
5. A défaut de revoir la limite de la zone à bâtir (déplacement d'environ 15 mètres), ce qui serait non conforme au droit supérieur, la Municipalité, en lien avec ses réflexions en matière de centralité (voir chapitre 7.1) propose d'ajouter un nouveau périmètre d'évolution des constructions nouvelles dans la partie Est de la parcelle n°92, parcelle attenante à la parcelle n°1086 (amendement n°1).

Thématique 3 – Parcelle 1107

Opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat

Motifs d'opposition

1. L'affectation en zone d'utilité publique 15 LAT de la parcelle n° 1107 et les projets prévus vont provoquer des nuisances conséquentes, ce qui est contraire à la LAT, notamment selon l'art. 3, al. 3, let b, qui dit qu'un plan d'affectation se doit « (...) *préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations.* »
Selon la LAT, l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public doit être déterminée selon des critères rationnels. Il convient notamment, d'après art. 3, al 4, let. c LAT : « *d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie* ». Le plan d'affectation sur plusieurs aspects ne tient pas compte de ce principe.
Les critères de rationalité ne sont pas appliqués sur la réaffectation de la parcelle 1107 car c'est une aberration que l'aménagement globale de la commune localise des infrastructures scolaires sur 4 localisations différentes générant nuisances et déplacements nombreux. C'est pourquoi une centralisation des infrastructures scolaires sur le site de la Combe par exemple semblait beaucoup plus judicieuse. Accessoirement mettre des infrastructures scolaires en bordure d'une route à forte fréquentation (route de Bottens) n'est pas judicieux.
2. Les projets potentiels pour cette parcelle suite à sa réaffectation, passe d'une zone intermédiaire actuellement à vocation complètement agricole à des constructions très conséquentes qui ne respectent pas les zones d'affectation limitrophe (zone de faible densité) et devient de par les volumes de bâtiments prévus une zone à très forte densité de construction. Les aspects de hauteur de bâtiments et emplacement dans la parcelle 1107 sont à revoir en tenant compte que les parcelles limitrophes sont des parcelles de faible densité et selon les principes de bruit et

nuisances ainsi que les aspects de préservation de la nature et les aspects de pollution (visuelle / sonore)

Propositions de réponse

1. Les besoins scolaires, parascolaires et sportifs à l'horizon 2030-2045, analysés par l'ASICE en coordination avec la Direction générale de l'enseignement obligatoire, démontrent plusieurs problèmes dont notamment :
 - le manque de locaux actuels tant pour les primaires que les secondaires (scolaire et para-scolaire),
 - la non-conformité de plusieurs salles de classe primaires à la norme HarmoS,
 - la nécessité de créer plusieurs nouvelles salles de classe selon les projections de croissance démographique,
 - le besoin d'une piscine et d'infrastructures sportives.

Compte tenu de la capacité d'accueil des établissements et sites actuels et des nouveaux besoins identifiés, la répartition des affectations scolaires est prévue ainsi :

- le programme urgent peut prendre place au sein du site scolaire existant situé sur la parcelle 283, qui dispose d'espaces libres, dans une perspective temporelle limitée,
- le programme secondaire pérenne devrait prendre place sur la parcelle 283, permettant de concentrer les secondaires en un seul site et donc d'assurer la continuité de tous les enseignements,
- le programme primaire pérenne devrait prendre place sur un nouveau site, permettant la mise aux normes, la création d'une bibliothèque, d'une salle VD6, d'une piscine intercommunale et d'un parking d'une soixantaine de places, en un lieu central et stratégique pour le renforcement du cœur de la commune.

La commune ne dispose pas d'autres sites disponibles que la parcelle n° 1107 pour l'équipement souhaité et qui puisse remplir les conditions de la mesure B41 du PDCn. Ce site bénéficie de :

- une taille suffisante pour accueillir le programme,
- une situation en périmètre de centre et au cœur de Cugy (proximité aux autres sites scolaires de Cugy, aux commerces, services et installations publique) favorable,
- une bonne accessibilité à l'échelle de la région (notamment l'accès en bus pour enfants des communes voisines),

Par ailleurs, dans la vision de revitalisation du bourg inscrite dans le plan guide, cette parcelle marque la "porte d'entrée" du cœur de la commune depuis le nord.

2. La hauteur des bâtiments et les distances aux limites sont fixées de manière à répondre au programme projeté. Le projet à venir fera l'objet d'une procédure garantissant un développement de qualité (MEP, concours, etc.).

Opposition de Mme Cindy Bourgeois

Motifs d'opposition

1. Idem point 1 de l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
2. Idem point 2 de l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
3. Les propriétaires demandent quelles dispositions seront prises par la commune pour le réaménagement de la partie de leur parcelle qui touche la n°1107 (ex. soutènement).
4. Le PACom prévoit que le quartier passe en zone de très faible densité. Cela est paradoxal sachant que la parcelle adjacente sera massivement construite. Il existera donc une disparité dans le type de construction. Les propriétaires souhaitent passer en zone de faible intensité afin de pouvoir envisager des travaux futurs sur leur parcelle.

Propositions de réponse

1. Idem point 1 de la réponse à l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
2. Idem point 2 de la réponse à l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
3. Au stade de la planification, aucune mesure de réaménagement n'est définie. Toutefois, il est évident qu'au moment de la mise en œuvre d'un projet concret, le traitement des transitions entre le site scolaire et les propriétés riveraines fera l'objet d'une attention particulière.
4. La croissance admise au sein du périmètre de centre implique une densification contextualisée. La Municipalité a opté pour une densification des secteurs situés aux abords de la route cantonale dans l'idée de préserver la densité actuelle au sein des secteurs résidentiels plus en marge de cet axe.

Opposition de M. Vincent Burdet et famille

Motifs d'opposition

1. Le passage d'un magnifique champ au cœur du village à une zone de densité excessive d'utilité publique semble clairement excessif.
2. La hauteur des bâtiments, les nuisances sonores, la perte d'un milieu naturel semblent inévitables avec un tel projet.
3. Il semble inégal de prévoir de potentielles grosses infrastructures aux abords directs de leur parcelle sans bénéficier d'une modification de leur zone. Prévoir la possibilité d'adapter leur construction en parallèle aux développements à venir semble être un impératif.

Propositions de réponse

1. Idem point 1 de la réponse à l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
2. Idem point 2 de la réponse à l'opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat ci-dessus.
3. Idem point 4 de la réponse à l'opposition de Mme Cindy Bourgeois ci-dessus.

Thématique 4 – Affectation et dangers naturels

Oppositions de MM. Eric et Alain Loup

Motifs d'opposition

1. Au vu de la situation topographique de la parcelle, une zone inondable n'est pas possible au niveau des bâtiments et de leurs abords. La partie forestière se situant de l'autre côté de la rivière, sur la commune de Bretigny-sur-Morrens, est totalement propice à un éventuel débordement. La zone de verdure 15 LAT II et la zone des eaux 17 LAT sont ainsi contestées.
2. L'affectation en zone mixte 15 LAT IV (remplaçant une zone industrielle et artisanale, générant une augmentation de l'IUS à 0.625, mais avec 50% d'activités au minimum), rend impossible une extension logique d'habitation pure, liée à la situation existante du bâti.
3. Il ne devrait pas y avoir de taxe sur la plus-value sur les parcelles n° 225 et 790 car il n'y a pas de plus-value sur la valeur du foncier au vu des nuisances alentours.

Propositions de réponse

1. La zone des eaux correspond au DP et n'affecte pas les parcelles privées, de plus elle n'est pas liée à la problématique de zone inondable. Quant à la zone de verdure 15 LAT II, la présence d'un cours d'eau implique la mise en place d'un espace réservé aux eaux, conformément à la législation fédérale. Lorsque cet espace se superpose à de la zone à bâtir, il doit être affecté en zone inconstructible, à savoir en zone de verdure 15 LAT II dans le cas présent. L'espace réservé

aux eaux est fixé par le Canton et les communes n'ont pas de marge de manœuvre pour l'affectation de cet espace à la zone de verdure.

2. Le changement d'affectation est positif pour les propriétaires. Le logement serait admis pour une partie des droits à bâtir alors que le PZ en vigueur n'autorisait que les activités de type artisanales ou industrielles.
3. La plus-value est déterminée par le canton. La commune a le devoir d'identifier toutes les parcelles qui seraient potentiellement touchées. L'augmentation d'un IUS justifie cette identification et pourrait potentiellement augmenter le prix de vente d'une telle parcelle. A noter que la plus-value ne sera prélevée qu'au moment de la demande de permis de construire, qui concrétise la majoration des droits à bâtir. Cette valorisation n'est pas encore estimée.

Thématique 5 – Droits à bâtir sur les parcelles communales

Opposition de Terastia Sàrl

Motifs d'opposition

1. La nouvelle planification ne répond pas aux besoins en nouveaux habitants pour l'horizon à 15 ans. Elle est dès lors contraire aux exigences de l'art. 15 LAT et de la mesure A 11 du PDCant. À l'exception de quelques parcelles qui bénéficient d'un traitement particulier, il est prévu de geler la constructibilité de l'ensemble du cœur du village (la zone centrale 15 LAT) alors même que le périmètre centre de la commune présente un déficit de capacité d'accueil important. Le PACom contrevient ainsi de manière flagrante aux principes fondamentaux de la LAT et au PDCant.
Le recensement de Cugy en tant que village d'importance régionale ne justifie en rien le dézonage complet du cœur de son périmètre centre.
La Municipalité a fait preuve d'arbitraire et d'inégalité de traitement dans la délimitation des périmètres d'évolution des constructions nouvelles. Tandis qu'elle impose des mesures de déclassement totalement injustifiées à ses administrés vu l'insuffisance de capacité d'accueil de la zone à bâtir, la commune s'arroge quant à elle des périmètres d'évolution des constructions nouvelles pour valoriser son patrimoine immobilier.
C'est en contradiction manifeste avec le rapport 47 OAT et le plan-guide que le RPACom supprime toute possibilité de construire sur la parcelle n°71 de Cugy en ne prévoyant aucun périmètre d'évolution des constructions nouvelles.
Le PACom prévoit la création de nouvelle zone centrale sur des parcelles jusqu'alors hors zone à bâtir (parcelles n°51, 54, 55, 56 et 57), tandis que la quasi-totalité des parcelles affectées en zone de village font l'objet de mesures de déclassement.
L'atteinte à la propriété de l'opposante n'est pas justifiée par un intérêt public, est contraire au principe de légalité en l'absence de toute justification fondée sur la LAT ou le Plan directeur cantonal et revêt une forme d'arbitraire en violant le principe d'égalité de traitement.
2. La référence au « volume ECA » pour calculer la mesure d'utilisation du sol est une notion particulièrement curieuse qui doit être explicitée.
3. Selon l'art. 40a RLA TC, le nombre de places de stationnement est fixé selon les normes VSS alors que l'art. 89 let. k RPACom fixe un nombre maximum de 3 places par bâtiment.

Propositions de réponse

1. Le périmètre centre de Cugy comprend un vaste territoire. L'entièreté de ce tissu bâti ne peut être densifié sans faire exploser le potentiel d'accueil communal. Les efforts en matière de densification, permettant de répondre aux objectifs cantonaux pour Cugy, se sont limités à des secteurs précis (création de zones mixtes, augmentation de la densité d'un quartier d'habitat collectif).

La valeur d'ensemble reconnue pour le centre historique de Cugy (bâti et espaces libres attenants) doit être préservée et la densification ne favorise pas cet objectif (percement dans les volumes existants, augmentation des surfaces dédiées au stationnement, imperméabilisation des sols, obstruction des vues)

Les parcelles ne bénéficiant pas de périmètre d'évolution des constructions ne se retrouvent pas sans capacité constructive. Le règlement permet aux propriétaires de conserver et réorganiser les m³ existants. Autrement dit, le PACom ne dézone pas les parcelles affectées à la zone centrale, il vise le maintien de leur capacité bâtie existante.

Les périmètres d'implantation situées sur des parcelles communales permettent de développer un projet sur des parcelles jusqu'ici non bâties (la parcelle 1110 étant un ancien DP et la parcelle 1006 étant constructible selon l'ancien PZ).

Les parcelles n°51, 54, 55, 56 et 57 sont des parcelles bâties et aménagées, bien qu'affectées jusqu'ici à la zone intermédiaire. Leur situation au cœur de Cugy justifie leur mise en zone.

2. La mesure d'utilisation du sol est proposée d'être modifiée (volume SIA à la place du volume ECA) afin d'assurer une méthode de calcul plus précise et fiable. Ce point fait l'objet de l'amendement n°8.
3. Un dispositif de stationnement particulier a été mis en place pour la zone centrale, afin de garantir une qualité d'aménagement le long de la rue du village et dans les espaces de dégagement Est et Ouest du bourg historique. Pour le stationnement des véhicules motorisés dédié à l'habitation, un maximum de 3 places peut être aménagé par bâtiment. Le solde des besoins ainsi que les places destinées aux visiteurs sont aménagés dans les parkings publics centralisés désignés par la Municipalité. La référence à la norme VSS pour le calcul du nombre total de places de stationnement demeure.

Oppositions de Mme Salomé Friedli et M. Philippe Aegerter

Motifs d'opposition

1. Attribution arbitraire d'aire d'évolution des constructions nouvelles.
2. Inconstructibilité des terrains sans aire d'évolution nouvelles engendrant une dévaluation foncière.
3. Limitation arbitraire (calcul m³ ECA) du nombre de logement sans rapport avec la surface libre des parcelles et limitation du nombre de logements, en contradiction avec les objectifs de densification.
4. Limitation des places de parking en opposition avec les normes VSS

Propositions de réponse

1. Idem point 1 de la réponse à l'opposition de Terastia Sàrl ci-dessus.
2. Idem point 1 de la réponse à l'opposition de Terastia Sàrl ci-dessus.
3. La limitation à six logements par bâtiment est proposée d'être supprimée par la Municipalité (amendement n°9) de manière à donner davantage de flexibilité, notamment lors de transformation ou de reconstruction de bâtiments existants, et plus en particulier au sein des grands volumes. Par contre, le fait de limiter le nombre de logement en relation avec le volume existant est maintenu, ceci afin d'offrir des logements de qualité, ne prélevant pas les qualités intérieures et extérieures des volumes (ex. percements en toiture, habitabilité des surfaces).
4. Idem point 3 de la réponse à l'opposition de Terastia Sàrl ci-dessus.

Autres thématiques

Opposition de ProNatura : pas de séance de conciliation mais courrier de réponse

Motifs d'opposition

1. Les objets aux inventaires cantonaux des biotopes, à savoir le site de reproduction de batraciens d'importance régionale VD562 Etang Guy CCFN et le site de reproduction de batraciens d'importance locale VD561 Gouille le long du Talent, devraient être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT sur le plan.
2. Les parties non bâties des parcelles 6 et 7 ainsi que les parcelles 8, 488, 497, 498 devraient être affectées en zone agricole protégée 16 LAT.
3. Demande d'ajouts au règlement pour renforcer la place de la nature au sein de l'espace bâti, portant sur les articles suivants :
 - Art. 21 – Biodiversité
 - Art. 23 – Hirondelles, martinets et chauves-souris
 - Art. 24 – Eclairage
 - Art. 54 – Murs et clôtures
 - Art. 89 – Aménagements extérieurs

Se référer à l'opposition formelle, annexée au présent préavis (annexe 16), pour le contenu exact des demandes de modifications du RPACOM.

Propositions de réponse

1. L'intégration des objets figurant aux inventaires cantonaux des biotopes sont mentionnés dans le rapport explicatif 47 OAT. Leur non-représentation sur le plan d'affectation découle d'un choix conforme aux pratiques cantonales actuelles et validé dans le cadre de l'examen préalable par les services de l'État, en particulier la Direction générale de l'environnement (DGE).
2. La délimitation retenue de l'extension de la zone agricole protégée résulte d'une pesée globale des intérêts, intégrant les contraintes territoriales, urbanistiques et agricoles. Le projet soumis à l'enquête a également été validé par les autorités cantonales compétentes, et la Municipalité estime qu'il présente un équilibre adéquat entre développement et préservation.
3. Concernant les propositions de modifications du règlement des constructions (articles 21, 23, 24, 54 et 89), la Municipalité souligne que le règlement actuel intègre déjà des principes visant à favoriser la qualité environnementale et paysagère. Les ajouts proposés relèvent pour certains d'un niveau de détail ou de contraintes qui dépassent le cadre habituellement fixé dans un règlement communal d'affectation et pourraient soulever des difficultés d'application ou de proportionnalité. Ces thématiques sont prises en considération dans le cadre de l'analyse des demandes de permis de construire.

Opposition de M. Alexandre Gallandat

Motifs d'opposition

M. Gallandat demande de modifier plusieurs articles du règlement. Le contenu de l'opposition étant trop important pour être synthétisé dans le présent préavis, se référer à l'opposition formelle, annexée au présent préavis, pour le contenu exact des demandes de modifications.

Propositions de réponse

Après discussion et échange avec l'opposant et après avoir fait une pesée des intérêts, la Municipalité a décidé de proposer les amendements suivants :

- amendement n° 2 : ouvertures en toiture
- amendement n° 4 : saillies en façade
- amendement n° 5 : dépendances

- amendement n° 6 : vérandas et jardins d'hiver
- amendement n° 9 : nombre de logements
- amendement n° 10 : toitures
- amendement n° 11 : ouvertures en toiture

Opposition de Me Bouchat pour M. Claude Echaud

Motifs d'opposition

1. La Commune de Cugy n'avait pas d'obligation de réviser son PGA, car le Canton l'a identifiée comme collectivité « correctement dimensionnée » ;
2. La zone centrale prive la quasi-totalité des parcelles d'aire d'évolution des constructions et permet des développements uniquement sur les parcelles communales, alors qu'une densification du centre du village devrait être possible sur les parcelles privées, conformément à la LAT et au PDCn ;
3. Il n'est pas admissible de prévoir une ZUP sur une parcelle privée notamment car la commune détient de nombreuses parcelles ;
4. Les portions des parcelles n°91, 93 et 95 affectées en zone agricole protégée ne devraient pas l'être car elles sont comprises dans le périmètre du « cœur de village ». Une zone de verdure 15 LAT doit être privilégiée. Les dispositions de la zone agricole protégée ne tiennent pas compte des aménagements actuels présents sur les parcelles concernées (maintien des vergers existants, remise à ciel ouvert du ruisseau et création d'un cheminement de mobilité active).
5. Pour la parcelle n°91, aucune aire d'évolution des constructions nouvelle n'est prévue. Le RPACom ne tient donc pas compte d'une potentielle démolition / reconstruction qui améliorerait l'intégration du bâti. De plus, la zone constructible doit tenir compte de l'évolution logique du bâtiment ECA 237 et des aménagements présents sur la parcelle. La frontière de la zone centrale doit être délimitée en tenant compte du manque de surfaces constructibles au sein du périmètre centre.
6. Le bâtiment ECA 987, situé sur la parcelle 6, doit être intégré à la zone centrale.
7. Les parcelles n°137 et 138 devraient être affectées à la zone de verdure 15 LAT.
8. Les propriétaires demandent également de modifier plusieurs articles du règlement (se référer à l'opposition formelle, annexée au présent préavis, pour le contenu exact des demandes de modifications), dont notamment :
 - le maintien d'un indice de 0.5 en cohérence avec le PDCn,
 - la suppression de la limitation du nombre de logements en zone centrale,
 - la précision de l'article relatif à la mesure d'utilisation du sol.

Propositions de réponse

1. La liste transmise a peut-être reflété la situation de Cugy à un moment donné. Les méthodes de dimensionnement ont cependant évolué dans le temps. Le dernier bilan dressé par la DGTL met en évidence que la zone à bâtir située hors centre est bel et bien surdimensionnée et nécessite d'être réduite.
2. La valeur d'ensemble reconnue pour le centre historique de Cugy (bâti et espaces libres attenants) doit être préservée et la densification ne favorise pas cet objectif (percement dans les volumes existants, augmentation des surfaces dédiées au stationnement, imperméabilisation des sols, obstruction des vues). Aussi, les efforts en matière de densification, permettant de répondre aux objectifs cantonaux pour Cugy, se sont limités à des secteurs précis (création de zones mixtes, augmentation de la densité d'un quartier d'habitat collectif).
Les parcelles affectées à la zone centrale ne bénéficiant pas de périmètre d'évolution des constructions ne se retrouvent pas sans capacité constructive. Le règlement permet aux propriétaires de conserver et réorganiser les m³ existants.

Les périmètres d'implantation situées sur des parcelles communales permettent de développer un projet sur des parcelles jusqu'ici non bâties (la parcelle 1110 étant un ancien DP et la parcelle 1006 étant constructible selon l'ancien PZ).

3. La mise en zone de la portion Sud de la parcelle n°138 pourrait permettre de répondre aux besoins en lieux de rencontre et espaces publics du quartier de villas situé au Sud de Cugy, pour lequel une densification douce est envisagée. Une utilisation pour la création de places de stationnement à destination des visiteurs est également prévue afin de mettre ce lieu en conformité avec la situation actuelle et ne pas provoquer de blocage du réseau viaire existant ou de situation d'insécurité dû à son gabarit extrêmement exigü. La réalisation de ce projet devrait passer par l'acquisition de cette parcelle à terme. Les autres biens-fonds communaux ne permettent pas de répondre à cette ambition.
4. La zone de verdure 15 LAT est considérée comme de la zone à bâtir. Cette affectation n'est pas admise par l'autorité cantonale sur les parcelles n°91, 93 et 95 (présence de SDA nécessitant d'être affectée à la zone agricole). En revanche, les zones de verdure 15 LAT situées à l'Ouest de la zone centrale peuvent être admises car :
 - parcelle 705 : parcelle déjà affectée à la zone à bâtir dans le cadre du PQ « En Saulin ».
 - parcelle 51 : SDA erronée (erreur admise par l'autorité cantonale dans la mise à jour de son plan SDA)

La réglementation proposée tient compte de sa vocation actuelle.

Le projet de remise à ciel ouvert fait l'objet d'une autre procédure.

5. La Municipalité, en lien avec ses réflexions en matière de centralité (voir chapitre 7.1) propose d'ajouter un nouveau périmètre d'évolution des constructions nouvelles dans la partie Est de la parcelle n°91 (amendement n°1). En revanche, il ne peut être admis d'augmenter la surface affectée à la zone centrale pour les raisons suivantes :
 - Hors centre - les nouvelles mises en zone ne sont pas autorisées, même pour les parcelles déjà bâties de longue date car la commune est surdimensionnée et il est donc nécessaire de réduire la zone à bâtir (voir chapitre 5.2)
 - Parcelles identifiées comme SDA - le maintien de leur statut agricole est ainsi imposé par la législation en vigueur.
6. Il ne peut être admis d'augmenter la surface affectée à la zone centrale de la parcelle 6 pour les raisons suivantes :
 - Hors centre - les nouvelles mises en zone ne sont pas autorisées, même pour les parcelles déjà bâties de longue date car la commune est surdimensionnée et il est donc nécessaire de réduire la zone à bâtir (voir chapitre 5.2)
 - Parcelles identifiées comme SDA - le maintien de leur statut agricole est ainsi imposé par la législation en vigueur.
7. Les parcelles n° 137 et 138 sont, selon le plan en vigueur, affectées à la zone intermédiaire. La zone intermédiaire, qui n'est pas une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT est une zone non affectée, dont l'affectation est définie ultérieurement à la mise en vigueur du plan d'affectation. Elle doit aujourd'hui être abrogée dans le cadre de l'élaboration du PACom car les normes cantonales en la matière ne prévoient pas de telles zones. La commune étant surdimensionnée hors centre et compte tenu de leur caractère agricole prédominant, les zones intermédiaires sont affectées à la zone agricole ou à la zone agricole protégée. La zone de verdure 15 LAT est considérée comme de la zone à bâtir. Cette affectation n'est pas admise par l'autorité cantonale sur ces parcelles (présence de SDA nécessitant d'être affectée à la zone agricole).
8. Après discussion et échange avec les opposants et après avoir fait une pesée des intérêts, la Municipalité a notamment décidé de :
 - Remplacer l'IUS de 0.5 en vigueur par une approche en adéquation avec les volontés de préservation et de valorisation, ce dernier ne permettant en effet pas d'assurer une harmonie bâtie au sein du village, compte tenu de l'hétérogénéité des surfaces de parcelles. La mesure d'utilisation du sol est donc définie par le volume bâti existant.

- proposer les amendements n° 8 (mesure d'utilisation du sol) et n° 9 (nombre de logements).

Observations

Observation de Romande Energie

Romande Energie attire l'attention sur les mesures à prendre en cas de chantier à proximité de ses installations électriques, lignes ou câbles.

Observation de Mme Corinne Genre et M. Jean-Louis Genre

Les propriétaires ont participé au projet MétamopHouse en 2019. A cette occasion, trois variantes de projet ont été réalisées. Ils demandent ainsi à la Municipalité de préciser dans quelle mesure ces projets sont réalisables selon le nouveau PACom.

Les 3 projets proposés sont conformes aux nouvelles dispositions (avec une utilisation maximale des SPd pour les variantes 2 et 3). L'analyse réalisée tient compte du morcellement parcellaire proposé par l'architecte (condition nécessaire pour la création d'un troisième logement sur la parcelle dans le cadre de l'ancienne réglementation). A noter toutefois que le morcellement n'est aujourd'hui plus une nécessité du fait que le nombre de logements par parcelle n'est plus limité au sein de la nouvelle réglementation.

9 Modifications proposées d'être apportées au dossier du PACom suite à l'enquête publique

9.1 Parcelles n°91 et 92

Depuis l'élaboration du plan guide (2019), des réflexions complémentaires ont été menées par la Municipalité en 2025 permettant de concrétiser ses ambitions en matière de centralité. Afin de dynamiser le cœur de Cugy, la Municipalité s'est positionnée sur les objectifs à atteindre, le programme à développer et les aménagements à réaliser.

Suite à l'enquête publique du dossier et compte tenu de l'ambition précitée, la Municipalité, en collaboration avec les propriétaires, a proposé une nouvelle organisation des parcelles n°91 et 92. Les principes d'implantation et d'aménagement décrits ci-après ont été définis :

- valorisation des espaces publics et préservation d'une respiration au sein de la continuité du village dans le respect du caractère historique et de la morphologie du bourg ;
- préservation du patrimoine arboré existant ;
- implantation de nouvelles constructions en fond de parcelle présentant des gabarits plus modestes (hauteur et nombre de niveaux inférieurs) qu'en front de rue, dans un esprit de réinterprétation des nombreuses dépendances rurales déjà présentes dans la zone centrale ;
- préservation des dégagements visuels sur la rue du village depuis la campagne environnante.

9.2 Modifications réglementaires

Les oppositions formulées ont permis de proposer plusieurs ajustements ciblés au règlement afin d'en améliorer la clarté, la cohérence et la qualité architecturale, tout en offrant une plus grande souplesse dans la conception des projets. Les principales modifications proposées sont résumées ci-après :

- Certaines dispositions constructives ont été revues voire précisées (ex. ouvertures en toitures, toitures, saillies, dépendances, vérandas et jardins d'hiver).
- Le règlement introduit également une plus grande flexibilité architecturale en précisant qu'une implantation et/ou un gabarit différent de la situation initiale peuvent être admis lorsqu'ils résultent de solutions architecturales de meilleure qualité.

- Concernant les constructions existantes, il est désormais possible de réorganiser le volume bâti existant sur la parcelle, sous réserve de conditions strictes. Le volume bâti est défini selon les normes SIA, et devra être attesté par un géomètre lors de la demande de permis de construire, aux frais du propriétaire, la commune se réservant un droit de contrôle.
- En zone centrale, le mode de calcul du nombre de logements a été adapté. Celui-ci se fonde désormais sur le volume SIA plutôt que sur le volume ECA, afin d'assurer une méthode de calcul plus précise, fiable et homogène.
- La destination de la zone dédiée aux activités artisanales et industrielles moyennement gênantes a été clarifiée. Elle est désormais explicitement destinée à accueillir également des activités tertiaires et commerciales directement liées à l'entreprise, telles que locaux administratifs, espaces de présentation, de vente, d'accueil ou cafétéria du personnel, renforçant ainsi la lisibilité des usages autorisés.

Ces modifications visent à concilier qualité du cadre bâti et souplesse d'application, tout en accompagnant un développement harmonieux et maîtrisé du territoire communal.

Les amendements présentés ci-après sont proposés par la Municipalité de manière à :

- répondre aux motifs des opposants jugés cohérents avec les objectifs poursuivis par la Municipalité en matière d'aménagement du territoire,
- préciser et adapter certains dispositifs du plan et du règlement pour garantir et faciliter leur application.

9.3 Propositions d'amendement faisant suite aux oppositions

Amendement n°1

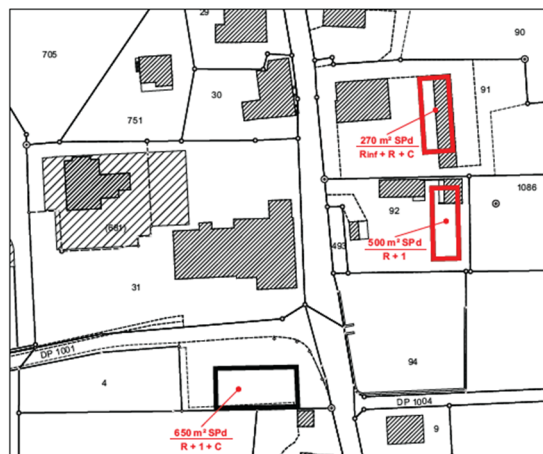
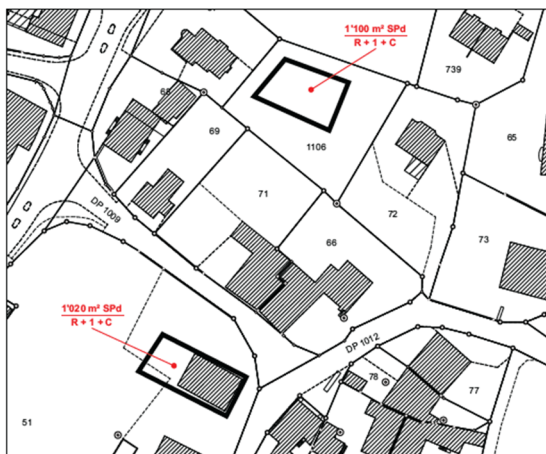
La Municipalité propose d'amender le plan de manière à offrir deux nouvelles possibilités constructives sur les parcelles n°91 et 92, en réponse aux griefs des opposants et compte tenu du potentiel de ces deux parcelles.

Cette proposition a été transmise pour examen préalable complémentaire aux services cantonaux. Leur préavis a été remis à la Municipalité le 16 mars 2026 (annexe 14). La DGTL remet en question les densités octroyées au sein des périmètres d'évolution des constructions nouvelles, tant pour les nouveaux droits à bâtir sur les parcelles n°91 et 92 que sur les parcelles n°51, 1106 et 1110. En effet, les densités pouvant être admises selon le PDCn doivent :

- représenter une équivalence des droits à bâtir par rapport aux planifications en vigueur (IUS de 0.5) ou,
- atteindre la densité minimale requise en cas de densification (0.625).

En regard de cette contrainte, la Municipalité propose d'amender le plan de la manière suivante :

- ajout de nouveaux droits à bâtir sur les parcelles n°91 et 92, conformément aux densités admises par le PDCn ;
- adaptation des SPd des parcelles n° 1106 et 1110, conformément aux densités admises par le PDCn.



constructions nouvelles



périmètre d'évolution
des constructions nouvelles

500 m² SPd
R+1+C

surface de plancher déterminante maximale
nombre maximal de niveaux *



périmètre d'évolution
des constructions nouvelles
(non soumis à l'enquête publique complémentaire)

Amendement n°2

Article 56 Ouvertures en toiture

¹ Par ouverture en toiture on entend tous types de percement permettant la pénétration de la lumière naturelle (lucarne, vélux, tabatière, etc.). Elle englobe le vitrage, le châssis et tout élément constructif dans laquelle elle s'insère. 12

² La création de jours dans les combles se fait prioritairement dans les pignons existants, de façon à ne pas compromettre l'aspect de la toiture.

³ Si l'éclairage par les pignons s'avère insuffisant, sont autorisées les fenêtres rampantes et les lucarnes.

⁴ La largeur additionnée des ouvertures en toiture ne peut excéder ~~le tiers~~ les 2/5 de la longueur du pan de la toiture correspondante, sous réserve de dispositions contraires propres à chaque zone.

⁵ ~~Les pignons secondaires (cf. annexe I, schéma D) sont autorisés, à condition que soient respectées l'esthétique du bâtiment considéré et une bonne intégration à l'environnement bâti.~~

Amendement n°3

Article 57 Combles, **et** surcombles **et** attiques

¹ Sont considérés comme combles les volumes aménagés dans la toiture. Les combles sont habitables et sont pris en compte dans le calcul de la SPd à partir d'une hauteur de 1.50 mètre. Ils sont aménageables sur un niveau plein et entier ou deux demi-niveaux. L'étage de combles est considéré comme un niveau, au sens de l'article 42.

² L'embouchature, ou toute autre disposition constructive qui en tient lieu, est située au maximum à 1 mètre au-dessus du niveau fini du plancher des combles (cf. annexe I, schéma D-E).

³ Un étage de surcombles est autorisé, s'il est en relation directe avec les locaux situés au niveau des combles. Il n'est pas habitable et ne compte pas comme un niveau, au sens de l'article 42.

⁴ **Sont considérés comme attiques les volumes aménagés sous une toiture plate en retrait des façades inférieures ou d'au moins une des façades inférieures.**

Amendement n°4

Article 58 Saillies en façade

¹ La longueur additionnée des balcons et marquises est libre.

² La profondeur hors tout des balcons est au maximum de 2.5 mètres ~~2 mètres~~. Au-delà d'une profondeur de 2 mètres, la partie excédentaire est prise en compte dans le calcul de l'ISB et de la distance aux limites et entre bâtiments.

³ Les longueurs additionnées des oriel, bow-windows et autres avant-corps semblables ne doivent pas excéder ~~2/5~~ ~~1/3~~ de la longueur de la façade concernée par ces saillies.

Amendement n°5

Article 61 Dépendances

¹ Les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC sont autorisées.

² Leur expression architecturale doit s'harmoniser avec celle du bâtiment principal.

³ La forme des toitures est libre, sous réserve des dispositions propres à chaque zone. 13

⁴ Leur hauteur s'apprécie selon celle de la construction principale mais ne peut dépasser 3 mètres à la corniche, à l'acrotère ou selon toute disposition constructive qui en tient lieu.

⁵ Elles n'entrent pas en considération dans le calcul de l'ISB.

⁶ Les surfaces totales des dépendances **proprement dites** ne peuvent représenter plus de 35% ~~20%~~ de la surface bâtie du bâtiment principal.

Amendement n°6

Article 63 Vérandas **et jardins d'hiver et pergolas**

¹ Les vérandas **et jardins d'hiver** non-chauffés ~~ainsi que les pergolas d'une surface inférieure à 15 m²~~ sont admis.

² ~~Lorsque leur surface est inférieure à 15 m², ils~~ **elles** n'entrent pas en considération dans le calcul ~~de la SPd et~~ de l'ISB. ~~Au-delà de cette surface, la partie excédentaire entre en considération dans le calcul de l'ISB.~~

³ Au sein de la zone centrale, ce type d'ajout ne peut être admis que dans la mesure où son intégration au volume bâti est parfaitement réalisée.

Amendement n°7

Article 79 Ordre des constructions

¹ L'ordre non contigu est obligatoire.

² Toutefois, là où les bâtiments existants sont construits en ordre contigu, ils doivent être transformés ou reconstruits en maintenant l'ordre contigu, ~~à l'exception des reconstructions en ordre non contigu présentant des solutions architecturales plus intéressantes et à condition que les distances aux limites soient respectées pour tous les bâtiments concernés.~~

Amendement n°8

Article 81 Mesure d'utilisation du sol

¹ ~~Pour les nouvelles constructions,~~ la mesure d'utilisation du sol est donnée par la SPd maximale indiquée sur le plan par ~~aire~~ **périmètre** d'évolution des constructions nouvelles.

~~² Les bâtiments existants peuvent être utilisés, transformés et reconstruits selon la mesure d'utilisation du sol donnée par leur volume ECA.~~

² Pour les constructions existantes (hors dépendance), il est admis que le volume bâti existant mesuré au-dessus du terrain de référence puisse être réorganisé sur la parcelle, à condition que :

- a. le volume total ne dépasse pas celui de la construction existante ;
- b. la hauteur maximale de la construction existante soit respectée ;
- c. la nouvelle implantation respecte les prescriptions de la présente zone et les caractéristiques du village de Cugy.

³ Le volume bâti mesuré au-dessus du terrain de référence correspond au volume des limites extérieures du bâtiment, conformément aux normes SIA.

⁴ Le volume bâti existant faisant foi doit être attesté par un géomètre, au moment de la demande de permis de construire, au frais du propriétaire. La commune se réserve le droit de procéder à des vérifications.

Amendement n°9

Article 82 Nombre de logements

~~¹ En cas de transformation ou de reconstruction d'un bâtiment existant, le nombre de logements est fixé en fonction du volume ECA du bâtiment. Il est limité à 6 (y compris les studios) par bâtiment construit sur une même parcelle.~~

¹ Dans les limites du principe de la proportionnalité, en cas de transformation ou de reconstruction d'un bâtiment existant (hors dépendance), le nombre maximal de logements par bâtiment (y compris les studios) est déterminé comme suit :

- a. ~~volume bâti existant mesuré au-dessus du terrain de référence~~ ~~volume ECA~~ divisé par 400 (arrondi à l'entier le plus proche), s'il est inférieur ou égal à 1'200 m³ ;
- b. ~~volume bâti existant mesuré au-dessus du terrain de référence~~ ~~volume ECA~~ divisé par 500 (arrondi à l'entier le plus proche), s'il est supérieur à 1'200 m³.

~~² L'état parcellaire et Le volume bâti existant mesuré au-dessus du terrain de référence volume ECA à l'entrée en vigueur des présents plan et règlement font fait foi.~~

² Dans le cas où des surfaces non dédiées à du logement prennent place au sein de la construction, elles peuvent être aménagées en plus du nombre maximal de logements admis selon l'alinéa 1.

Amendement n°10

Article 84 Toitures

¹ Les toitures sont à deux pans au minimum.

² La pente est comprise entre 50 et 100%.

³ Les toits sont revêtus de ~~petites~~ tuiles plates à recouvrement, en terre cuite, dont la couleur ~~et la dimension~~ correspondent à celles utilisées dans la région. ~~sous réserve de l'article 66.~~

⁴ D'autres types de matériaux peuvent être autorisés lorsqu'ils favorisent la réalisation d'une solution architecturalement intéressante, possèdent une meilleure efficacité énergétique que ceux traditionnellement utilisés ou s'harmonisent avec les installations solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu bâti et le paysage.

Amendement n°11

Article 85 Ouvertures en toiture

¹ Les toitures sont en principe pleines.

² La création de jours dans les combles se fait prioritairement dans les pignons existants, de façon à ne pas compromettre l'aspect de la toiture.

³ Si l'éclairage par les pignons s'avère insuffisant et que la qualité d'ensemble des toitures du village n'en est pas impactée, sont autorisées :

- a. les fenêtres rampantes de petite dimension placées verticalement ;
- b. les lucarnes à ~~un ou~~ deux pans de petite dimension.

⁴ S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres. Elles doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de la façade, sur une seule rangée et ne pas interrompre la corniche.

⁵ La largeur additionnée des ouvertures en toiture ne peut excéder le tiers de la longueur du pan de la toiture correspondante.

⁶ Les balcons-baignoires sont interdits.

Amendement n°12

Article 103 Destination

¹ La présente zone est destinée aux activités artisanales et industrielles moyennement gênantes ~~ainsi qu'aux activités tertiaires et commerciales liées exclusivement à l'entreprise (locaux administratifs, espace de présentation / exposition et de vente des produits de l'entreprise, cafétéria des employés, espace d'accueil des clients, etc.).~~

² Au sein de la zone d'activités économiques I, des activités tertiaires ~~non liées à l'entreprise~~ peuvent ~~toutefois~~ être autorisées dans les étages supérieurs.

³ Les surfaces principalement commerciales sont interdites.

⁴ Les logements n'y sont pas admis. Seul est admis, à titre exceptionnel, un logement de service ou de gardiennage par bâtiment, dans la mesure où il est nécessaire à l'activité concernée (garde, surveillance, etc.). Le logement de service ou de gardiennage doit être incorporé dans les locaux de l'activité et ne doit pas avoir une surface de plancher supérieure à 100 m² **ni se situer en rez-de-chaussée**. Par ailleurs, il ne peut être occupé que par une personne employée par l'activité dans le but d'assurer la surveillance des installations.

9.4 Propositions d'amendement portant sur des précisions et adaptations du règlement

Amendement n°13

Article 2 Composantes du PACom

¹ La présente planification est constituée d'un règlement, d'un plan d'affectation (à l'échelle 1:2'500) et de plans de constatation de la nature forestière (échelle 1:1'000).

² **Le présent règlement s'applique aux périmètres tels qu'identifiés dans les plans mentionnés ci-dessus.**

Amendement n°14

Article 27 ~~Objets avec valeur patrimoniale~~ Protection du patrimoine construit

¹ Les objets notés 3 méritent d'être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'objet en question.

² Les objets notés 4 doivent, **en principe**, être maintenus. Ils peuvent **faire l'objet d'un changement d'affectation**, être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction ~~dans les mêmes gabarits~~ pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

~~³ Les objets notés 5 doivent en principe être maintenus. Ils peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du site, de l'ensemble ou de la construction, notamment par une suroccupation du volume existant.~~

Art. 28—Objets sans valeur patrimoniale

³ Lors de demandes de permis de construire sur les objets notés 5 à 7, la Municipalité peut exiger que leur(s) défaut(s) ou leur manque d'intégration soient supprimés ou, dans une large mesure, diminués. **Une implantation et/ou un gabarit initial différents peuvent être retenus, en cas de solutions architecturales plus intéressantes.**

Amendement n°15

Article 32 Surface de terrain déterminante (STd)

La STd se calcule conformément aux normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

Article 33 Surface déterminante d'une construction (SdC)

La SdC se calcule conformément aux normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

Article 34 Surface de plancher déterminante (SPd)

¹ La SPd se calcule conformément aux normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

² Les dépendances et les vérandas, au sens des articles 61 et 63, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la SPd.

Article 35 Indice de surface bâtie (ISB)

¹ L'ISB est le rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd).

² Le calcul de l'ISB s'effectue selon les normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

Article 36 Indice d'utilisation du sol (IUS)

¹ L'IUS est le rapport entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd).

² Le calcul de l'IUS s'effectue selon les normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

Article 37 Indice du volume bâti (IVB)

¹ L'IVB est le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la STd.

² Le calcul de l'IVB s'effectue selon les normes SIA applicables au moment de l'entrée en vigueur de la présente planification, **sous réserve des dispositions spécifiques du présent règlement.**

³ Les parties du bâtiment ouvertes sur plus de la moitié de leur volume (vides sous porte-à-faux et/ou couverts, etc.) ne sont pas prises en compte dans le volume bâti.

Amendement n°16

Article 43 Calcul de la distance aux limites de propriété et entre bâtiments

¹ La distance aux limites de propriété et entre bâtiments se calcule perpendiculairement à ladite limite depuis le milieu de la façade ou d'élément de celle-ci, sans tenir compte des saillies en façade d'une profondeur inférieure ou égale à 2 mètres et des dépendances.

² Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même parcelle.

³ Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire peut être réduite de 1 mètre à l'angle le plus rapproché de la construction, à condition qu'elle soit respectée à l'axe de la façade, ainsi qu'à tous les autres angles (cf. annexe I, schéma C). 10

~~⁴ Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, ne peut entraîner une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou un dépassement de la densité constructive maximale autorisée pour la parcelle considérée.~~

Amendement n°17

Article 66 Installations solaires

¹ Sont notamment applicables les articles 18a LAT, 32a OAT, 103 LATC et 14a LVLEne. Les installations solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

² **Au surplus est applicable l'article 49 est réservé.**

Amendement n°18

Article 77 Principes d'intervention

¹ D'une manière générale, la Municipalité veille à la mise en valeur du patrimoine architectural, à la qualité des espaces extérieurs (cours, jardins, murs et murets) et à leurs rôles par rapport à la rue et/ou aux espaces publics, ainsi qu'à la qualité des interventions nouvelles dans le bâti existant.

² Les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions existantes tiennent compte des éléments significatifs de l'architecture du village, notamment :

- a. le respect de la valeur d'ensemble ;
- b. la typologie, les proportions et la **morphologie forme** du bâtiment ;
- c. le respect des dimensions et proportions des pleins et des vides des façades ;
- d. la note au recensement architectural ;

- e. la prise en compte du degré d'exposition aux vues lors d'interventions en toiture ;
- f. le respect des couleurs et matériaux traditionnels utilisés pour les bâtiments ;
- g. les qualités spatiales et le caractère des rues, des espaces cours, des aménagements extérieurs et paysagers ;

³ Au surplus, les articles 28 et 49 s'appliquent.

Amendement n°19

Article 80 Distances aux limites

¹ Pour les constructions en ordre non contigu, la distance aux limites de propriété est de 3 mètres au minimum.

² Dans les périmètres d'évolution des constructions nouvelles figurant sur le plan, les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur de ces périmètres, sans être soumises à cette distance minimale.

Amendement n°20

~~Article 83 Niveaux~~

¹ ~~Le nombre de niveaux est limité à trois, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.~~

² ~~Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux maximal est indiqué sur le plan.~~

Amendement n°21

Article 83 Hauteur des constructions

Pour les nouvelles constructions, la hauteur ~~des constructions nouvelles~~ est limitée à 7 mètres à la corniche.

~~Les bâtiments existants peuvent être utilisés, transformés et reconstruits selon leur gabarit initial.~~

Amendement n°22

Article 86 Saillies en façade Balcons

Les balcons et autres saillies en façade (ex. oriels, bow-windows et autres avant-corps semblables) ne sont pas autorisés.

10 Modifications proposées d'être apportées au dossier du PLC suite à l'enquête publique de 2024 et au retour d'examen préalable de 2025

10.1 Modifications du plan

Les remarques formulées dans le cadre de l'examen préalable de 2025 ont permis de proposer plusieurs ajustements. Les modifications proposées sont résumées ci-après :

- adaptation des angles aigus aux intersections des domaines publics,
- inscription d'une teinte rose* pour les bâtiments principaux existants présentant une emprise sur la limite des constructions,
- ajout du nom des rues et de la nomenclature relative aux routes cantonales,
- suppression de l'abrogation des limites des constructions des routes relatives à la route de contournement du Mont-sur-Lausanne, plan intitulé "Route cantonale future liaison jonction Blécherette (N9) - Cugy" (bien que le projet ne se réalisera vraisemblablement jamais, seul le Canton est compétent pour sa radiation),
- adaptation de la limite des constructions sur la parcelle n° 66, de manière à ne pas contraindre son implantation en cas de transformation/rénovation.

*Si les bâtiments, qui constituent une contrainte pour la circulation routière, ont une valeur architecturale sans toutefois que leur implantation actuelle soit à conserver du point de vue urbanistique, la limite des constructions sera fixée en fonction de la possibilité d'amélioration de la circulation routière à moyen

ou long terme. La limite des constructions passera à travers les bâtiments existants en appliquant cependant la teinte rose sur les bâtiments ou parties de bâtiments grevés par des limites de constructions. Cette mesure permet la transformation de la partie teintée en rose sans inscription d'une mention de précarité au registre foncier.

10.2 Proposition d'amendement

Amendement n°23

Voir plan en annexe n° 4 qui fera l'objet d'une enquête complémentaire dès validation du présent préavis par le conseil communal.

11 Calendrier prévisionnel

La procédure d'adoption du PACom s'inscrit dans le cadre légal cantonal, qui prévoit en principe une mise à l'enquête publique du projet, suivie de son adoption par le Conseil communal, avec traitement des oppositions, puis de sa transmission au Département cantonal pour approbation.

Dans le cas présent, une première mise à l'enquête publique du PACom a été organisée en 2024. Celle-ci a suscité un nombre important d'oppositions comme évoqué ci-dessus, ainsi que diverses remarques de la part des services cantonaux. Au vu de ces éléments, la Municipalité a engagé un travail de révision du projet, conduisant à l'élaboration d'un dossier complémentaire intégrant 23 modifications du règlement.

Ce dossier complémentaire a été transmis au Canton en octobre 2025 pour prise de position. Un retour des services cantonaux a été reçu le 16 mars 2026. Bien que certaines non-conformités soient relevées, la DGTL soulève également des questions déjà traitées lors de la première procédure ou susceptibles d'être réglées sans difficulté majeure.

Dans ce contexte, et afin d'optimiser la suite de la procédure, la Municipalité a décidé d'adopter une démarche en deux temps. Dans un premier temps, elle soumet au Conseil communal le projet de PACom dans sa version issue de la mise à l'enquête publique de 2024, accompagné de 23 amendements correspondant aux adaptations qu'elle souhaite y apporter. Cette approche permet au Conseil communal de se prononcer sur l'ensemble du projet, tout en intégrant les évolutions jugées nécessaires par la Municipalité.

Cette démarche s'inscrit également dans un contexte institutionnel particulier. En effet, la Municipalité actuellement en fonction souhaite que ce projet stratégique puisse être examiné et, le cas échéant, adopté par le Conseil communal en place avant le changement de législature à venir. En effet, il apparaît opportun que les autorités ayant suivi ce dossier durant les cinq dernières années, et disposant de l'historique complet, puissent se prononcer sur celui-ci.

Dans un second temps, et sous réserve de l'adoption du présent préavis par le Conseil communal, le dossier sera soumis à une mise à l'enquête publique complémentaire, prévue à l'automne 2026. Cette dernière portera sur le projet ainsi amendé et permettra de répondre aux oppositions précédemment formulées, tout en limitant le risque de nouvelles oppositions. Elle offrira également l'opportunité à la Commune de démontrer qu'elle a pris en considération les remarques exprimées, tant par les opposants que par les services cantonaux.

Dans l'hypothèse où de nouvelles oppositions seraient déposées lors de cette seconde mise à l'enquête publique, celles-ci devront être traitées conformément à la procédure, impliquant l'établissement d'un nouveau préavis municipal à l'attention du Conseil communal, en vue de leur levée.

À l'issue de cette procédure, le dossier sera transmis au Département cantonal pour approbation. Dans l'hypothèse où certains services cantonaux, notamment la DGIP, maintiendraient un préavis négatif, le Département pourrait refuser de délivrer son approbation. Une telle décision ouvrirait alors les voies de recours prévues par la législation, en particulier pour les propriétaires concernés.

La stratégie retenue permet ainsi à la Commune de poursuivre la procédure de manière efficiente, en évitant des allers-retours supplémentaires avec les services cantonaux à ce stade, tout en se réservant la possibilité d'apporter, si nécessaire, des adaptations complémentaires au niveau départemental.

12 Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- vu le préavis n° 42/2026 du 30 mars 2026,
- vu la nécessité d'adopter un nouveau PACom et règlement,
- oui le rapport de la Commission des finances,
- oui le rapport de la Commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- de lever les oppositions maintenues formulées lors de l'enquête publique du PACom du 1^{er} octobre 2024 au 30 octobre 2024 et d'accepter les réponses de la Municipalité aux opposants, telles que présentées plus haut dans le chapitre intitulé « Traitement des oppositions » du présent préavis ;
- d'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) révisé, ainsi que ses annexes, en particulier le Plan-Guide pour le bourg du village, et son Règlement d'aménagement du territoire et de police des constructions (RGTAC), tels que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024, avec les amendements n° 1 à 22 cités en chapitre 9.3 ;
- d'adopter le Plan de Limites des Constructions (PLC) tel que mis à l'enquête publique du 1^{er} octobre 2024 au 30 octobre 2024, avec l'amendement n°23 cité en chapitre 10.2 ;
- d'adopter les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tel que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024 ;
- de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PACom ;
- d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier ;
- de réserver l'approbation du Département des Finances, du Territoire et du Sport (DFTS).

Adopté par la Municipalité, le 30 mars 2026

Au nom de la Municipalité :

Le syndic
T. Amy

Le secrétaire
N. Chervet

Municipal en charge du dossier : M. Thierry Amy, syndic

ANNEXE 1

Plan PACom du 24 mars 2026 – Intégrant l’amendement n° 1

ANNEXE 2

Plan PACom du 24 mars 2026 avec propositions de modifications dans la zone Centrale

ANNEXE 3

Règlement PACom du 23 mars 2026 avec propositions de modifications (amendements) en rouge

ANNEXE 4

Plan PACom du 30 septembre 2025 – Limite des constructions – Pour enquête complémentaire

ANNEXE 5

Rapport 47 OAT du 26 septembre 2024 avec ses annexes et rapport 47 OAT du 30 septembre 2025 avec modifications (amendements) en rouge

ANNEXE 6

Vision stratégique municipale en matière de développement territorial communal

ANNEXE 7

Plan-Guide : analyse et principes d’aménagement sur le Vieux-Bourg et la Centralité

ANNEXE 8

Rapport de synthèse du projet MétamorpHouse du 24 octobre 2019

ANNEXE 9

Rapport de synthèse final du projet MétamorpHouse du 30 octobre 2020

ANNEXE 10

Rapport final de GEA – Test d’implantation secteur scolaire secondaire du 15 avril 2021

ANNEXE 11

Décompte d’utilisation des fonds des crédits-cadres

ANNEXE 12

Retour d’examen préalable du 4 juillet 2023

ANNEXE 13

Retour d’examen préalable du 1^{er} mars 2024 – Complément

ANNEXE 14

Retour du 2^{ème} examen préalable du 16 mars 2026 sur les modifications souhaitées

ANNEXE 15

Plans de constatation de la nature forestière établis par un géomètre

ANNEXE 16

Copies de toutes les oppositions listées en chapitre n° 8



Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

Commission *ad hoc*

Législature 2021-2026

Préavis 42 – 2026

Rapport de la Commission *ad hoc* concernant le préavis 42 – 2026

Révision du plan d'affectation communal (PACom) et de son Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC)

Membre et fonction	31.03.26	21.04.26	06.05.26	11.05.26	18.05.26	27.05.26	01.06.26	08.06.26
Miauton – Espejo Lise	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Farkas – Milon Séverine	Présente	Excusée	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Verrier François	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Excusé	Présent	Présent
Weber Arnault	Présent	Présent	Excusé	Excusé	Présent	Présent	Excusé	Excusé
Tribolet Laurent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Excusé	Présent

Déclaration des intérêts des membres de la Commission

Avant l'examen du présent préavis, les membres de la Commission ont déclaré leurs intérêts potentiels comme suit :

Mme Lise Miauton Espejo, propriétaire d'un lot PPE dans le PQ Es Chesaux, non concernée par la révision du plan d'aménagement communal (PACom).

Mme Séverine Farkas-Milon, propriétaire en zone de faible densité.

M. François Verrier, propriétaire dans le PQ Le Verger, non concerné par la révision du PACom.

M. Arnault Weber indique que son beau-père est propriétaire de la parcelle 91, opposant au PACom et que l'opposition concerne plusieurs parcelles lui appartenant.

M. Laurent Tribolet, copropriétaire d'un lot de PPE au PQ Es Chesaux, non concerné par la révision du PACom. Membre de la direction de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

1. Préambule

Le 31 mars, 2026, la Commission *ad hoc* a rencontré le Syndic M. Thierry Amy, accompagné de Madame Florence Rey, mandataire GEA. La Commission *ad hoc* remercie Mme Déborah Lopez, présidente du Conseil communal, pour l'ouverture de la séance, ainsi que M. Thierry Amy et Mme Florence Rey pour leurs explications claires et les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion, tous les documents nécessaires ayant été produits à la Commission concernée. La Commission *ad hoc* s'est réunie à sept autres reprises, avec la participation de M. Thierry Amy à l'occasion de deux séances, les 21 avril et 27 mai 2026.

Le présent rapport porte uniquement sur l'opportunité d'un tel préavis, qui vise à adopter le nouveau plan d'affectation communal et son règlement.

NB : une liste d'abréviations est disponible en fin de document

2. Contexte

2.1. Cadre réglementaire actuel

La commune de Cugy est régie par plusieurs instruments d'aménagement du territoire : la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), le Plan Directeur Cantonal (PDCn), le Plan Directeur Régional du Gros-de-Vaud (PDR), le Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL), ainsi que le Plan des zones (PZ) de 1985 et le Règlement général sur l'aménagement du territoire (RGATC) de 2005. Ces derniers déterminent l'affectation des parcelles, l'utilisation du sol, les distances aux limites, les hauteurs, etc.

Une révision est nécessaire car le PZ et le RGATC, datant de plusieurs décennies, ne sont plus conformes aux exigences fédérales actuelles (LAT, PDCn, surfaces d'assolement SDA). Les nouveaux enjeux incluent :

- La lutte contre le mitage du territoire
- La densification des centres
- Les objectifs de transition énergétique 2050 et le Plan climat cantonal 2040
- Les nouvelles normes environnementales et d'économie d'énergie

- Les concepts de mobilité multimodale

2.2. Situation territoriale de Cugy

- Position : Cugy est une zone périurbaine, appartenant à la seconde couronne de l'agglomération lausannoise,
- Cugy a le statut de centre local au sens du PDCn (commune ayant un rôle de pivot pour sa région en proposant des prestations de bases et disposant d'une accessibilité en transport public). Ce statut permet la densification à l'intérieur du centre local.
- Le taux de croissance annuel autorisé est de : 1,5 % au centre et de 0,75 % hors centre.

Potentiel de développement Depuis 2016, la commune a atteint ses limites constructives sur les zones affectées :

- Au centre : il reste quelques parcelles éparses (~360 habitants supplémentaires potentiels selon les calculs de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL))
- Hors centre : il reste quelques rares parcelles vides (~60 habitants supplémentaires potentiels)

La croissance future ne peut donc provenir que de la **densification du territoire existant**

2.3. Objet du préavis

Le présent préavis vise l'adoption par le Conseil communal :

- Du plan d'affectation communal (PACom) et son règlement
- Des plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir
- Du plan des limites des constructions (PLC)

Tous soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024.

- Ainsi qu'à la levée des oppositions et à l'adoption des amendements proposés par la Municipalité.

2.4. Démarches réalisées

Démarche	Date	Objectif
Vision stratégique municipale	18 février 2019	Élaboration d'un diagnostic multifocal et processus participatif
Plan-Guide Vieux Bourg et Centralité	20 janvier 2020	Principes d'aménagement pour le Vieux-Bourg et la centralité

Démarche	Date	Objectif
MétamorphHouse	5 mars 2018 - 30 octobre 2020	Commune pilote pour la densification douce en zone périurbaine
Zone réservée	4 août 2017 - 15 mai 2023	Gel des constructions pendant 5 ans
SRGZA	2019-2025	Système régional de gestion des zones d'activités (Gros-de-Vaud)
ASICE	2019-2021	Développement du secteur scolaire secondaire (parcelle 283 et 66)

La Commission d'urbanisme (COMUR) a été consultée à 5 reprises en 2020, 5 reprises en été 2024, et en automne 2025 pour le traitement des oppositions.

2.5. Les cinq ambitions majeures du PACom

Ambition	Mesures clés
1. Une centralité pour Cugy	Place centrale, bâtiments à usage mixte (30% activités, 40% habitation), parc végétalisé en préservant le caractère particulier de la Rue du Village
2. Une densification contextualisée	Densification maîtrisée le long de la RC, préservation des qualités architecturales
3. Une vie sociale garantie	Permettre la réalisation d'équipements publics pour 20 ans (centre scolaire complémentaire, EMS...)
4. Un environnement préservé	Protection des surfaces agricoles, d'assolement, forêts, cours d'eau, création d'espaces verts
5. Un développement économique	Maintien des secteurs d'activités au nord, renforcement de la mixité le long de la RC

2.6. Contenu du PACom

Remarque : pour trouver facilement les références des parcelles, vous pouvez consulter le site : www.geo.vd.ch. Les différentes zones et leur périmètre sont définis dans le plan PACom (annexe 1) et Plan PACom modification zone centrale (annexe 2).

Dimensionnement de la zone à bâtir :

Il découle de la révision de la LAT (2014) qui impose de densifier le bâti vers l'intérieur des agglomérations et de la 4^{ème} adaptation du PDCn (2018) qui permet une croissance annuelle de 1.5% en centre et 0.75% hors centre pour Cugy. Il en résulte :

- **Un déficit en centre** : -357 habitants
- **Un surdimensionnement hors centre** : +54 habitants

Plans abrogés (pour cause de vétusté) :

- Plan de quartier "En Saulin" (1989)
- Extension partielle "Es Champs De Tailaz" (1976)
- Parcelle 194 du plan "Dessus La Praz" (1997)

Plans maintenus (récents et conformes) :

- Plan de quartier "Dessus La Praz" (1997)
- Plan de quartier "Es Cheseaux" (2007)
- Plan partiel "Etranglaz Cou 2" (2008)

Principales modifications zonales :

Zone projetée	Affectation précédente	Commentaires
Zone centrale 15 LAT	Zone village	Périmètre conservé, IUS remplacé par une approche volumétrique afin d'assurer une harmonie bâtie au sein du village
Zone d'habitation faible densité	Zone intermédiaire	IUS inchangé
Zone d'habitation très faible densité 15 LAT	Zone d'habitation faible densité	Périmètre inchangé, IUS inchangé
Zone mixte 15 LAT I-IV	Zone d'habitation/industrielle	Cœur de la densification, IUS 0.625, mixité 30-50% activités
Zone d'activités économiques 15 LAT I-II	Zone industrielle/artisanale	Clarification des règles, IVB 3 m ³ /m ² conservé
Zone affectée à besoins publics 15 LAT	Zone utilité publique	3 nouveaux secteurs : B (scolaire/sportif), D (espace public), E (refuge)
Zone agricole protégée 16 LAT	Zone intermédiaire	Protection du paysage rural à l'est de la zone village
Parcelles 201, 215, 582	Zone d'habitation faible densité	Dézonées pour réduire le surdimensionnement hors centre

Règlement : Restructuration en 5 titres, harmonisation des notions, mise en conformité avec les directives cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, NORMAT 2).

Dangers naturels : Glissements profonds/superficiels, chutes de pierres/blocs, inondations par crues. Toutes les parcelles constructibles exposées ont été intégrées dans des secteurs de restriction.

Plans forestiers et limites des constructions : Constatation de nature forestière obligatoire (art. 10 LFo), limites des constructions fixées selon la classification routière (4 mètres pour les autres axes, distances LRou pour les routes cantonales).

3. Analyse de la Commission ad hoc

La Commission a examiné attentivement les nouvelles affectations proposées et les modifications réglementaires.

Zone centrale La Commission soutient la création de la **zone centrale**, qui vise à redéfinir le cœur du village. Cette nouvelle affectation permet d'intégrer cinq bâtiments supplémentaires tout en respectant le cadre bâti existant. Une modification majeure concerne le DP 1001, qui passe de la zone village à la zone centrale. Cette mutation offre l'opportunité de développer la parcelle tout en reportant le stationnement public en souterrain, assurant ainsi une meilleure mise en conformité avec la réalité actuelle et une valorisation de l'espace public.

Zones d'habitation et densification Pour les zones d'habitation, la Commission relève les ajustements des Indices d'Utilisation du Sol (IUS). Elle relève la création des **zones mixtes (I, II, III et IV)**, qui constituent le cœur de la stratégie de densification contextualisée. Ces zones, situées le long de la route cantonale, permettent une augmentation des volumes et des hauteurs tout en offrant des avantages significatifs en matière de protection acoustique. La Commission considère que cette densification maîtrisée permettra de préserver la tranquillité des autres zones résidentielles tout en répondant aux besoins démographiques. Elle note également le potentiel de valorisation foncière pour les propriétaires, bien que celui-ci s'accompagne de la taxe sur la plus-value. Cette approche pourrait favoriser l'offre de logements plus modestes et une diversité de typologies adaptée aux différentes générations.

Zones d'activités économiques Concernant les zones d'activités, la Commission remarque la clarification des règles futures, notamment l'interdiction stricte des logements (sauf exceptions de service) et la limitation des activités génératrices de nuisances. Ces dispositions, non négociables avec le Canton, visent à éviter l'implantation de centres commerciaux ou d'activités bruyantes, garantissant ainsi la qualité de vie des riverains.

Zones affectées à des besoins publics La Commission donne un avis favorable sur les affectations liées aux besoins publics :

- **Secteur A (EMS et administration)** : La nécessité d'un parking souterrain à proximité est soulignée pour minimiser l'impact visuel et sonore.

- **Secteur B (École et centre sportif)** : L'affectation des parcelles 1107 et 138, qui bénéficient de la proximité et de la connexion directe à la RC et aux transports publics permettra de répondre aux besoins scolaires futurs.
- **Secteur D (Parcelle 138 sud)** : Cette zone, détachée de la zone agricole pour créer un espace public de proximité et résoudre les problèmes de stationnement des visiteurs, est soutenue. Toutefois, la Commission insiste sur la nécessité de mener un projet qualitatif qui valorise la parcelle, qui limite le parking à cinq véhicules et qui assure que la cohabitation de l'espace public et du parking soit articulée de manière à limiter les risques inhérents à la proximité de ces deux types d'espace
- **Secteurs E et F** : Ces affectations sont approuvées sans réserve.
- **Secteur technique (18 LAT)** : L'affectation pour la STEP et la déchetterie est notée.

Zones vertes et agricoles La Commission émet un préavis favorable pour les zones de verdure, soulignant leur rôle crucial dans la lutte contre les îlots de chaleur, la promotion de la biodiversité et la création d'espaces de promenade. Il est prévu de développer un parc sur la parcelle 51 située dans la zone de verdure I. Au vu de la proximité avec la route cantonale, la commission souhaiterait qu'une attention particulière soit portée à la sécurité lors de son aménagement. Enfin, concernant la **zone agricole protégée (16 LAT)**, la Commission approuve le dézonage des parcelles 201, 215 et 582. Cette décision est jugée cohérente avec la stratégie de densification du village et des zones mixtes, tout en assurant une continuité paysagère à l'extérieur du village. Elle permet également d'éviter le morcellement des parcelles agricoles par des constructions isolées, répondant ainsi aux préoccupations soulevées lors des oppositions.

En conclusion, la Commission estime que ces affectations, dans leur ensemble, permettent de concilier développement nécessaire, préservation du cadre de vie et respect des directives cantonales.

3.1. Examen du règlement

Articles 1 à 3 : Aucune observation particulière.

Articles 4 et 5 : Concernent les Commissions d'urbanisme et de salubrité auprès de la Municipalité, avec un rôle consultatif. La salubrité est régie selon la Loi sur la Santé Publique (LSP). Aucune objection.

Article 6 : La présentation de tout projet au stade de l'étude préliminaire est obligatoire.

Article 7 : Aucune observation particulière.

Article 8 : Degré de sensibilité au bruit selon l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (OPB). Aucune objection.

Article 9 : La Commission s'est posé la question de savoir si cet article fonde le droit à des subventions. La Municipalité indique qu'il s'agit d'une volonté qui se dessine à travers les

intentions du Plan environnemental communal (PEC), toutefois elle ne se développera que dans le cadre de la législation fédérale et la toute nouvelle loi vaudoise sur l'énergie. La Commune se calera sur ce dispositif pour compléter ou accentuer le subventionnement, pour autant que le budget sollicité soit accepté par le Conseil communal. L'article est une déclaration de volonté et permet d'exiger des nouvelles technologies.

Articles 10 à 14 : Concernant les dangers naturels. Aucune remarque.

Articles 15 à 23 : Sans remarque particulière.

Article 24 : Eclairage. La Commission estime l'article trop peu incitatif et dénué d'orientation. Sans aller jusqu'à reprendre l'opposition Pro Natura, nous souhaitons quelque chose de plus consistant. A minima, l'article 30 devrait citer l'article 30 du règlement d'application de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (RLPrPNP) du 29 mai 2024. Un amendement est proposé.

Articles 25 à 27 : Sans remarque particulière

Article 28 : Cœur de village – Le plan guide est légitimé dans cet article. Il permet la conservation du caractère du cœur de village.

Articles 29 à 37 : Sans remarque particulière

Articles 38 et 39 : Ces deux articles traitant de l'indice de surface naturelle et de la surface de pleine terre traduisent une volonté de la Municipalité de laisser de la place à la végétation et des sols à l'état naturel. Ces dispositions ont pour but de limiter les îlots de chaleur et de garantir la perméabilité des sols, dans le but d'éviter un surdimensionnement des canalisations d'eaux claires et d'inciter à la rétention d'eau en amont. Cela représente un changement de paradigme dans la conception de l'implantation des bâtiments.

Articles 40 à 45 : Sans remarque particulière

Article 46 : La marge de manœuvre offerte à la Municipalité pour l'application du bon sens est soutenue.

Article 47 : Garantie en cas de cession de terrain gratuite au profit d'un passage public. Avis positif sur ce principe du donnant-donnant.

Article 48 à 58 : Sans remarque particulière

Article 59 : La Commission indique que sous le terme de superstructure, il faut comprendre tous les éléments sur un toit tels que ventilation, pompe à chaleur, local technique d'ascenseur, ... Il y a lieu de veiller à leur bonne intégration.

Articles 60 à 61 : Sans remarque particulière

Article 62 : Piscines – La Commission s’est posé la question sur la possibilité de construire des piscines intérieures. Cela sera possible. En revanche, l’article concerne les structures hors-sols avec un volume important, notamment de type « serre amovible ou coulissante ». Ces structures ne seront pas autorisées. Il apparaît à une large majorité de la commission que ce type de structure permet une sécurité renforcée et une utilisation prolongée des piscines sans présenter d’inconvénient majeur. Un amendement est proposé pour supprimer cette limitation.

Articles 63 à 69 : Sans remarque particulière

Article 70 : Places de jeux – La Commission s’est questionnée sur la base de calcul de 5 m². Le chiffre est repris des normes et de règlements types. Le but de cet article est de créer des espaces collectifs soignés lors de la conception de nouveaux projets.

Articles 71 à 75 : Sans remarque particulière

Article 76 : Les rez-de-chaussée en relation directe avec la rue du village sont prioritairement destinés aux commerces, services et activités.

Articles 77 à 83 : Sans remarque particulière

Article 84 : La description du type de tuile est voulue pour la préservation du caractère esthétique pour la zone centrale. Les panneaux solaires ne sont pas souhaités du côté de la rue.

Articles 85 à 86 : Sans remarque particulière

Article 87 : Places de parc

On ne peut refuser à un propriétaire son droit, tant que le parking collectif n’est pas réalisé. Ensuite un suivi strict est réalisé. La densité de véhicules à Cugy est très forte. La Municipalité se voit contrainte d’appliquer les normes VSS en la matière. Elle s’est fait accompagner par un mandataire spécialisé pour dimensionner le système. La VSS et la DGMR n’offrent aucune marge de manœuvre. Cugy est soumis aux mêmes normes qu’une zone urbanisée. Ces dispositions ont pour but d’encourager un report modal vers les mobilités actives ou les transports publics.

Articles 88 à 118 : Sans remarque particulière

Article 119 : En cas de nouveau projet, l’implantation des nouvelles constructions devra être revue pour 2 raisons : nouvelles limites aux constructions et devoir d’aménager un espace entre le bord du domaine public et le bâtiment. Il ne sera plus possible de construire un bâtiment au ras de la route.

Articles 120 et 121 : Sans remarque particulière

Articles 122 et 123 : Zones d'utilité publique

La volonté de parquer de manière souterraine prévaut pour ces zones, à contrario du cœur du Village qui n'aura pas de parking souterrain hormis pour la zone d'utilité publique de la salle de la Cavenettaz.

Articles 124 à 149 : Sans remarque particulière

3.2. Traitement des oppositions

Après un examen attentif de l'ensemble des réponses apportées aux opposants, la Commission souligne que la Municipalité s'est attachée à étudier toutes les oppositions avec un soin particulier. Elle a cherché à trouver, là où sa marge de manœuvre lui permettait des solutions. Ces solutions se sont traduites par des amendements proposés par la Municipalité.

3.2.1. Thématique 1 - Zones d'activités économiques

Oppositions de Mmes et MM. Ayla Banic, Alexandre Jobin, Christian Delhomme, Omer Kurtoglu, Patrick Alberti, George-Alexandre Jeanneret, George Pache, Frank Grozema, Vanessa et Dylan Collaud, et Bernard Nicod SA.

Le statut actuel, à savoir une zone d'activité, est confirmé par le PACom.

Oppositions de Mme et M. Janique et Alain Henrioud et de M. Alain Leclercq

Pas de remarque.

Opposition de Mmes et MM. Thushana Panugopan, Jennifer Dupuis, Steve Dupuis, Christiane Schmid, Pascal Ecabert, Shirine Berisha, Bujar Krasniqi

Les constructions mentionnées sont au bénéfice de la garantie de la situation acquise, même en cas de vente.

3.2.2. Thématique 2 – Changement d'affectation des zones intermédiaires

Oppositions de Mmes et MM. Marlyse Matthey-Doret, Claudine et Jean-Jacques Corbaz et Pierrette et William Meylan-Cuénoud

La zone intermédiaire n'existe plus. La Commission soutient la réponse apportée.

Oppositions de Mmes Valérie Allamand et Isabelle Bathia Hennard

La Municipalité est entrée en matière de manière partielle, proposition qui semble cohérente avec un nouveau périmètre d'évolution.

3.2.3. Thématique 3 – Parcelle 1107

Opposition de Mme Sandra Lacourt-Lachat et M. Fabrice Lachat

La Commission soutient les visions d'aménagement et d'affectation de la parcelle.

Opposition de Mme Cindy Bourgeois

Pas de remarque.

Opposition de M. Vincent Burdet et famille

Pas de remarque.

De manière générale, la Municipalité s'engage à porter une attention particulière à la transition entre la ZUP et la zone de très faible densité.

3.2.4. Thématique 4 – Affectation et dangers naturels

Oppositions de MM. Eric et Alain Loup

La Commission soutient l'argumentaire de la Municipalité.

3.2.5. Thématique 5 – Droits à bâtir sur les parcelles communales

Opposition de Terastia Sàrl

La Commission soutient l'argumentaire de la Municipalité.

Oppositions de Mme Salomé Friedli et M. Philippe Aegerter

Pas de remarque

3.2.6. Autres thématiques

Opposition de Pro Natura

La Commission soutient partiellement la question de l'éclairage (article 24) qui mérite une référence à l'article 30 du règlement de la LPrNP. Pour le reste, la Commission ne formule pas de remarque.

Opposition de M. Alexandre Gallandat

La Commission relève le côté très technique de l'opposition. Elle soutient toutefois les amendements proposés par la Municipalité.

Opposition de Me Bouchat pour M. Claude Echaud

La Commission, moins une récusation (M. Arnault Weber) estime que les réponses apportées sont satisfaisantes.

3.2.7. Observations

Observation de Romande Energie

Pas de remarque

Observation de Mme Corinne Genre et M. Jean-Louis Genre

Pas de remarque

3.3. Examen des amendements

La Commission a examiné attentivement les amendements proposés. Elle relève que ces derniers sont cohérents et permettent de résoudre ou d'atténuer des problématiques soulevées par des opposants. La Municipalité les propose dans la marge de manœuvre, étroite, qui lui est laissée par les législations cantonales et fédérales. Ainsi la Commission soutient les amendements.

3.4. Proposition d'amendement n°23 de la Commission ad hoc

La Commission propose un amendement n°23 à l'article 24 du règlement. Lors de la rédaction du règlement communal, le règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (RLPrPNP) du 29 mai 2024 n'était pas connu. La Commission estime qu'il est nécessaire de faire référence à l'article 30 RLPrPNP pour renforcer la portée de l'article au même titre que les autres dispositions développées pour la protection de l'environnement. Un amendement est proposé.

Article original :

Article 24 Eclairage

La pollution lumineuse doit faire l'objet d'une attention particulière.

Article amendé :

Article 24 Eclairage

La pollution lumineuse doit faire l'objet d'une attention particulière **selon les dispositions de l'article 30 du règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (RLPrPNP) du 29 mai 2024.**

3.5. Proposition d'amendement n°24 de la Commission ad hoc

Une large majorité de la Commission propose un amendement n°24 à l'article 62 du règlement. L'article initial ne permet pas l'installation de couverture rétractable. Or, il apparaît à une large majorité de la commission que ce type de structure permet une sécurité renforcée et une utilisation prolongée des piscines sans présenter d'inconvénient majeur. Cet amendement est proposé pour supprimer cette limitation.

Article original :

Article 62 Piscines

¹ Seules les piscines privées non couvertes sont autorisées. Au surplus, les parois latérales ne doivent pas excéder le niveau moyen du terrain naturel ou aménagé de plus de 50 cm et leur construction ne doit pas impliquer de modification importante de la topographie. Au sein de la zone centrale, seules sont admises les piscines qui s'intègrent harmonieusement et qui respectent notamment les dispositions de l'article 87.

² Elles n'entrent pas en considération dans le calcul de l'ISB.

³ Elles doivent se situer à une distance de 3 mètres au moins de la limite de la propriété

Article amendé :

Article 62 Piscines

¹ Les parois latérales du corps de la piscine ne doivent pas excéder le niveau moyen du terrain naturel ou aménagé de plus de 50 cm et leur construction ne doit pas impliquer de modification importante de la topographie. **Les couvertures de piscine rétractables ou télescopiques jusqu'à un mètre de hauteur sont autorisées.** Au sein de la zone centrale, seules sont admises les piscines qui s'intègrent harmonieusement et qui respectent notamment les dispositions de l'article 87.

² Inchangé

³ Inchangé

4. Conclusion de la Commission *ad hoc*

Au vu de ce qui précède, et :

- vu le préavis n° 42/2026 du 30 mars 2026,
- vu la nécessité d'adopter un nouveau PACom et règlement,
- ouï le rapport de la Commission *ad hoc* chargée de l'étude de ce préavis,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

Vu les éléments susmentionnés, la Commission *ad hoc* propose à l'unanimité, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers :

- d'adopter l'amendement n°23 formulé par la Commission *ad hoc* au sujet de l'article 24 ;
- d'adopter l'amendement n°24 formulé par la Commission *ad hoc* au sujet de l'article 62 ;
- de lever les oppositions maintenues formulées lors de l'enquête publique du PACom du 1^{er} octobre 2024 au 30 octobre 2024 et d'accepter les réponses de la Municipalité aux opposants, telles que présentées plus haut dans le chapitre intitulé « Traitement des oppositions » du préavis ;
- d'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) révisé, ainsi que ses annexes, en particulier le Plan-Guide pour le bourg du village, et son Règlement d'aménagement du territoire et de police des constructions (RGTAC), tels que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024, avec les amendements n° 1 à 22 cités en chapitre 9.3 ;
- d'adopter le Plan de Limites des Constructions (PLC) tel que mis à l'enquête publique du 1^{er} octobre 2024 au 30 octobre 2024, avec l'amendement n°23 cité en chapitre 10.2 ;
- d'adopter les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tel que soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2024 ;
- de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PACom ;
- d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier ;
- de réserver l'approbation du Département des Finances, du Territoire et du Sport (DFTS).

Cugy, le 8 juin 2026

Miauton Espejo Lise

Farkas – Milon Séverine

Verrier François

Weber Arnault

Tribolet Laurent

Abréviations PACom

ARGDV : L'association de la Région du Gros-de-Vaud (renforce l'identité régionale à travers le développement des activités touristiques, économiques, culturelles... 36 communes)

CDAP : Cour de droit administratif et public

COMUR : Commission d'urbanisme et de développement régional

DGIP : DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE

DGTL : Direction Générale du Territoire et du Logement

DGML : Direction générale du Matériel et de la Logistique

DGMR : Direction générale de la mobilité et des routes

DP : Droit de Passage

ERE : Espace réservé aux eaux

IOS : indice d'occupation du sol

ISB : indice de surface bâtie

ISR : inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse

IUS : indice d'utilisation au sol

IVER : indice de surfaces vertes

ISOS : l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. Pour Cugy (VD), les recommandations de l'ISOS se concentrent sur la sauvegarde de l'identité villageoise, du patrimoine bâti et des espaces naturels environnants. Étant donné son classement avec un objectif de sauvegarde de niveau « A » pour le vieux village, la commune et le canton imposent plusieurs directives, comme : Protection du vieux bourg, Dégagements visuels, aménagements paysagers

LATC : Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions

LAT : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les constructions

LFo : L Forestière

LPrPNP est l'abréviation de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager

LSP : Loi Santé Publique

LUP : Les logements d'utilité publique (LUP) répondent à des besoins prépondérants de la population en proposant notamment des loyers plus accessibles

MEP : Mandats d'Etude Parallèles

NORMAT 2 : Normalisation de l'Aménagement de Territoire, 1^{er} juillet 2019

OAT : Ordonnance Aménagement Territoire

PA : plan d'affectation

PACom : plan d'affectation communal (Le PACom détermine les différentes affectations (zone à bâtir, zone agricole, zone industrielle, etc.) des parcelles situées sur le territoire communal, et fixe les périmètres d'implantation des bâtiments sur les parcelles constructibles au sein du village historique)

PDCn : Plan Directeur Cantonal (définit Cugy comme « centre local » = 1.5% de croissance annuelle en zone centre et 0.75% hors centre)

PDR : Plan Directeur Régional

PEP : désigne un **Plan d'Extension Partiel**. C'est un instrument d'urbanisme communal qui définit de manière précise l'affectation, les conditions d'implantation et les règles de construction sur une zone spécifique du territoire

PGA : Le Plan général d'affectation (fait l'objet d'un plan et d'un règlement. Il fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel et équilibré du territoire communal. Il définit le périmètre des zones et leur affectation (règles générales applicables) pour l'ensemble du territoire.)

PGEE : Plan Général Evacuation des Eaux

PLC : plan de limite des constructions

PZ : Plan des zones

Report modal : Le report modal (ou transfert modal) est le transfert d'une partie du trafic d'un mode de transport vers un autre. Il désigne le plus souvent l'abandon de la voiture individuelle au profit de solutions plus écologiques et collectives comme le train, le vélo ou les transports en commun

RGATC : Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions

SDNL : Schéma directeur du Nord Lausannois (Cugy s'y situe)

SDA : surface d'assolement = les terres cultivables les plus fertiles et productives de Suisse, protégées par la Confédération (environ hectares au total) pour garantir l'approvisionnement alimentaire en cas de crise. Min 1 hectare

SDT : Service du Développement Territorial (devient DGTL)

SGRZA : Système Régional de Gestion des Zones d'Activités

SPd : surface de plancher déterminante. C'est la mesure de référence utilisée en urbanisme et en droit de la construction (selon la [norme SIA 421](#)). Elle sert principalement à calculer l'**indice d'utilisation du sol (IUS)** pour déterminer la surface maximale que vous êtes autorisé à construire sur une parcelle

TIBS : Territoire d'intérêt biologique supérieur

TIM : Trafic Individuel Motorisé

VSS : Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute, Association suisse des professionnels de la route et des transports

ZA : Zone d'activité

ZAE : Zone d'activité économique

ZAL : Zone d'activité locale

ZUP : Zone d'utilité publique



Cugy, le 25 juin 2026

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

PROTOCOLE DE DÉCISION

Dans sa séance du 25 juin 2026, le Conseil communal de Cugy/VD a accepté le préavis n° 42-2026 « Révision du plan d'affectation communal (PACom) et de son Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) », amendé comme suit :

- Amendement n°24 à l'article 24 du Règlement sur le Plan d'affectation communal : ajout d'une référence à l'art. 30 RLPrPNP.
- Amendement n°25 à l'article 62 al. 2 et 3 du Règlement sur le Plan d'affectation communal :

« ² Ne sont pas considérées comme des piscines couvertes, les piscines présentant des couvertures rétractables ou télescopiques n'excédant pas une hauteur de 1 mètre. Ces installations sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

³ Elles n'entrent pas en considération dans le calcul de l'ISB, à l'exception des piscines au sens de l'alinéa 2 dont la taille du bassin excède 40m² ».

- Amendement n°26 aux articles 98 al. 4 et 113 al. 3 du Règlement sur le Plan d'affectation communal : *« Le propriétaire peut bénéficier d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable si au moins*

15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)».

CONSEIL COMMUNAL



La Présidente :
Déborah Lopez

La Secrétaire :
Myriam Messerli