

# COMMUNE DE CUGY

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

**REGLEMENT GENERAL SUR  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
ET LES CONSTRUCTIONS**

Numéro 1036

Date 03.05.2002  
27.11.2002  
C 29.04.2004  
03.05.2005

PLAREL Architectes et urbanistes associés  
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne  
Tél. 021 / 616 69 15 Fax 021 / 616 65 69  
E-Mail arch-urba@plarel.ch

## **I. DISPOSITIONS LIMINAIRES**

1. REGLES DE BASE

## **II. REGLES GENERALES**

2. AFFECTATION DU SOL
3. MESURES D'UTILISATION DU SOL
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
5. HAUTEURS
6. ARCHITECTURE
7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS
8. EQUIPEMENTS
9. SITE ET PAYSAGE
10. NATURE ET ENVIRONNEMENT
11. AUTORISATIONS

## **III. REGLES PARTICULIERES**

12. ZONE VILLAGE
13. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE
14. ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE
15. ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE
16. ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE
17. ZONE AGRICOLE
18. ZONE INTERMEDIAIRE
19. AIRE FORESTIERE

## **IV. DISPOSITIONS FINALES**

20. REGLES COMPLEMENTAIRES

## **V. ADOPTION**

## **VI. ANNEXES**

- |          |   |                         |
|----------|---|-------------------------|
| ANNEXE 1 | : | GLOSSAIRE               |
| ANNEXE 2 | : | NORME ORL – EPF 514.420 |
| ANNEXE 3 | : | NOTICE EXPLICATIVE      |

# I. DISPOSITIONS LIMINAIRES

## 1. REGLES DE BASE

---

CADRE JURIDIQUE	1.1	Le présent règlement est établi sur la base des dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC art. 47).
CONTENU	1.2	<p>Le présent document contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions de Cugy. Il est attaché aux documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan général d'affectation du sol (ou plan des zones)</li> <li>- plan de protection de l'architecture du village</li> <li>- plan d'extension fixant la limite des constructions sur le territoire communal.</li> </ul> <p>Le présent document est conçu de façon à atteindre les objectifs du plan directeur communal.</p> <p>Il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LES DISPOSITIONS LIMINAIRES</li> <li>- LES REGLES GENERALES applicables à toutes les zones</li> <li>- LES REGLES PARTICULIERES applicables à chacune des zones</li> <li>- LES DISPOSITIONS FINALES.</li> </ul>
CHAMP D' APPLICATION	1.3	Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il ne s'applique toutefois qu'à titre subsidiaire aux surfaces régies par plan partiel d'affectation ou plan de quartier en vigueur dont le contenu est expressément réservé.
PLANS SPECIAUX	1.4	Sur l'ensemble du territoire communal, la municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir des plans partiels d'affectation, des plans de quartier ou des plans directeurs localisés notamment pour organiser par étapes le développement de l'urbanisation, pour appliquer des mesures d'aménagement plus précises ou de promouvoir des réalisations mieux adaptées aux exigences de l'aménagement du territoire en général.
CONSULTATIONS	1.5	La municipalité soumet tout projet d'urbanisme ou de construction qui, par son ampleur ou son caractère pourrait rompre l'harmonie ou l'équilibre d'un site, au préavis de la Commission communale d'urbanisme (COMUR).

## II. REGLES GENERALES

### 2. AFFECTATION DU SOL

---

Le territoire communal est subdivisé en zones ou aires d'affectation dont la délimitation figure sur les plans originaux conservés par la municipalité.

La définition de chaque zone figure dans les règles particulières.

Toutes les zones, hormis la zone agricole, la zone intermédiaire et l'aire forestière sont réputées des zones à bâtir au sens de la législation cantonale.

### 3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

---

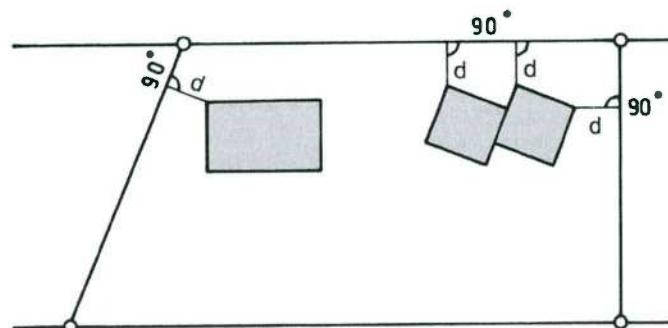
PRINCIPE	3.1	Dans les zones à bâtir, la capacité constructive d'un bien-fonds est limitée proportionnellement à la superficie du terrain par un coefficient d'utilisation du sol (CUS) ou un coefficient de masse (CMA) fixés par les règles particulières.
COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL (CUS)	3.2	<p>Dans les zones affectées en priorité à l'habitation, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) détermine la surface brute maximum de plancher habitable ou utilisable. Le calcul s'effectue sur la base des règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la norme 514.420 de l'ORL – EPF est applicable</li> <li>- au niveau des combles, la surface brute de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond</li> <li>- la surface des balcons, loggias et terrasses quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte</li> <li>- les vérandas ou jardins d'hiver non chauffés, représentant au plus 10 % de la surface brute de plancher habitable par logement, peuvent être réalisés en plus de la capacité constructive du bien-fonds</li> <li>- la surface des locaux d'exploitation d'un établissement agricole n'est pas limitée.</li> </ul>
COEFFICIENT DE MASSE (CMA)	3.3	Dans la zone affectée en priorité aux activités industrielles ou artisanales, le coefficient de masse (CMA) détermine le volume maximum de la construction élevée au-dessus du terrain naturel. Le volume des superstructures à fonction technique qui émergent des toitures n'est pas pris en compte.
BONUS	3.4	<p>La municipalité est compétente pour attribuer une capacité constructive supérieure de 20 % au plus à celle de la réglementation pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'utilisation rationnelle d'un bâtiment ancien implanté sur une parcelle de terrains de surface insuffisante selon l'état cadastral du jour de la mise en vigueur des présentes dispositions</li> <li>- faciliter l'installation d'un équipement collectif ou d'une activité socio-économique</li> <li>- tenir compte des surfaces de terrain cédées ou vendues à une collectivité publique</li> <li>- apporter sa contribution à une tâche d'intérêt public prise en charge par un propriétaire de terrain.</li> </ul>

SUPERFICIE DU TERRAIN	3.5	La superficie du terrain prise en compte pour calculer la capacité constructive du bien-fonds ou la surface constructible minimum correspond aux parties de zones à bâtir de la parcelle non compris les terrains régis par la législation forestière.
LOCAUX DE SERVICE	3.6	Sur l'ensemble du territoire communal, la superficie des locaux ou petits bâtiments nécessaires à un service public n'est pas limitée par une mesure d'utilisation du sol.
MODIFICATION DE LIMITE	3.7	Une capacité constructive et une superficie minimum ne peuvent pas être obtenues par une modification de limite de bien-fonds ayant pour effet de rendre non conforme aux dispositions applicables un bâtiment existant ou d'aggraver son statut de non-conformité.

#### 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

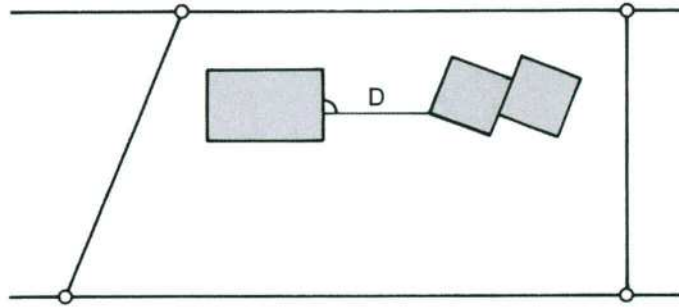
---

PRINCIPES	4.1	<p>La situation et l'orientation d'une construction nouvelle sont choisies en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la configuration du terrain et de l'implantation des bâtiments existant à proximité.</p> <p>Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur envisagé, la situation d'un ouvrage tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	4.2	<p>L'ordre des constructions est défini par les règles particulières. Lorsque l'ordre contigu est admis, il ne peut être réalisé que dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'il est existant</li> <li>- lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune</li> <li>- lorsque les propriétaires des biens-fonds où il s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation.</li> </ul>
DISTANCES AUX LIMITES	4.3	A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés au moins à la distance "d" des limites du bien-fonds. Cette distance, fixée par les règles particulières, se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.



DISTANCE  
ENTRE BATIMENTS

- 4.4 Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance, fixée par les règles particulières, se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.



Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite :

- entre bâtiments anciens existants
- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable
- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades.

CONSTRUCTIONS  
SOUTERRAINES

- 4.5 Les constructions enterrées ou en grande partie enterrées peuvent être implantées jusqu'à la limite du bien-fonds aux conditions suivantes :

- la forme de l'ouvrage est adaptée à la configuration générale du terrain et ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents
- une face au plus de la construction est dégagée
- la toiture est pourvue d'un revêtement végétal ou aménagée en terrasse accessible
- la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.

PETITS BATIMENTS  
NON HABITABLES

- 4.6 Dans les espaces de non bâtir, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service, type dépendance, aux conditions suivantes :

- la superficie de la construction est limitée à 40 m<sup>2</sup> toutefois un espace couvert de 20 m<sup>2</sup> supplémentaire peut être édifié en liaison avec la dépendance
- la hauteur à la corniche du bâtiment est limitée à 3.00 m
- l'ouvrage ou sa situation ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents
- la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.

EMPIETEMENTS

- 4.7 Les parties de bâtiments non fermées, par exemple : avant-toits, balcons, loggias, terrasses et les constructions, ouvrages ou installations assimilés à des aménagements extérieurs y compris les piscines à ciel ouvert peuvent empiéter sur les espaces de non bâtir d'un bien-fonds.

Sous réserve de convention ou autorisation de la municipalité, les parties saillantes d'une construction, par exemple : avant-toits, corniches, seuils, peuvent empiéter sur le domaine public communal pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.

**MODIFICATION  
DE LIMITE**

- 4.8 Une distance minimum ne peut pas être obtenue par une modification de limite de biens ayant pour effet de rendre un bâtiment existant non conforme aux dispositions applicables ou d'aggraver son statut de non-conformité.

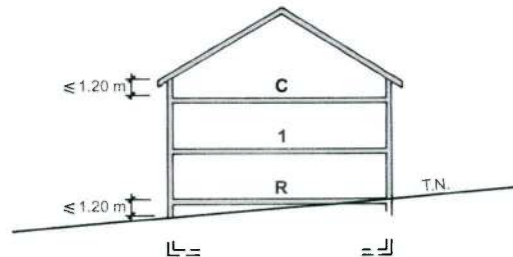
## 5. HAUTEURS

---

**PRINCIPE**

- 5.1 La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux "N" maximum fixé par les règles particulières. Le nombre de niveaux "N" se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m - accès au sous-sol de largeur limitée réservés - il compte pour 1 niveau. Cette cote se mesure à l'extérieur de la construction de la manière suivante :

- entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini de la dalle supérieure
- entre le niveau du sommet de la panne sablière et le niveau fini de la dalle inférieure.



**HAUTEUR  
INFÉRIEURE  
OU SUPÉRIEURE**

- 5.2 Une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation peut être imposée au propriétaire d'une construction nouvelle pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments notamment lorsque :

- la hauteur moyenne des niveaux, mesurée entre planchers superposés, est supérieure à 3.00 m
- la longueur des pans de toiture n'est pas identique (toiture asymétrique)

Une hauteur maximum supérieure à celle de la réglementation peut exceptionnellement être admise lorsqu'il s'agit :

- de tenir compte d'un état existant
- de s'adapter à la configuration des lieux
- de faire correspondre les caractéristiques d'un bâtiment d'utilité publique à sa destination.

**COMBLES**

- 5.3 Lorsque les combles sont habitables ou utilisables, ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si le volume utilisable est important, un étage sur-combles dépendant de l'étage inférieur peut être réalisé en plus du nombre maximum de niveaux attribué à la zone.

## 6. ARCHITECTURE

---

**PRINCIPES**

- 6.1 D'une façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture réputée de bonne qualité.

Lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations ou d'agrandissements, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou le paysage dans lesquels elle s'insère.

Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises.

La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture sont soumises à l'approbation de la municipalité.

TOITURES	6.2	La forme des toitures est fixée par les règles particulières. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée.
AJOUREMENT DES COMBLES	6.3	L'éclairage et l'aération des locaux situés dans les combles seront assurés, en priorité, par des ouvertures pratiquées dans les façades pignons.  Les lucarnes et les baies rampantes réalisées sur le plan des toitures sont de dimensions réduites aux surfaces nécessaires pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. La forme et les proportions de ces réalisations sont adaptées à l'architecture du bâtiment.
SUPERSTRUCTURES	6.4	Les superstructures à fonction technique qui émergent d'une toiture sont réduites au minimum nécessaire. Ces installations sont conçues et disposées de façon à sauvegarder le bon aspect des lieux et la qualité architecturale de la construction.

## 7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

PRINCIPES	7.1	<p>Les aménagements extérieurs et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du lieu</li> <li>- de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés</li> <li>- de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.</li> </ul> <p>Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, piscines, installations de jeux ou de sport, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.</p>
MOUVEMENTS DE TERRE	7.2	La réalisation de plates-formes ou terrasses et les mouvements de terre exécutés à proximité des constructions sont conçus de façon à respecter la configuration générale du terrain naturel.
PLANTATIONS	7.3	<p>Les plantations effectuées dans le prolongement des constructions sont choisies en priorité parmi les essences indigènes ou adaptées à la station.</p> <p>Pour des raisons d'intérêt paysager, la réalisation de plantations peut être imposée au propriétaire d'un bien-fonds lors de l'octroi d'un permis de construire.</p>

DEPOTS 7.4 Les dépôts extérieurs permanents et les exploitations à ciel ouvert doivent être au bénéfice d'une autorisation dont l'octroi peut être subordonné à l'application de mesures propres à garantir le bon aspect des lieux, les intérêts du voisinage, la qualité de l'environnement et la sécurité des personnes et du trafic.

CLOTURES, HAIES ET MURS 7.5 Les clôtures permanentes, les haies et les murs situés le long des voies publiques communales sont, dans la règle, implantés à une distance minimum de 1.00 m du bord d'une chaussée ouverte au trafic automobile.

Pour des raisons d'intérêt paysager ou urbanistique, la réalisation de murs ou de clôtures peut être imposée au propriétaire d'un bien-fonds lors de l'octroi d'un permis de construire.

## 8. EQUIPEMENTS

---

PRINCIPES 8.1 Les équipements attachés à une construction sont fonction de sa destination et de son importance. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Le propriétaire d'un bien-fonds réalise, à ses frais et sous sa responsabilité, les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement éventuel aux équipements publics.

L'usage des équipements qui ne sont pas situés sur le même bien-fonds que la construction est garanti par servitudes inscrites au Registre foncier.

CONDITIONS DE REALISATION 8.2 Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature notamment en ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.

Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics sont fixées, dans chaque cas, par l'autorité compétente ou le service public concerné.

CIRCULATION 8.3 Les voies de circulation, les garages, les places de stationnement pour véhicules et les postes de distribution de carburant sont conçus de façon à respecter la sécurité des personnes et du trafic.

Les voies de circulation, sans issue, ouvertes au trafic collectif sont pourvues à leur extrémité d'une place de retournement pour véhicules.

STATIONNEMENT DES VEHICULES 8.4 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases est calculé sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route, soit pour les bâtiments d'habitation :

- 2 cases par logement pour les habitants
- 1 case pour 3 logements pour les visiteurs, mais au moins 1 case par bâtiment.

Dans la règle, 1 case par logement au moins est située dans des garages ou sous abris.

Sous réserve de conventions, une partie des cases nécessaires peut exceptionnellement être implantée en empiètement sur la limite des constructions fixée le long du domaine public communal.

Pour des raisons impératives, le propriétaire d'une construction ou d'un équipement peut être dispensé de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires. Dans ce cas, il paie à la commune une contribution compensatoire dont le montant est calculé sur la base des dispositions du règlement communal sur la perception des émoluments et des contributions en matière d'aménagement du territoire et de construction.

Le montant des contributions compensatoires sert au financement d'équipements publics correspondants.

#### EVACUATION DES EAUX

8.5 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.

Les eaux usées sont raccordées au réseau public d'évacuation.

Les eaux météoriques sont, soit évacuées par infiltrations dans des conditions fixées par le Service cantonal des eaux et de la protection de l'environnement, soit raccordées au réseau public ou à un autre exutoire. Dans ce cas, l'autorité compétente peut exiger la mise en place d'installations ou d'ouvrages de retenue servant à laminer les débits évacués.

Le dispositif d'évacuation des eaux de surfaces doit être conçu de manière à éviter le ruissellement sur les biens-fonds voisins.

#### INSTALLATIONS TECHNIQUES

8.6 Les installations techniques apparentes notamment celles qui sont en relation avec le captage de l'énergie solaire ou les télécommunications sont mises en place de manière à s'inscrire de façon correcte dans leur environnement. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation.

#### CONSTRUCTION D' INTERET PUBLIC

8.7 Les bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou nécessaires à un service public peuvent être autorisés dans toutes les zones lorsque leur importance est limitée ou lorsque leur destination est compatible avec l'affectation des terrains environnants.

En dehors des zones à bâtir, l'octroi d'un permis de construire pour un tel équipement est subordonné à l'autorisation préalable du projet par le Département des infrastructures du canton de Vaud.

#### OBLIGATIONS COMMUNALES

8.8 En dehors des zones à bâtir, la commune n'est pas tenue d'entreprendre l'extension des réseaux de circulation, d'alimentation et d'évacuation.

#### DOMAINE PUBLIC

8.9 Aucun travail ou dépôt ne peut s'effectuer sur le domaine public sans autorisation. L'autorité compétente fixe dans chaque cas les conditions de réalisation notamment le mode d'exécution des travaux, les taxes et les délais.

### 9. SITE ET PAYSAGE

---

#### PRINCIPES

9.1 Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend toutes mesures pour sauvegarder les sites et éviter l'altération du paysage. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature à porter atteinte à la qualité d'un ouvrage digne de protection, à l'aspect d'un site ou au paysage en général, ne sont pas admis.

Sur un bien-fonds, l'octroi d'un permis de construire pour une réalisation nouvelle ou la transformation d'un ouvrage peut être subordonné à l'exécution de travaux ayant pour effet de remédier à un état existant qui n'est pas satisfaisant.

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| CONSTRUCTIONS ANCIENNES | <p>9.2 Les constructions anciennes du territoire sont identifiées et évaluées par le RECENSEMENT ARCHITECTURAL. Elles sont traitées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, ouvrages et vestiges classés monuments historiques ou portés à l'inventaire cantonal (HC, note 1) ne peuvent être modifiés qu'en accord avec le Département des infrastructures du canton de Vaud</li> <li>- les constructions ou parties de constructions remarquables (note 2) ou intéressantes (note 3) du point de vue architectural ou historique doivent être conservées dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage</li> <li>- les constructions qui, sans valeur particulière, sont bien intégrées (note 4) dans une rue, un quartier ou un groupe de bâtiments peuvent être modifiées et, pour des raisons objectivement fondées, faire l'objet de démolition et reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (implantation, volumétrie, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.</li> </ul> |
|-------------------------|---|

Le recensement architectural détermine les catégories des constructions dont il est fait mention ci-dessus. Pour les transformations de bâtiments recensés en note 1, 2 et 3, une esquisse du projet envisagé doit être transmise au Service des bâtiments, section des monuments et des sites pour un accord de principe.

- |           |   |
|-----------|---|
| SILOS     | <p>9.3 Les silos ou tours à fourrage sont disposés de façon à s'insérer de manière correcte dans le cadre où ils sont implantés. Ces réalisations sont de couleur neutre, sans inscription voyante. En dehors de la zone agricole, leur hauteur ne peut excéder celle du faite des bâtiments adjacents.</p> |
| CARAVANES | <p>9.4 Le stationnement prolongé à ciel ouvert de conteneurs, caravanes, roulotte ou autres logements mobiles n'est pas admis sans autorisation de l'autorité communale qui peut réserver des emplacements à cet effet.</p>   |

## 10. NATURE ET ENVIRONNEMENT

---

- |           |   |
|-----------|---|
| PRINCIPES | <p>10.1 Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend toutes mesures pour protéger la nature et éviter les atteintes portées à l'environnement. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur caractère, leur destination ou leur fonctionnement, peuvent avoir un effet négatif sur les personnes ou sur le milieu en général ne sont pas admis.</p> |
| BIOTOPES  | <p>10.2 Sur l'ensemble du territoire communal, les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées, haies, bosquets, arbre isolé et autres biotopes), sont protégés par les législations fédérale et cantonale (LPN - LPNMS - loi sur la faune) ainsi que par le plan communal de classement des arbres.</p>  |

Les objets à protéger sont recensés par l'inventaire des biotopes.

Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité et du Centre cantonal de conservation de la faune et de la nature.

EAUX  
SOUTERRAINES

10.3 Les eaux souterraines sont protégées par la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution. La situation des sources et la délimitation des secteurs de protection figurent sur le plan directeur cantonal en matière de protection des eaux.

Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Service cantonal des eaux, sols et assainissement qui peut imposer des mesures de protection et même restreindre l'usage de certains biens-fonds.

ELEVAGE  
INDUSTRIEL

10.4 Les établissements de production ou d'élevage d'animaux de rente nécessitant une étude d'impact sur l'environnement ne sont admis que dans la zone agricole sous réserve, le cas échéant, de l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation.

ECONOMIE  
D' ENERGIE

10.5 Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend les mesures nécessaires pour favoriser la réalisation de bâtiments économes en énergies tels que par exemple les constructions portant le label "MINERGIE" au sens de la norme SIA 380/1.

DEGRE DE  
SENSIBILITE  
AU BRUIT

10.6 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit "DS" est attribué à chaque zone par les règles particulières. A l'intérieur des périmètres des plans spéciaux les "DS" attribués sont les suivants :

- plan partiel d'affectation "En Etranglaz Cou" DS III
- plan partiel d'affectation "Champs de  
Taillaz / La Foretalaz" DS III (zone industrielle) / DS II (zone villas)
- plan de quartier "En Saulin" DS II

## 11. AUTORISATIONS

---

PIECES  
COMPLEMENTAIRES

11.1 La municipalité peut demander que tout dossier important ou sensible accompagnant une demande de permis de construire soit complété par tous documents ou informations nécessaires à la compréhension du projet, par exemple : maquette, photomontages, cotes d'altitude, dessins ou vues des bâtiments voisins.

La municipalité peut aussi exiger, aux frais du propriétaire, la pose de gabarits correspondant au profillement de la construction projetée.

EMOLUMENTS

11.2 Les émoluments perçus pour toutes demandes d'avis, d'autorisations, de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser sont fixés par le règlement communal sur la perception des émoluments et des contributions en matière d'aménagement du territoire et de construction.

DEROGATIONS

11.3 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent document, notamment :

- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui présente une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières
- lorsqu'il s'agit de régler, pour un temps déterminé, le cas d'un statut provisoire
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
- lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées.

### III. REGLES PARTICULIERES

#### 12. ZONE VILLAGE

DEFINITION	<p>12.1 La zone village s'étend principalement à la partie ancienne de Cugy. Elle est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, l'agriculture et les activités ou usages traditionnellement admis dans une localité tels que, par exemple : les équipements publics ou collectifs, le commerce, les services et l'artisanat. La compatibilité des affectations mentionnées ci-dessus doit être assurée même au prix de certaines concessions consenties par les propriétaires des biens-fonds et leurs usagers.</p> <p>Le long des voies publiques ouvertes au trafic automobile, la partie du rez-de-chaussée des bâtiments qui est en relation directe avec la chaussée est, dans la règle, destinée à un autre usage que l'habitation, par exemple : activité professionnelle, locaux de service, équipements.</p>
CAPACITE CONSTRUCTIVE	<p>12.2 CUS = 0,50.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	<p>12.3 Ordre contigu ou ordre non contigu.</p>
DISTANCES	<p>12.4 d = 3,00 m      D = 6,00 m.</p>
HAUTEURS	<p>12.5 N = rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage + combles habitables ou utilisables.</p>
SITE HISTORIQUE	<p>12.6 La partie ancienne du village de Cugy constitue, en tant que telle, un site historique d'intérêt local et régional qui doit être sauvegardé. A cette fin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les caractéristiques du domaine bâti existant doivent être respectées et mises en valeur</li> <li>- les surfaces libres de construction à prédominance végétale (jardin, verger) et les espaces publics (rue, place, cour) doivent être traitées dans l'esprit campagnard du lieu.</li> </ul>
ARCHITECTURE	<p>12.7 Les bâtiments nouveaux doivent être conçus de façon à respecter la typologie des maisons de village de la région. Par leur forme, leur volume, les matériaux apparents, le traitement des façades et des toitures, ils doivent s'incorporer au domaine bâti existant de façon à former un ensemble homogène.</p> <p>Les toitures sont, pour l'essentiel, à pan(s), dans la règle à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 50 et 100 %. Certaines toitures ou parties de toitures peuvent toutefois être exécutées sous une autre forme notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance</li> <li>- pour les constructions enterrées</li> <li>- pour les réalisations des services publics.</li> </ul> <p>La couverture des toitures à pans est exécutée au moyen de tuiles plates de terre cuite d'un modèle et d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.</p> <p>Les balcons encastrés dans les toitures ne sont pas autorisés.</p>

AMENAGEMENTS  
EXTERIEURS

- 12.8 Les surfaces non bâties qui s'inscrivent dans le prolongement des bâtiments, notamment le long des voies publiques remplissent une fonction déterminante pour l'identité du noyau historique de la localité. A ce titre, leur aménagement doit respecter les règles suivantes :
- la configuration générale du terrain naturel est maintenue
  - les surfaces minérales doivent être identiques à celle du domaine public adjacent ou réalisées au moyen de boulets, de pavés ou de gravier stabilisé
  - les surfaces végétales sont en nature de jardin, de jardin potager ou de verger
  - la superficie des vergers est maintenue dans son existant
  - les vues sur le domaine bâti depuis la voie publique ne doivent pas être masquées par des ouvrages, installations ou autres aménagements
  - les clôtures ont une hauteur de 1.20 m au plus, elles sont conçues par exemple sous forme de grille ou treillis métallique éventuellement de lattes de bois
  - les haies sont formées de charmillles, lauriers ou buis à l'exclusion de thuyas, leur hauteur correspond à celle des clôtures
  - en dehors des vergers constitués d'arbres fruitiers à haute tige, les plantations sont choisies parmi les essences traditionnelles en milieu villageois, par exemple : tilleul, platane, érable ou marronnier
  - les murs de soutènement sont réalisés en pierres naturelles, en maçonnerie ou en béton crépis à l'exclusion de tout type d'élément préfabriqué
  - tous les matériaux apparents sont choisis en accord avec la municipalité qui peut en imposer la nature, la forme et la couleur pour des raisons d'unité ou d'harmonie
  - les haies existantes devront, dès l'entrée en vigueur du présent règlement, être taillées à une hauteur de 1.20 m.

DEGRE DE  
SENSIBILITE  
AU BRUIT

12.9 DS = III.

AUTORISATION  
PREALABLE

12.10 Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la municipalité se détermine dans les 30 jours sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

### 13. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

---

DEFINITION	13.1	La zone d'habitation de moyenne densité est destinée à l'implantation de bâtiments comprenant au moins 5 logements, aux services qui leur sont attachés ainsi qu'à des activités ou usages compatibles avec l'habitation.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	13.2	CUS = 0,45.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	13.3	Ordre non contigu.
DISTANCES	13.4	d = 9,00 m      D = 12,00 m.
HAUTEURS	13.5	N = rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables ou utilisables.
ARCHITECTURE	13.6	La longueur de la plus grande façade d'un bâtiment est limitée à 40.00 m.  Les toitures sont, pour l'essentiel, à pan(s), dans la règle à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 30 et 60 %.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	13.7	DS = II.
AUTORISATION	13.8	Avant de présenter une demande de permis de construire pour un aménagement dans les combles, le propriétaire du bien-fonds adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la municipalité se détermine dans les 30 jours sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

## 14. ZONE D' HABITATION DE FAIBLE DENSITE

DEFINITION	<p>14.1 La zone d'habitation de faible densité est destinée à l'implantation de bâtiments de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement.</p> <p>Les bâtiments d'habitation comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. Les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction forme un ensemble architectural homogène édifié pour l'essentiel dans le cadre d'une seule opération</li> <li>- la construction est constituée d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux et d'équipements de service organisés en commun</li> <li>- la construction est considérée comme un seul bâtiment pour la détermination de la superficie minimum du terrain, du nombre de logements et de la capacité constructive du bien-fonds.</li> </ul> <p>Les bâtiments affectés en tout ou partie à l'habitation doivent être implantés sur des biens-fonds d'une superficie de 1'000 m<sup>2</sup> au minimum.</p> <p>A l'intérieur du périmètre où l'implantation d'activités est favorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la totalité du bâtiment peut être destinée à un usage professionnel ou à un équipement public ou collectif</li> <li>- le nombre de logements n'est pas limité.</li> </ul>
CAPACITE CONSTRUCTIVE	<p>14.2 CUS = 0,30.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	<p>14.3 L'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, à l'intérieur du périmètre où l'implantation d'activités est favorisée, l'ordre contigu peut être admis dans les conditions fixées par les règles générales.</p>
DISTANCES	<p>14.4 d = 5,00 m      D = 10,00 m.</p>
HAUTEURS	<p>14.5 N = rez-de-chaussée + 1 étage.</p> <p>Une galerie dépendante du niveau inférieur peut être aménagée dans le volume de la toiture sur une partie du bâtiment.</p>
ARCHITECTURE	<p>14.6 Les toitures sont, pour l'essentiel, à pan(s), dans la règle à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 50 et 80 %.</p> <p>A titre exceptionnel, la municipalité peut autoriser la réalisation de balcons encastrés dans la toiture lorsqu'ils sont situés en arrière de la façade et que l'avant-toit n'est pas interrompu.</p>
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	<p>14.7 DS = II.</p>
AUTORISATION PREALABLE	<p>14.8 A l'intérieur du périmètre où l'implantation d'activités est favorisée, avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la municipalité se détermine dans les 30 jours sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.</p>

## 15. ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DEFINITION	<p>15.1 La zone industrielle et artisanale est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec une activité professionnelle de type industriel, artisanal, commercial ou de loisirs.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des bâtiments affectés au travail tels que par exemple : fabrique, atelier, laboratoire, entrepôt, locaux d'exploitation fitness ou salle de jeux, y compris les services administratifs qui leur sont attachés</li> <li>- des installations et des aménagements à ciel ouvert ayant un statut de dépendance ou d'annexe à une entreprise qui exerce son activité principale dans un bâtiment implanté sur le même bien-fonds</li> <li>- des locaux habitables pour les besoins de gardiennage à raison de 2 logements au plus par entreprise ou groupe d'entreprises pour autant que ces réalisations forment avec le bâtiment d'exploitation un ensemble architectural homogène</li> <li>- des locaux commerciaux dont la surface destinée à la vente au détail est limitée à 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les établissements dont l'activité est susceptible de provoquer des nuisances telles que par exemple, bruit, odeur, fumée, trépidations, au-delà des limites de la zone, ne sont pas admis sur cette surface.</p>
CAPACITE CONSTRUCTIVE	<p>15.2 CMA = 3 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	<p>15.3 Ordre non contigu.</p>
DISTANCES	<p>15.4 d = 6,00 m      D = 12,00 m.</p>
HAUTEURS	<p>15.5 N = rez-de-chaussée + 2 étages.</p> <p>La hauteur des façades, mesurée entre le terrain naturel et la partie la plus élevée de la construction à l'arête supérieure de la corniche ou de l'acrotère, est limitée à 11.00 m.</p>
ARCHITECTURE	<p>15.6 La forme des toitures doit être adaptée à l'architecture du bâtiment.</p>
EQUIPEMENTS	<p>15.7 La capacité des places de stationnement pour véhicules doit être adaptée aux besoins effectifs de l'activité. La municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à assurer une bonne insertion de ces places dans le paysage et à limiter le débit des eaux pluviales évacuées.</p>
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	<p>15.8 Dans la règle, les 20 % au moins des surfaces extérieures non bâties doivent être pourvus d'un revêtement végétal et/ou de plantations.</p>
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	<p>15.9 DS = III.</p>

## 16. ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE

---

DEFINITION	16.1	La zone de construction d'utilité publique est destinée à l'implantation de bâtiments, installations et aménagements d'intérêt public ou collectif.  D'autres équipements sportifs, sociaux ou culturels peuvent être autorisés dans cette zone s'ils sont réalisés par une collectivité publique, propriétaire du bien-fonds, ou par un particulier mis au bénéfice d'un droit de superficie.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	16.2	CUS = 0,50.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	16.3	Ordre non contigu.
DISTANCES	16.4	d = 6,00 m      D = 12,00.
HAUTEURS	16.5	N = rez-de-chaussée + 2 étages.  Le dernier niveau peut, en tout ou partie, être aménagé dans les combles.
ARCHITECTURE	16.6	Les toitures sont, pour l'essentiel, à pan(s), dans la règle à 2 pans de pentes identiques comprises entre 50 et 80 %. Toutefois, d'autres formes de toiture peuvent être admises pour permettre la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert par exemple dans le cadre d'un concours d'architecture.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	16.7	DS = III.

## 17. ZONE AGRICOLE

---

DEFINITION	<p>17.1 La zone agricole est affectée à la culture ou au pâturage du sol ainsi qu'aux activités qui, dans la région, s'exercent traditionnellement dans l'aire agricole. Cette zone est régie par les dispositions des législations fédérale (LAT) et cantonale (LATC).</p> <p>Les constructions admises ou qui peuvent être autorisées sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments qui sont en relation étroite avec la production agricole ou horticole dépendantes du sol, y compris la garde et/ou l'élevage d'animaux de rente</li> <li>- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel pour autant que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ces constructions forment avec les bâtiments d'exploitation un ensemble architectural et un tout fonctionnellement indissociable</li> <li>• ces constructions soient justifiées par des besoins objectifs et que l'exploitation constitue la part prépondérante de l'activité professionnelle de leurs occupants.</li> </ul> </li> </ul> <p>La réalisation de serres importantes ou de bâtiments d'exploitation en relation avec une activité assimilée à l'agriculture ou non dépendante du sol peut être subordonnée à la mise en vigueur d'une zone spéciale.</p> <p>Les dispositions légales en matière de protection des eaux souterraines demeurent réservées.</p>
CAPACITE CONSTRUCTIVE	<p>17.2 La capacité constructive des biens-fonds n'est pas précisée.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	<p>17.3 Ordre non contigu.</p>
DISTANCES	<p>17.4 d = 10,00 m      D = 6,00 m.</p>
HAUTEURS	<p>17.5 La hauteur des bâtiments n'est limitée que par les nécessités d'exploitation de l'établissement.</p>
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	<p>17.6 DS = III.</p>

## 18. ZONE INTERMEDIAIRE

---

La zone intermédiaire correspond à une partie du territoire communal dont l'affectation doit faire l'objet de décisions ultérieures au moyen de plans d'affectation ou de plans de quartier. En l'état, cette zone n'est pas constructible.

Les constructions existantes peuvent être maintenues dans leur affectation actuelle. Elles peuvent être transformées et même légèrement agrandies pour autant que les travaux projetés ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.

L'octroi d'un permis de construire, dans cette zone, est subordonné à l'autorisation préalable du projet par le Département des infrastructures du canton de Vaud.

## 19. AIRE FORESTIERE

---

La zone ou aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Sans autorisation préalable du Service forestier, il n'est notamment pas permis :

- de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières
- d'abattre des arbres
- de faire des dépôts et d'installer des clôtures.

L'aire forestière est reportée sur le plan général d'affectation à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux et son statut prédomine celui qui découle de tous plans d'affectation.

Les dispositions légales en matière de protection des eaux souterraines demeurent réservées.

## IV. DISPOSITIONS FINALES

### 20. REGLES COMPLEMENTAIRES

---

#### CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

20.1 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être maintenues, entretenues ou réparées. Elles peuvent être transformées, agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale.

En dehors des zones à bâtir, tous travaux et tous changements de destination d'un bâtiment sont subordonnés à l'autorisation préalable du projet par le Département des infrastructures du canton de Vaud.

#### REFERENCES

20.2 Pour ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la législation cantonale est applicable, notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RATC).

#### ABROGATION, MISE EN VIGUEUR

20.3 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 18 décembre 1985.

## V. ADOPTION

LE PRESENT DOCUMENT A ETE :

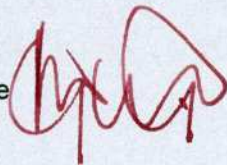
Approuvé par la Municipalité

le 3 juin 2002

Syndic



Secrétaire




Soumis à l'enquête publique

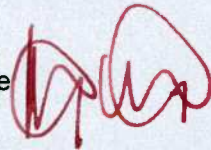
du 24 janvier 2003 au 24 février 2003 (document général) et  
du 13 août 2004 au 13 septembre 2004 (amendements du Conseil communal)

Au nom de la Municipalité

Syndic



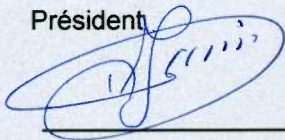
Secrétaire




Adopté par le Conseil communal

le 29 avril 2004 14 AVR. 2005

Président



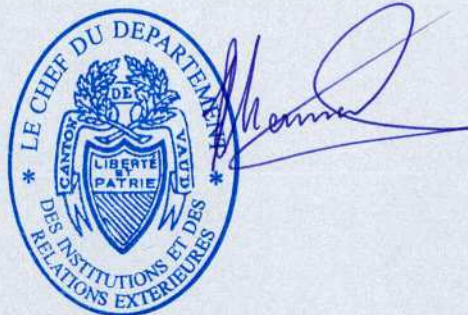
Secrétaire




Approuvé préalablement par le Département des institutions et des relations extérieures du Canton de Vaud

Lausanne, le 15 AOUT 2005

Le Chef du Département



Mis en vigueur le :

21 SEP. 2005

**VI. ANNEXES**

ANNEXE 1	Glossaire
ANNEXE 2	Norme ORL - EPF 514.420
ANNEXE 3	Notice explicative

## ANNEXE 1

---

Le présent glossaire constitue une **aide à la compréhension** au règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la commune de Cugy.

Ce document ne constitue en aucune mesure une référence en cas d'éventuel litige relatif à l'interprétation du contenu du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions.

### ABREVIATION DES LOIS ET DES NORMES

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites
Normes SIA	Normes de la société suisse des ingénieurs et des architectes.

### DEFINITION DU VOCABULAIRE TECHNIQUE

Acrotère	Ornement ou couronnement de la partie supérieure d'un bâtiment le plus souvent à toit plat (planche 1).
Animaux de rente	Animaux d'élevage dont on tire un profit régulier tels que les vaches, les cochons, etc.
Annexe / dépendance	Construction secondaire rattachée au bâtiment principal et qui lui est fonctionnellement liée, par exemple : garage, cabane de jardin, pressoir, etc. Construction non chauffée qui ne sert ni à l'habitation ni au travail permanent.
Avant-toit	Partie de toit faisant saillie sur la façade d'un bâtiment.
Baie rampante	Fenêtre (basculante ou coulissante) située dans le plan incliné d'une toiture. Se dit également : lucarne rampante, châssis rampant ou "velux" (planche 1).
Balcon encastré dans la toiture	Plate-forme extérieure de faible largeur entièrement comprise dans le volume de la toiture et située en arrière de la façade. Se dit également : balcon encaissé, balcon baignoire ou lucarne négative (planche 2).
Bâtiments accolés ou mitoyens	Bâtiments accolés, séparés par un mur commun et édifiés, soit sur la même parcelle, soit sur des parcelles voisines en limite de propriété.

Bien-fonds	Terrain délimité par des limites de propriété matérialisées par des bornes ou points limites.
Bow-window	Fenêtre en saillie sur le parement d'un mur de façade (planche 4).
Combles	Espace habitable intérieur situé sous la charpente du toit.
Construction d'intérêt public	Construction ou petit bâtiment nécessaire à un service public tel qu'une station électrique, un abri de bus, une station de pompage, un couvert à ordures ménagères, etc.
Corniche (toit à pan(s))	Partie basse d'un pan de toiture (planches 1 et 2).
Corniche (toit plat)	Ensemble de moulures en surplomb les unes des autres qui constituent le couronnement d'une façade.
Droit de superficie	Droit réel exercé durant la durée du bail par le locataire sur les constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur.
Empiètement	Débordement d'une chose sur une autre.
Entité fonctionnelle	Construction formant un ensemble qui fonctionne de manière indépendante au bâtiment voisin accolé, c'est-à-dire où les entrées, les cages d'escalier, les garages, etc. sont propres à chaque entité.
Espace ou surface de non bâtir	Espace situé en zone à bâtir ou non mais rendu inconstructible en vertu de dispositions réglementaires, par exemple : limite de construction, distance minimum, etc.
Essence indigène	Espèce d'arbre propre à une région ou à un lieu, soit par exemple pour Cugy : l'érable, le frêne, le tilleul, le sorbier, le cerisier sauvage, etc.
Essence adaptée à la station	Espèce d'arbre en accord avec son milieu (naturel ou bâti), par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- essence urbaine : platane, marronnier, etc.</li> <li>- essence forestière : hêtre, sapin, etc.</li> <li>- essence de parc : saule, cèdre, etc.</li> <li>- etc.</li> </ul>
Façade aveugle	Façade non ajourée.
Logements juxtaposés	Logements placés côte à côte, dans une proximité immédiate.
Logements superposés	Logements situés l'un au-dessus de l'autre.
Loggia	Pièce ou galerie, le plus souvent en étage, largement ouverte sur l'extérieur par des arcades, des baies vitrées, etc.
Lucarne	Ouverture le plus souvent en saillie pratiquée dans la toiture d'un bâtiment pour éclairer ou aérer l'espace ménagé dans les combles (planches 1 et 2).
Monument historique	Monument classé historique selon le recensement architectural

	(art. 52 LPNMS).
Ouvrage porté à l'inventaire cantonal	Ouvrage à protéger (notes 1 et 2) selon le recensement architectural (art. 49 LPNMS).
Ouvrage digne de protection	Ouvrage sous protection générale (note 3) selon le recensement architectural (art. 46 LPNMS).
Ordre contigu	L'ordre contigu se caractérise par l'implantation sur un alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limites de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments.
Plan directeur de protection des eaux	Plan établi conformément à la Loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution du 24 janvier 1991 où figurent notamment les secteurs de protection.
Recensement architectural	Recensement de la qualité architecturale des bâtiments établi par le Service des bâtiments du Département des infrastructures conformément à la LPNMS du 10 décembre 1969 (art. 49) et à son règlement d'application du 22 mars 1989 (art. 30 et 31).
	HC : hors classe Note 1 : très remarquable Note 2 : remarquable Note 3 : intéressant Note 4 : bien intégré Note 5 : intérêt moins évident Note 6 : sans intérêt Note 7 : altère le site.
Superstructure à fonction technique	Construction ou installation superposées à la toiture d'un bâtiment et répondant aux besoins techniques de ce dernier, tels que par exemple antenne, cheminée, cage d'ascenseur, etc.
Sur-combles	Espace habitable intérieur situé sous la charpente du toit et au-dessus des combles.
Surface cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment	Surface définie, par un géomètre agréé, en qualité de bâtiment conformément à l'Ordonnance sur la mensuration officielle (OTEMO) du 10 juin 1994 (art. 14).
Surface brute de plancher habitable ou surface brute utile de plancher	Surface directement utile définie par la norme 514.420 ORL-EPF (annexée). Surface à prendre en compte dans le mode de calcul de la capacité constructive.
Terrain adjacent	Terrain qui est voisin, attenant.
Toit à pans(s)	Toiture formée d'une ou plusieurs faces planes inclinées (planches 1 à 4).
Véranda / jardin d'hiver	Pièce ou espace largement vitré, généralement non chauffés, dans l'esprit d'un jardin d'hiver, adossé ou attenant à une construction.

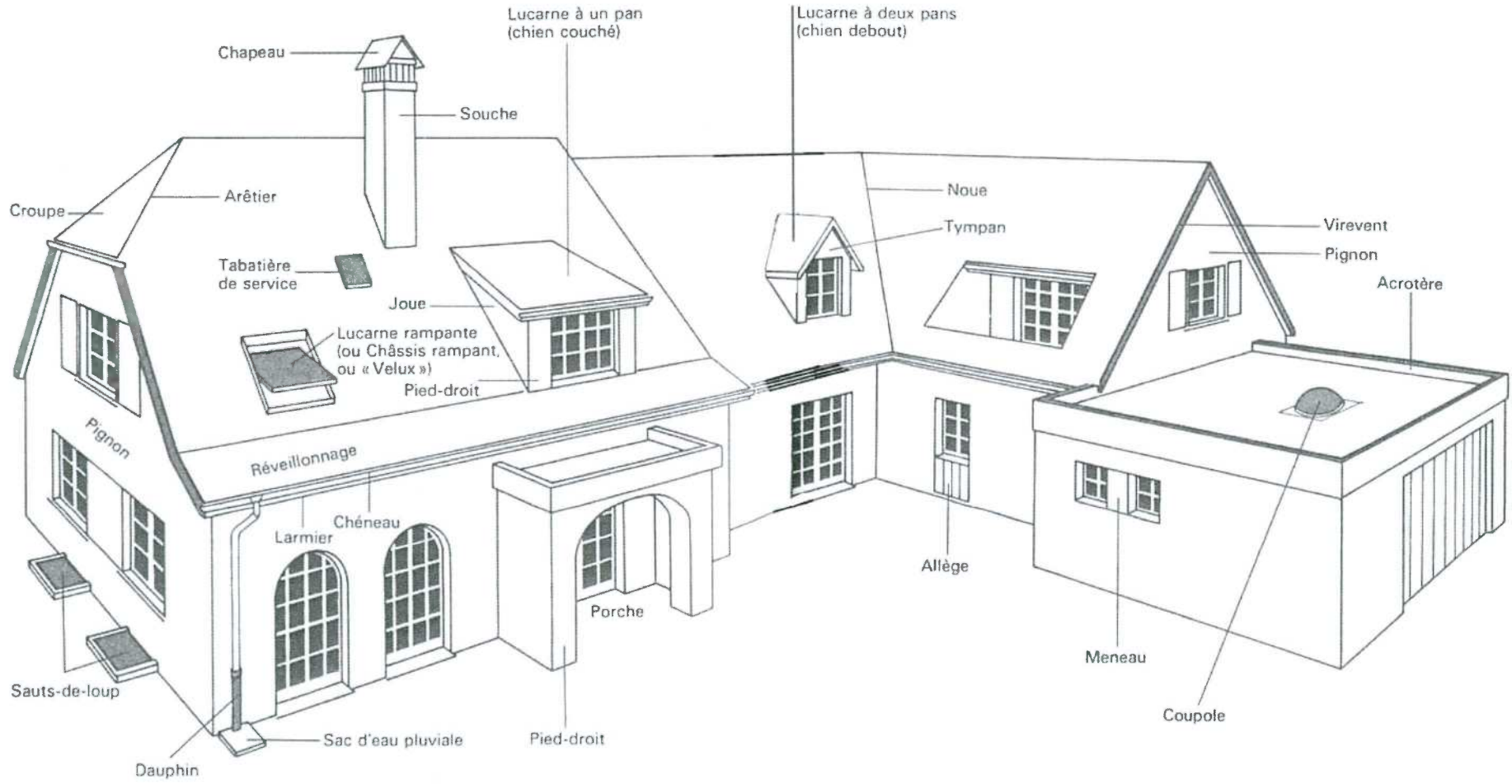


Planche 2

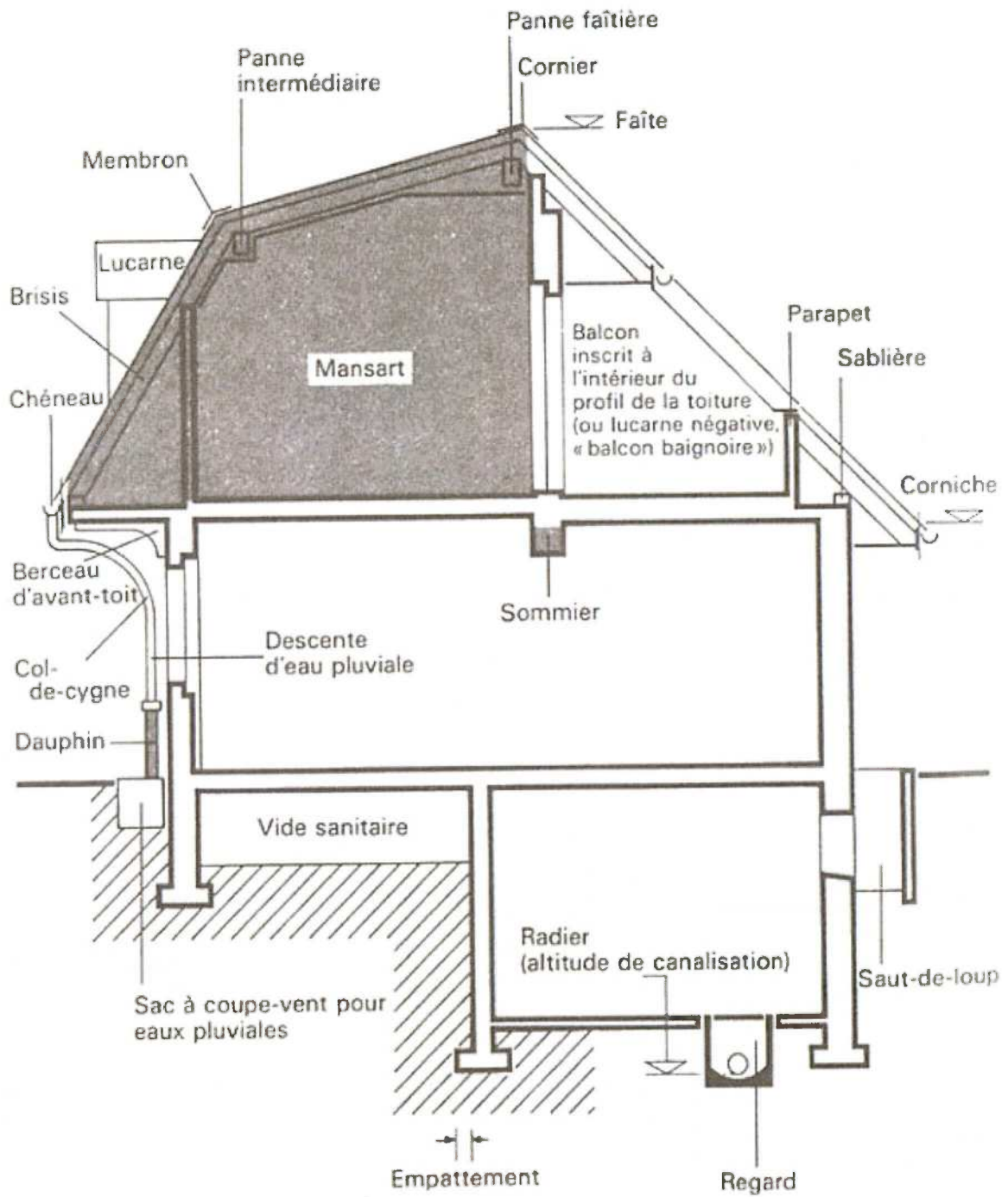


Planche 3

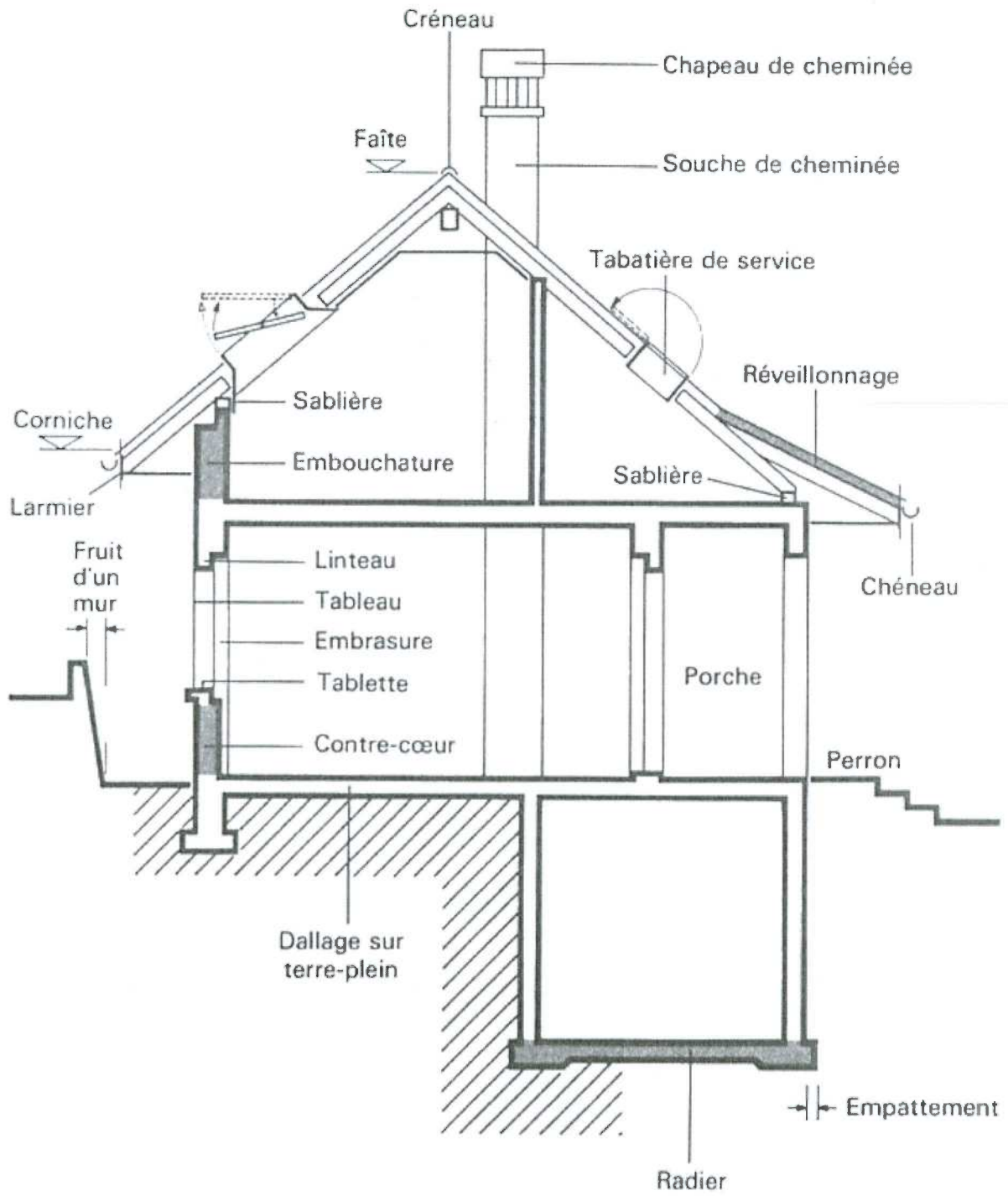
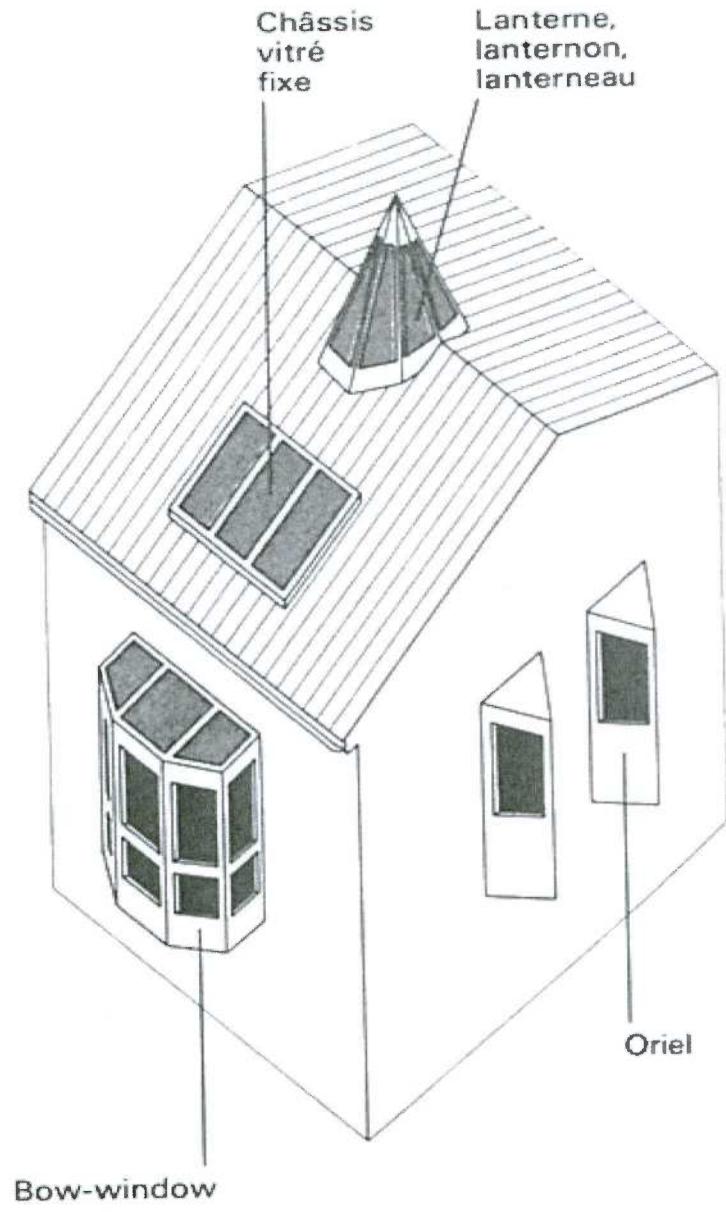


Planche 4



## ANNEXE 2

DCL

ORL-EPF

## L'indice d'utilisation et son application

feuille  
514420  
1966

## 1. Définition de l'indice d'utilisation

L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.

$$\text{Indice d'utilisation (u)} = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

1.1. Détermination de la surface utile brute de plancher  
La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération :

toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive.

1.2. Détermination de la surface constructible du terrain  
La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrain faisant l'objet du permis de construire.

N'entrent toutefois pas en considération :

les surfaces de rues, des accès et des trottoirs nécessaires au raccordement; les surfaces destinées au trafic et définies par des projets pour lesquels la procédure légale est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou plan de quartier, telles que les forêts et les cours d'eau.

## 2. Remarques à propos de la définition

La définition qui précède se propose de normaliser le concept et l'usage de l'indice d'utilisation tant comme mesure d'aménagement que comme formulation juridique. La définition devant être brève et utilisable dans un texte légal, elle ne peut recouvrir tous les cas d'espèce. Cependant des dérogations ne peuvent être justifiées qu'en cas de nécessité absolue.

## 3. La fonction et l'application de l'indice d'utilisation

Les considérations suivantes concernent l'application de l'indice d'utilisation dans les zones à bâtir.

3.1. L'indice d'utilisation n'a qu'une fonction auxiliaire. Il convient d'y adjoindre les autres normes réglementaires usuelles. En effet, l'indice d'utilisation ne rem-

place pas les prescriptions de distances; il ne peut être qu'ajouté à ces dernières. Par conséquent, il n'y a pas de prétention à l'usage de l'indice jusqu'à saturation complète. Son utilisation maximum est soumise aux limitations du nombre d'étages et des distances aux limites.

3.2. Plus la surface des parcelles est grande, plus les possibilités de construire sont variées et, inversement, plus la parcelle est petite, plus les variantes possibles sont minimes.

3.3. A lui seul, l'indice d'utilisation ne suffit pas à réserver les surfaces nécessaires pour des espaces de verdure convenables entre bâtiments, car il ne détermine avec précision ni les distances, ni le nombre des étages, ni la position des corps de bâtiment. L'indice d'utilisation détermine seulement la surface de plancher brute maximale admissible; de fait, il en découle indirectement le volume global des constructions mais non la forme des édifices.

3.4. Font partie intégrante de la surface constructible les aires réservées au seul usage des piétons, telles que les chemins et les places ainsi que les élargissements de trottoirs au delà des mesures imposées réglementairement. Cela est valable même si ces surfaces reviennent ensuite au domaine public.

## 4. Taux de l'indice (taux d'utilisation)

Le taux d'utilisation doit être déterminé de manière à permettre à l'intérieur de la parcelle, une implantation et une forme des bâtiments convenables, tout en respectant les autres limitations usuelles de distance, nombre d'étages, etc.

## 4.1. Aspects économiques

Du point de vue économique, le taux d'utilisation influence les coûts de construction et d'équipement, le prix des terrains et les dépenses publiques. Lorsque le taux d'utilisation est fixé trop haut, il en résulte des frais supplémentaires pour maintenir le confort des constructions; par exemple l'espace libre faisant défaut, devra être compensé par des balcons plus vastes, des jardins en attique, des places de parc supplémentaires en sous-sol. Un taux trop bas, n'assure parfois plus la rentabilité des équipements (canalisations, routes, etc.).

## 4.2. Aspects d'urbanisme

L'augmentation du taux d'utilisation au delà d'une certaine mesure a pour effet de réduire les espaces libres à l'intérieur des ensembles de constructions, ce qui nécessite des surfaces supplémentaires (places de jeux, de loisirs, de délasserment, etc.) à la charge des communes et, en tout cas, des cantons.

## 4.3. Aspects juridiques

Les taux d'utilisation déterminent des limites à ne pas dépasser. Un lotissement ou un remodellement des parcelles peut délibérément ou involontairement accroître l'indice si les lois et règlements sur les constructions ne prévoient pas de garanties adéquates.

élaboré par:	Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren Bund Schweizer Planer	modifications:
approuvé par:	FAP, ORL en accord avec l'ASPAN	
le:	11 octobre 1966	

## 4.4. Plans de quartier

Par la voie des plans de quartier, le taux d'utilisation peut être légèrement augmenté pour autant que l'avantage économique en découlant soit utilisé au profit du confort des futurs habitants (diminution du bruit, ensoleillement, isolation optique et acoustique, pièces spacieuses, aménagement de places pour véhicules à moteur, bonne intégration au paysage et au site, aménagement d'espaces libres, chemins et plantations, etc.).

## 4.5. Le taux d'utilisation dans les zones d'habitation

Le taux optimal de l'indice d'utilisation pour les zones

d'habitation se situe, indépendamment du nombre d'étages entre 0,4 et 0,7 où la valeur supérieure ne convient qu'aux conditions urbaines; dans ce dernier cas, une augmentation est admissible jusqu'à 0,1 au maximum pour des constructions érigées selon un plan de quartier. Un taux d'utilisation plus élevé contribue en général à diminuer fortement la qualité des ensembles de constructions.

En complément, il convient de se rapporter aux «Commentaires sur le bien-fondé des plans d'aménagements locaux» (nos 517 902 ss en préparation).

## ANNEXE 3

---

### NOTICE EXPLICATIVE

La présente note constitue, au même titre que le glossaire, une aide à la compréhension du règlement général. Elle a pour intention de mettre en évidence l'esprit dans lequel a été rédigé le règlement en regard des particularités de Cugy.

#### LE REGLEMENT GENERAL : UN ESPRIT ESSENTIELLEMENT QUALITATIF

Le règlement général de Cugy est destiné à fixer l'ensemble des règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire de la commune. Ces dispositions, qui s'appliquent aussi bien au domaine bâti existant et futur qu'aux espaces libres de construction, sont rédigées dans une perspective de valorisation de la qualité de vie et de préservation des qualités intrinsèques de Cugy.

La diversité des domaines à traiter ne peut, en aucun cas, faire l'objet de règles strictement quantitatives. Ainsi, le règlement général de Cugy est rédigé dans un esprit essentiellement qualitatif. L'expérience a démontré que l'application de telles dispositions permettait de respecter les objectifs fixés sans porter atteinte aux libertés individuelles des propriétaires.

#### LA SAUVEGARDE DU VIEUX VILLAGE : UN OBJECTIF PRIORITAIRE

Un des objectifs prioritaires fixé par les autorités communales consiste à sauvegarder les parties anciennes de la localité. Le vieux village présente des qualités indéniables comme le démontrent le recensement architectural du canton de Vaud et l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).

Ainsi, la sauvegarde d'une localité passe par des actions qui s'exercent sur le milieu bâti et sur le milieu non bâti (aménagements extérieurs) qui constituent un tout : le paysage villageois. Ainsi, les espaces libres de constructions (jardins, vergers, rues, etc.) font l'objet d'un certain nombre de règles précises de conservation au même titre que le domaine bâti.

A ce titre, le choix d'imposer un type de plantations autour du village (arbres fruitiers à haute tige) relève d'une volonté de préserver ses caractéristiques originales. A Cugy, comme ailleurs dans la région, la couronne de vergers ceinturant la localité ancienne constitue une caractéristique typique à préserver impérativement pour des questions paysagères et également écologiques. Les arbres fruitiers à haute tige sont en effet très favorables au développement de l'avifaune et ne remplissent en aucun cas la même fonction que les arbres fruitiers à basse tige utilisés pour la culture.

Les jardins potagers situés dans le prolongement direct des bâtiments sont, à Cugy, particulièrement bien entretenus et participent à la qualité paysagère de la rue. Ainsi, les vues sur ces jardins doivent être conservées. Les clôtures et les haies qui les délimitent doivent être plus basses que le niveau de l'œil, de manière à ne pas "emmurer" la rue.