



# PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

## PRÉSENTATION PUBLIQUE *(AVANT ENVOI A L'EXAMEN PRÉALABLE)*

VALEYRES-SOUS-URSINS | 29 JANVIER 2024 | 20:00



# OBJECTIFS DE LA SÉANCE

INFORMER SUR LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION

(contexte légal, procédure envisagée, devoirs des autorités, droits des propriétaires, etc.)

PRÉSENTER LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PROJET DE PACOM

(dans une vision globale) ... ET LES MOYENS POUR Y RÉPONDRE

RÉCOLTER LES REMARQUES ET OBSERVATION DES HABITANTS DU

VILLAGE (et apprécier l'accueil fait aux orientations envisagées)

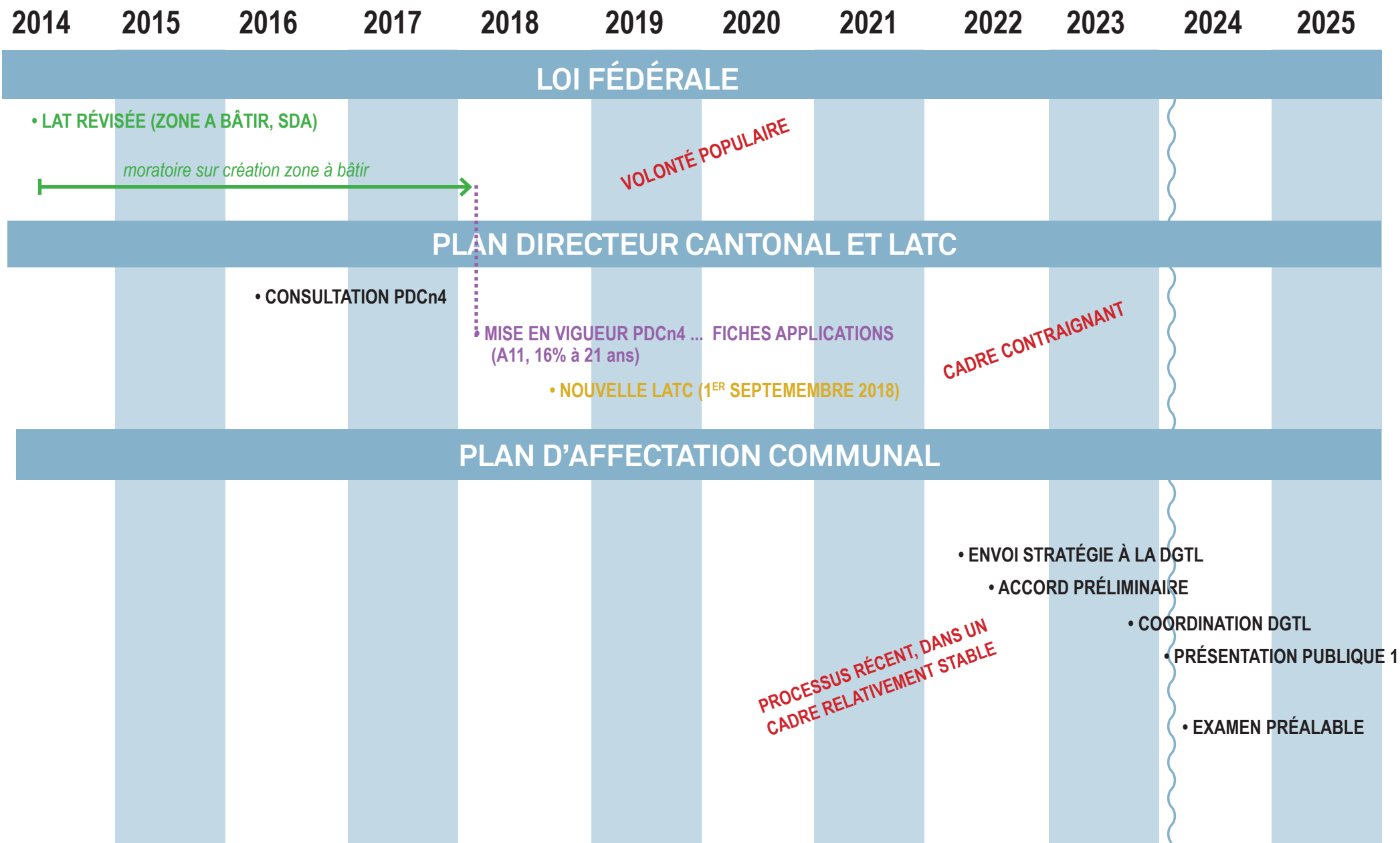
ÉCHANGER SUR LES PISTES POSSIBLES (marges de manoeuvre pour l'évolution du projet)

... ET SUR LA SUITE DE LA PROCÉDURE



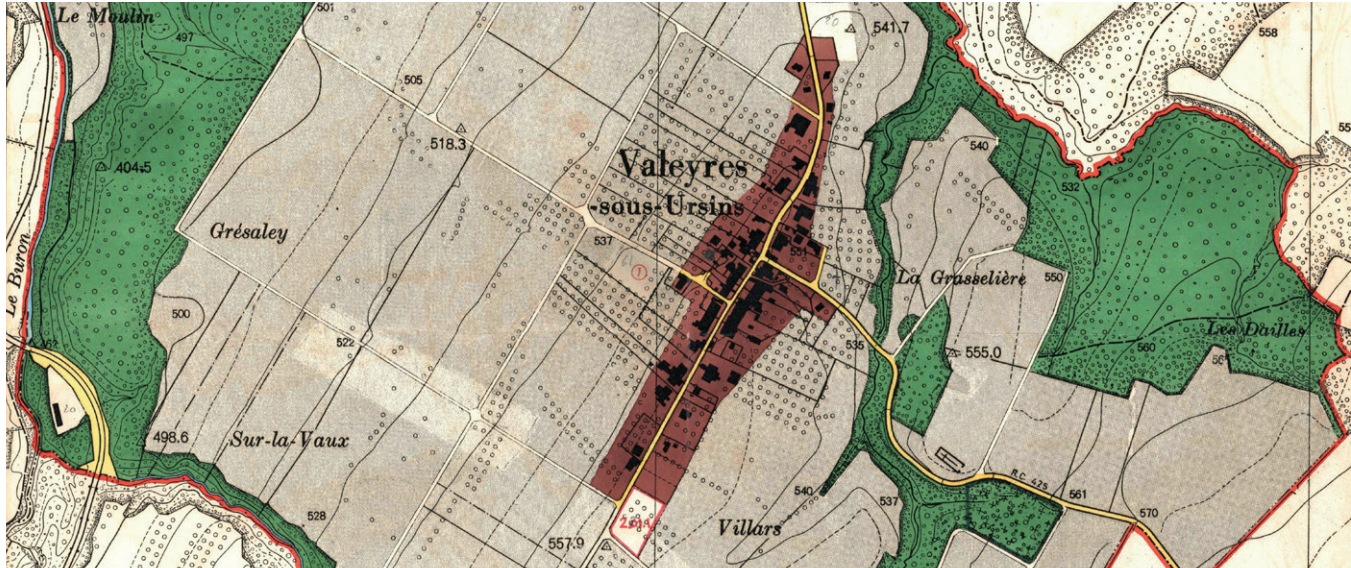


# AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET CADRE LÉGAL

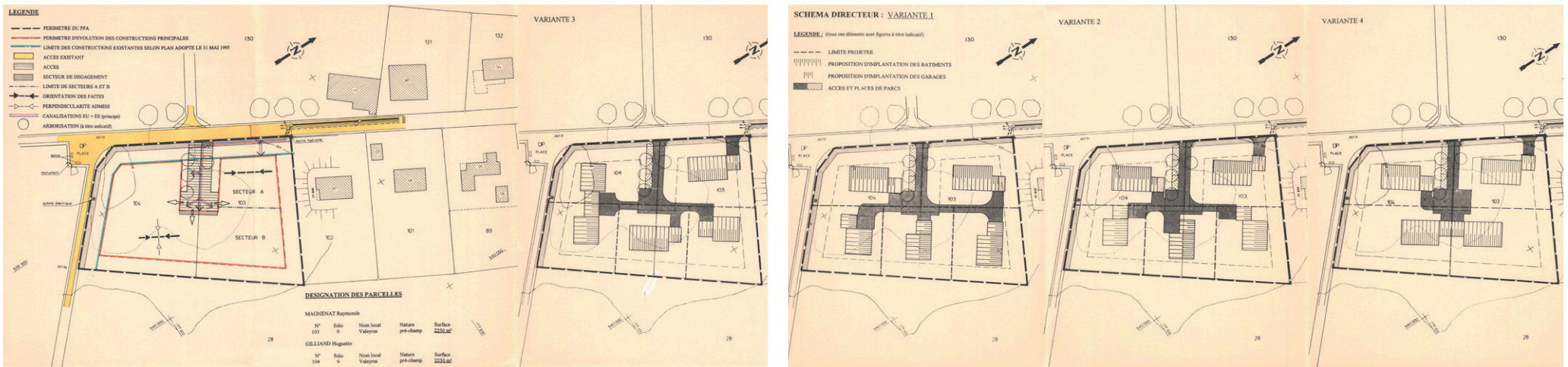


# INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR

## LE PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION DE 1984...



## ET LE PLAN PARTIEL D'AFFECTATION VALSUD DE 1988.





# PÉRIMÈTRE DU PACOM

INTÉGRALITÉ DU TERRITOIRE  
COMMUNAL



# LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET

COHÉRENCE D'AMÉNAGEMENT (prise en compte de l'existant, du foncier, etc.)

ÉQUITÉ DE TRAITEMENT (dans situations comparables) ET TRANSPARENCE

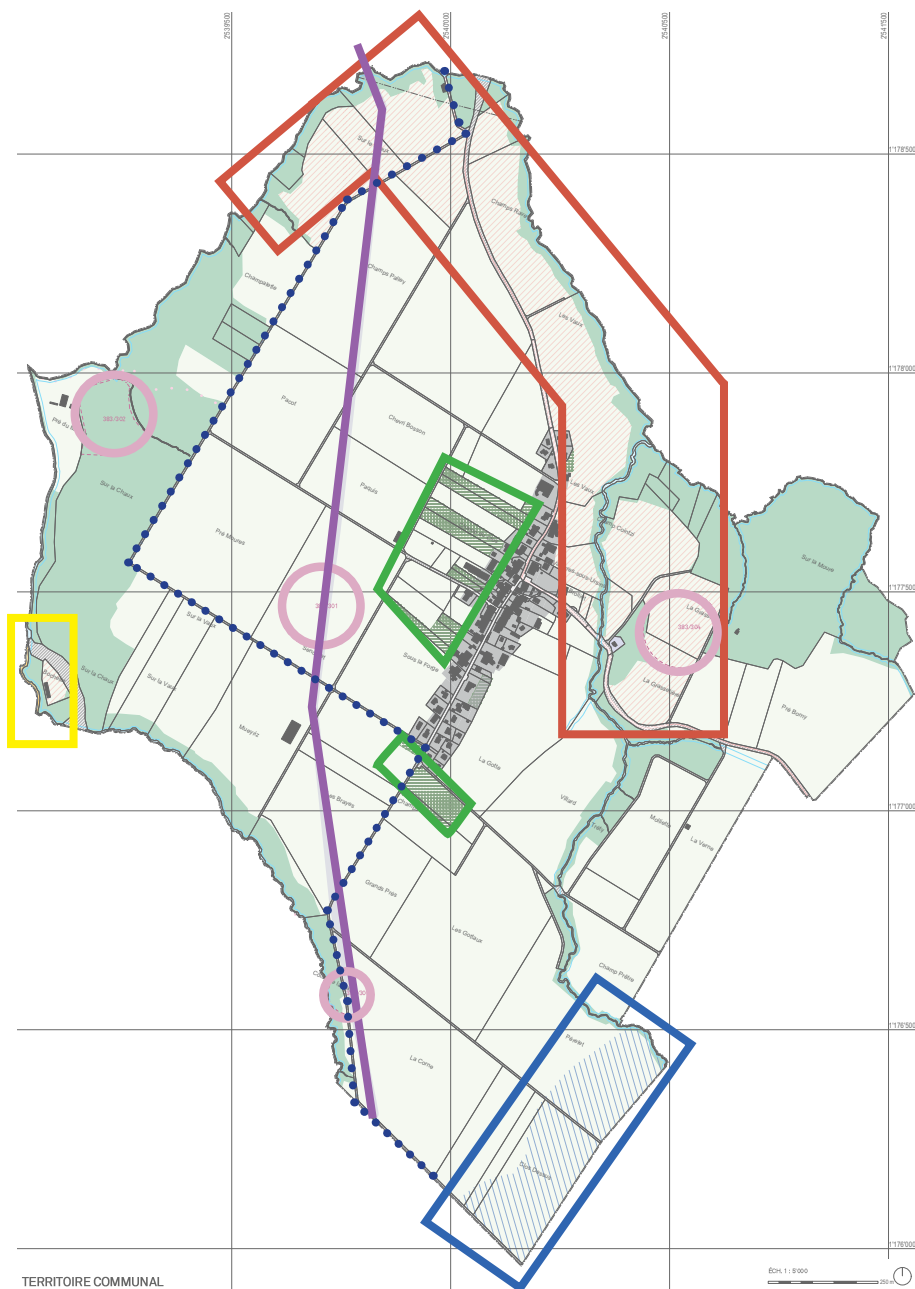
PROTECTION DU PATRIMOINE, DE LA BIODIVERSITÉ ET DE L'AGRICULTURE  
(utilisation des volumes bâtis, cours d'eau, secteurs de protection, surfaces d'assolement, etc.)

SIMPLIFICATION, HARMONISATION ET ASSOUPLEMENT  
(police des constructions, plan existant, plan de limite des constructions)

MISES EN CONFORMITÉ JURIDIQUES ET NORMATIVES  
(LAT, LATC, plan directeur cantonal, NORMAT, AIHC, etc.)







ZONE AGRICOLE,  
ZONE DE EAUX,  
AIRE FORESTIÈRE


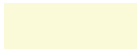

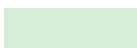
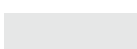
Le droit supérieur s'applique.

Des mesures sont introduites pour protéger certains objets et/ou rendre attentif sur leur présence:

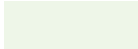


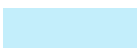


- IMNS
- zone agricole protégée
- secteur Au de protection des eaux
- régions archéologiques
- vergers en frange du village
- gazoduc
- ..... itinéraires mobilité douce

## HARMONISATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU CANTON

### ZONES D'AFFECTATION SELON ART 15 LAT

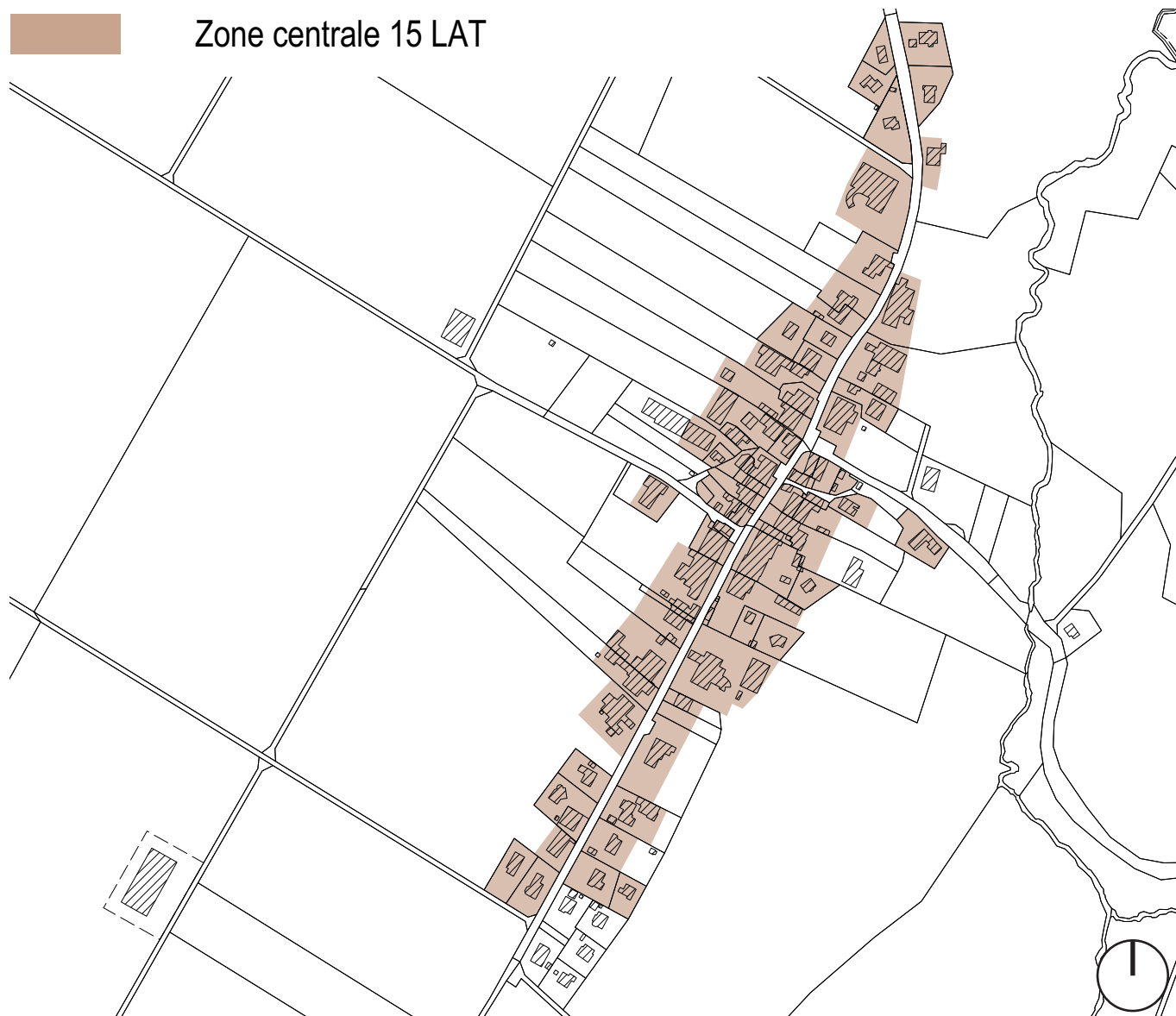
	Zone centrale 15 LAT
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
	Zone de verdure 15 LAT
	Zone de desserte 15 LAT

### AUTRES ZONES

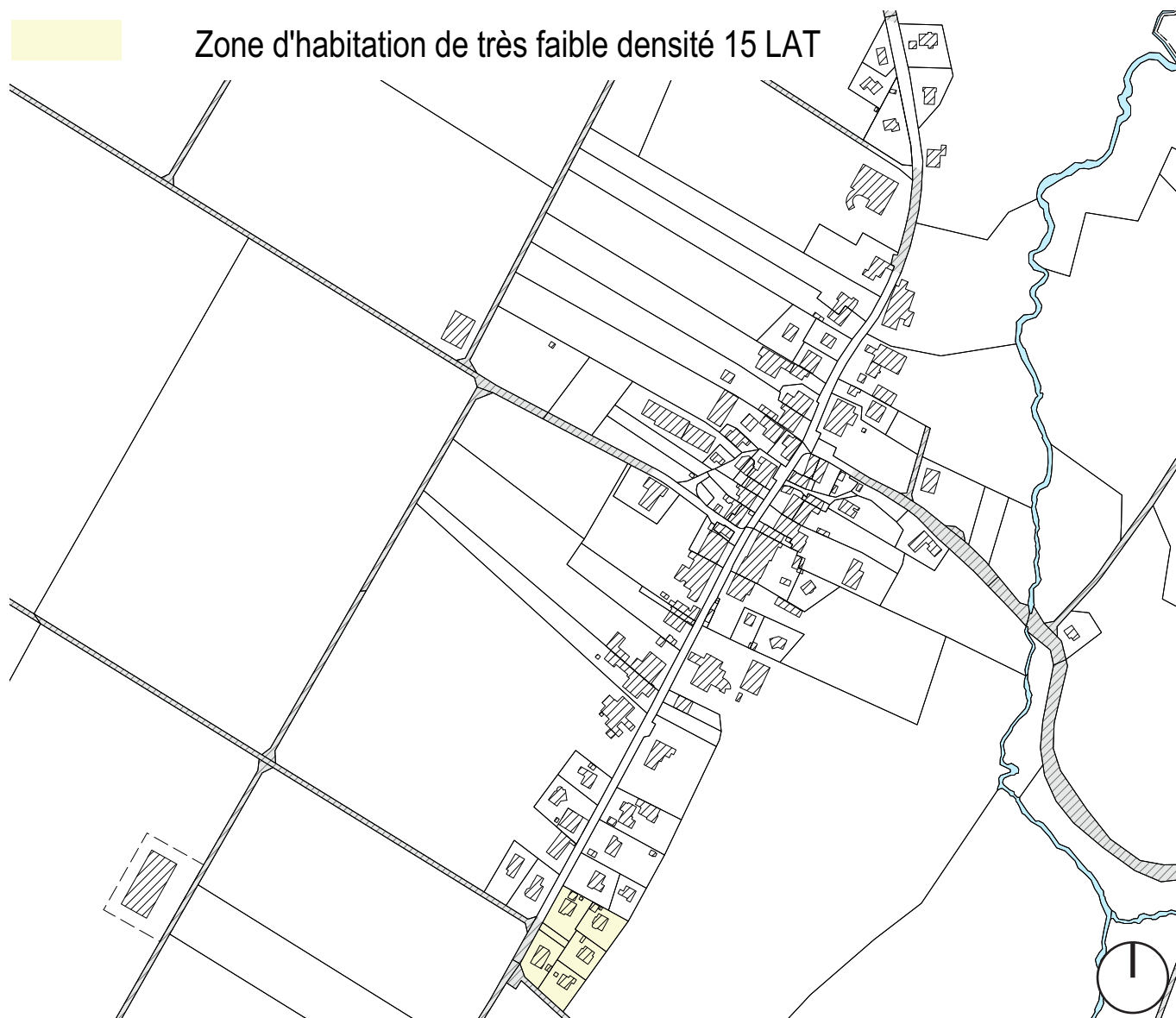
	Zone agricole 16 LAT
	Zone agricole protégée 16 LAT
	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
	Zone des eaux 17 LAT
	Aire forestière 18 LAT
	Zone de desserte 18 LAT

### Les différents types de zone du PACom





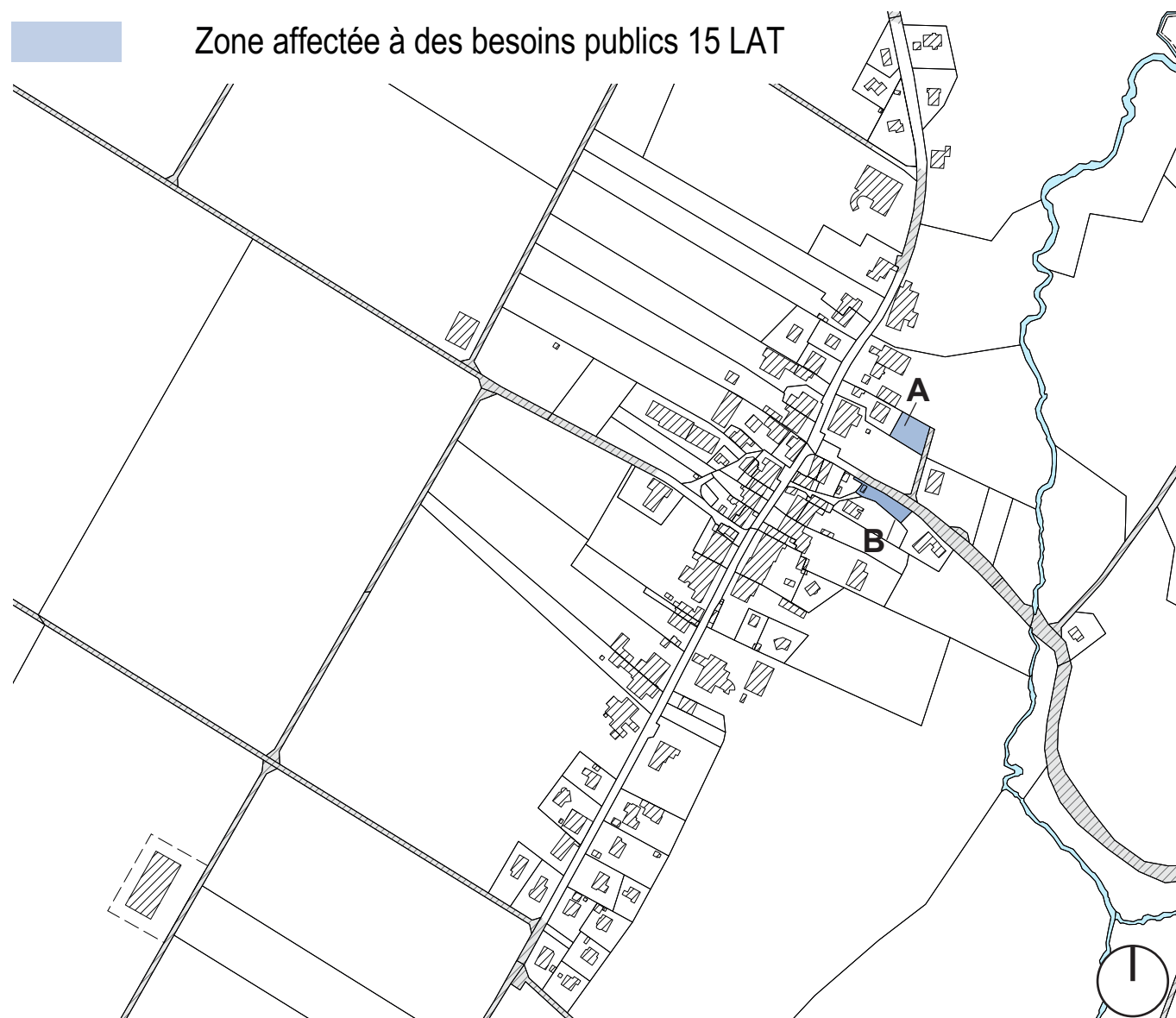
- Equivalent zone village actuelle
- Mixité des fonctions (logement et activités)
- IUS de 0.55
- Distance aux limites de 4 m
- Hauteur des constructions de 8.5 m à la façade gouttière
- Contiguïté obligatoire si existante, sinon non contigu



- Habitation et activités non gênantes
- Tient compte des règles en vigueur (PPA Valsud)
- IUS de 0.4
- Ordre non contigu obligatoire, contigu autorisé si entente entre voisins
- Distance aux limites de 4m
- Hauteur de la façade gouttière de 6 m et la hauteur de la construction 8 m

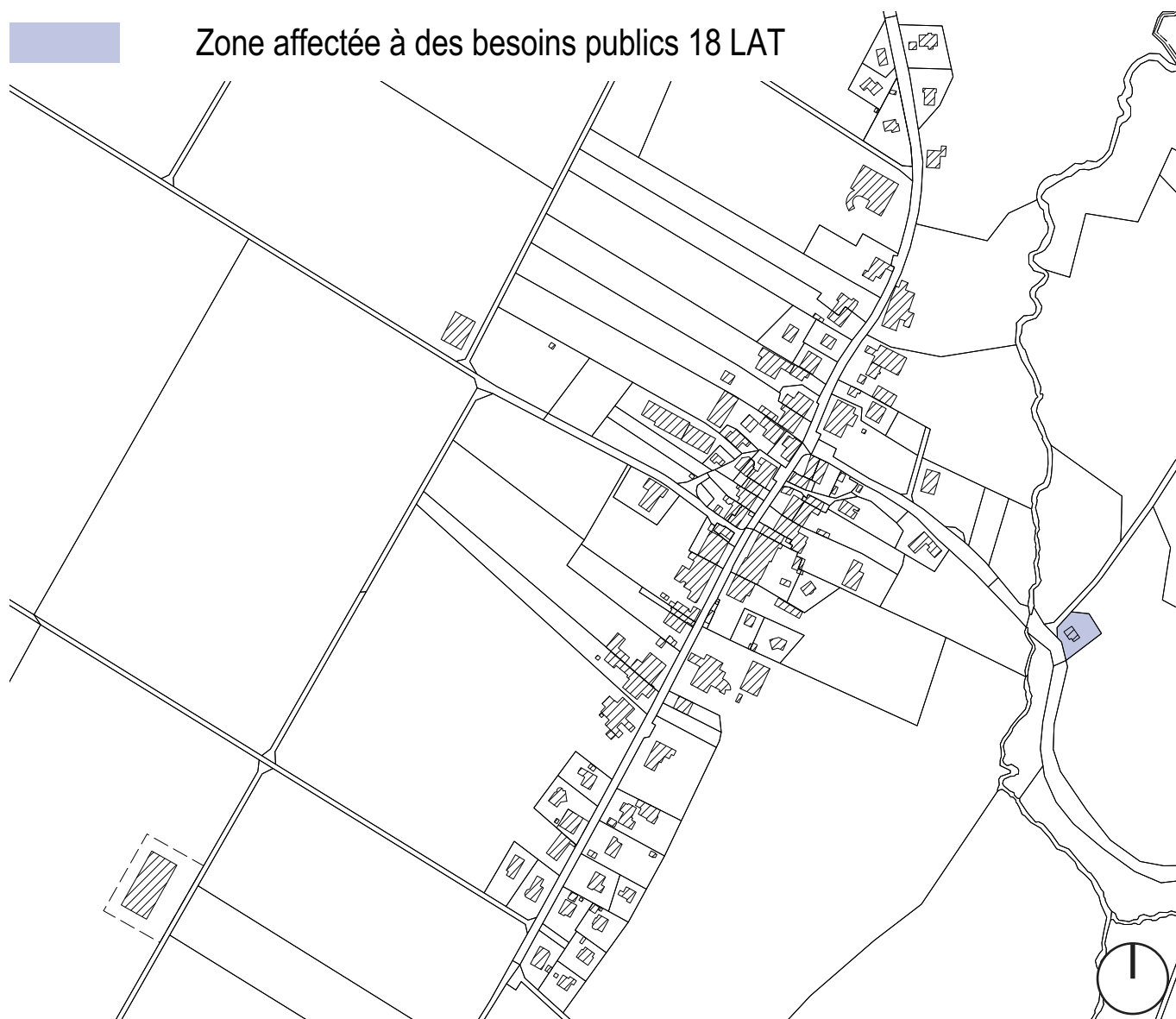


# LES TYPES DE ZONES ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

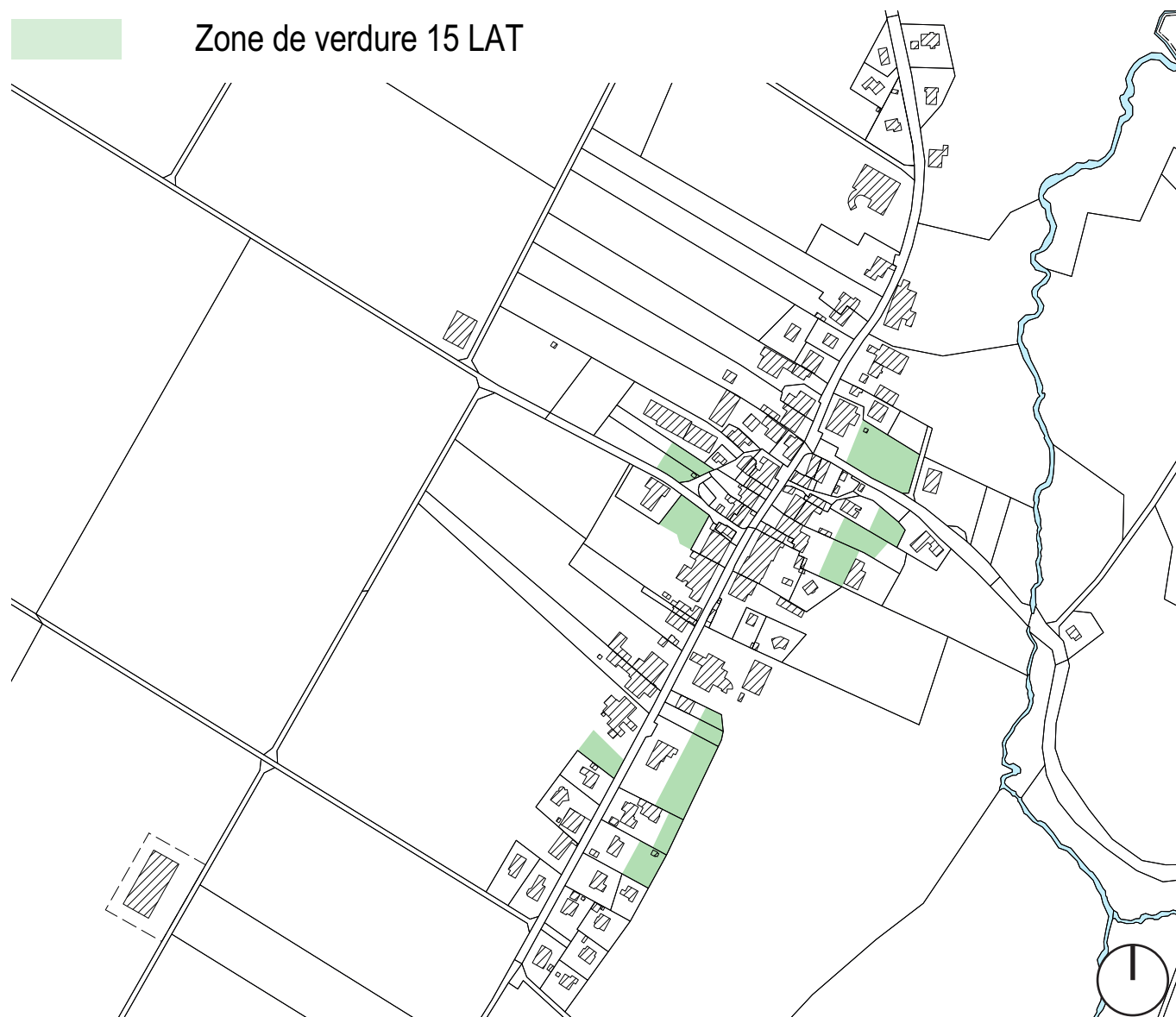


- Vocations précisées  
A) Place de sport et jeux  
B) Voirie
- Secteurs en principe inconstructibles, sauf aménagements et installations
- Aménagements soignés

# LES TYPES DE ZONES ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 18 LAT



- Vocation précisée, pour les besoins de la STEP
- Même règles constructives que la zone centrale



- Destinée à préserver les dégagements de verdure dans le village ou en transition avec l'espace agricole.
- Participe à la conformité à la mesure A11 (réduit les capacités d'accueil pour de nouvelles constructions)
- En principe inconstructible (sauf dépendances, constructions souterraine, installations de jeu)
- Plus «souple» que la zone agricole pour les propriétaires



## Chapitre 3 Plans d'affectation

### Section 1 But et contenu

#### Art. 14 Définition

- <sup>1</sup> Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol.
- <sup>2</sup> Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

#### Art. 15<sup>33</sup> Zones à bâtir

- <sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.
- <sup>2</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

<sup>3</sup> L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

<sup>4</sup> De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

- a. ils sont propres à la construction;
- b. ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;
- c. les terres cultivables ne sont pas morcelées;
- d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;
- e. ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur.

<sup>5</sup> La Confédération et les cantons élaborent ensemble des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à la manière de calculer la surface répondant aux besoins.

## MESURE

# A11

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
<b>Croissance annuelle maximale</b>		
<b>Périmètre des centres régionaux</b>	1.7% de la population 2015	
<b>Périmètre des centres locaux</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Périmètre des localités à densifier</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Villages et quartiers hors centre</b>	0.75% de la population 2015	

\* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

**+ 15.75 % À L'HORIZON 2036**

Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir.

**AU PLUS TARD EN JUIN 2022**

Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

extrait LAT en vigueur

extrait Mesure A11, PDCn en vigueur



# ZONE À BÂTIR

# ETAT DU DIMENSIONNEMENT

population au 31 décembre 2015	245 habitants
population au moment du bilan (2020)	241 habitants
possibilité de développement (mesure A11)	45 habitants
population max. à l'horizon de la planification	290 habitants

**Besoins au moment du bilan 45 habitants**

## Capacités selon le PGA en vigueur

Selon les simulations du guichet cartographique, les capacités d'accueil potentielles correspondent à 58 habitants (réparties pour 45 habitants dans les parcelles libres et partiellement construites et pour 12 habitants pour le potentiel de densification).

<b>rappel des besoins</b>	<b>45 habitants</b>
capacités des réserves (en vert sur la carte)	46 habitants
1/3 du potentiel de densification	12 habitants
<b>capacités d'accueil au 31.12.2020</b>	<b>58 habitants</b>

**Sur-capacité 13 habitants**

**Etat du dimensionnement selon le PGA en vigueur**



extrait carte guichet cartographique

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.
- > *Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé*

- Traiter les petites zones à bâtir
- > *dézoner les espaces non-bâtis et évaluer la possibilité d'affecter en zone à bâtir les petits groupements de constructions*

- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situé au milieu du bâti.

2 principes appliqués dans le cadre du projet de PACom de Valeyres-sous-Ursins

- Mener une réflexion qualitative sur le milieu bâti et les espaces vides

- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction
- > *avec délai de réalisation et contrainte (selon exigences LATC)*

**Extrait directives cantonales (fiche application PDCn) concernant le redimensionnement**







Territoire urbanisé

**Territoire urbanisé**

- Proposition sans «réelle marge de manoeuvre», servant de base à la définition de la limite de la zone à bâtir
- Au plus près des constructions et aménagements
- Non peut pas prendre en considération l'affectation en vigueur (PGA)
- Prise en compte «relative» du foncier

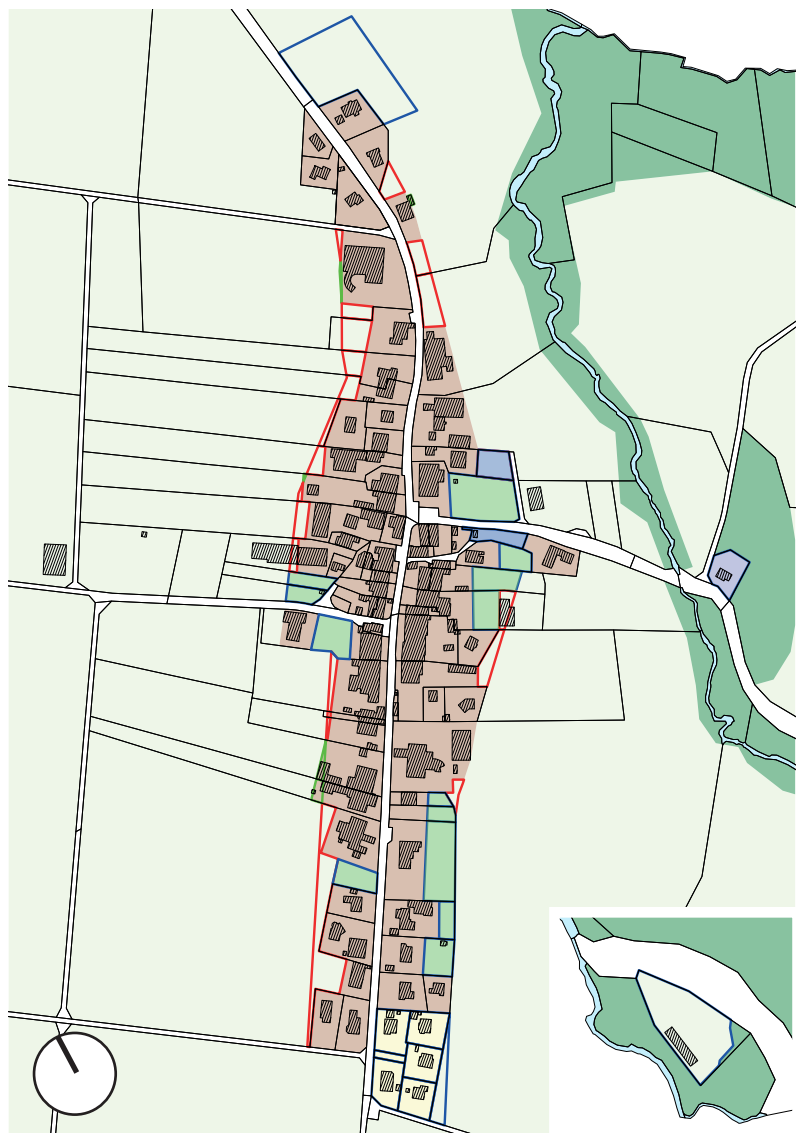
## PRINCIPAUX CONSTATS PROPRES À VALEYRES-SOUS-URSINS

- «Léger» surdimensionnement, essentiellement en raison d'un excédent de possibilités pour des nouvelles constructions dans des secteurs le plus souvent en frange de la zone agricole, répartis de manière assez aléatoire dans le village
- Des capacités de densification (meilleure utilisation des volumes) faibles à l'échelle du village, en particulier en raison de l'indice d'utilisation du sol en vigueur très bas




## LA STRATÉGIE RÉSUMÉE

- Le projet de révision du PGA a cherché à préserver un certain dynamisme (capacités d'accueil suffisantes) et des possibilités de transformation des volumes existants, pour leur maintien et leur mise en valeur. Pour y parvenir, une augmentation sensible de l'IUS est proposée.
- Il est en outre visé le maintien des bâtiments à vocation agricole en zone à bâtir lorsque c'est le cas actuellement (PGA en vigueur)
- Lorsque cela peut se justifier, les réductions de la zone de village sont proposées au moyen de l'introduction de zone de verdure (plutôt que par la zone agricole).
- Les réductions de zone à bâtir (en faveur de la zone agricole) à opérer concernent d'abord les franges de la zone à bâtir.




# MODIFICATIONS DE LA ZONE À BÂTIR



## MODIFICATIONS AU PROFIT DE:

-  La zone agricole 16 LAT lorsque des parcelles ou parties de parcelles ne sont pas construites ou aménagées et qu'elles sont contiguës à la zone agricole;
-  La zone à bâtir 15 LAT pour des ajustements visant à mettre en conformité certaines parties de constructions et certains aménagements ;
-  changement neutre par rapport à la zone à bâtir 15 LAT

### CHANGEMENT D'AFFECTATION

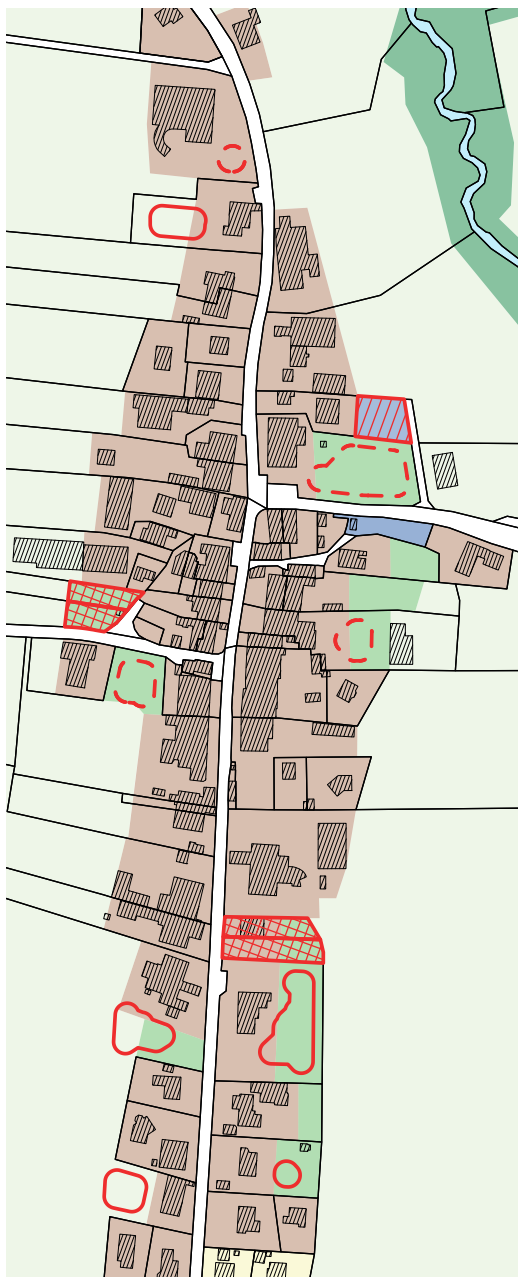
-  Diminution de la zone à bâtir 15 LAT
-  Changement neutre par rapport à la zone à bâtir 15 LAT
-  Augmentation de la zone à bâtir 15 LAT

**Synthèse des changements d'affectation ayant une incidence sur le dimensionnement de la zone à bâtir**











Avec les options prises, le projet présente **parvient juste à la conformité, en supprimant les potentiels pour les nouvelles constructions** mais en **augmentant de manière sensible les possibilités de transformation des volumes existants** et/ou les possibles démolitions reconstructions de bâtiments existants.



## CAPACITES D'ACCUEIL SELON LE PROJET DE PACOM

-  Capacités supprimées sur parcelle libre
-  Capacités supprimées sur parcelle partiellement construite
-  Capacités supprimées sur parcelle partiellement construite sans droits

## ZONES D'AFFECTATION SELON ART 15 LAT

-  Zone centrale 15 LAT
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
-  Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
-  Zone de verdure 15 LAT

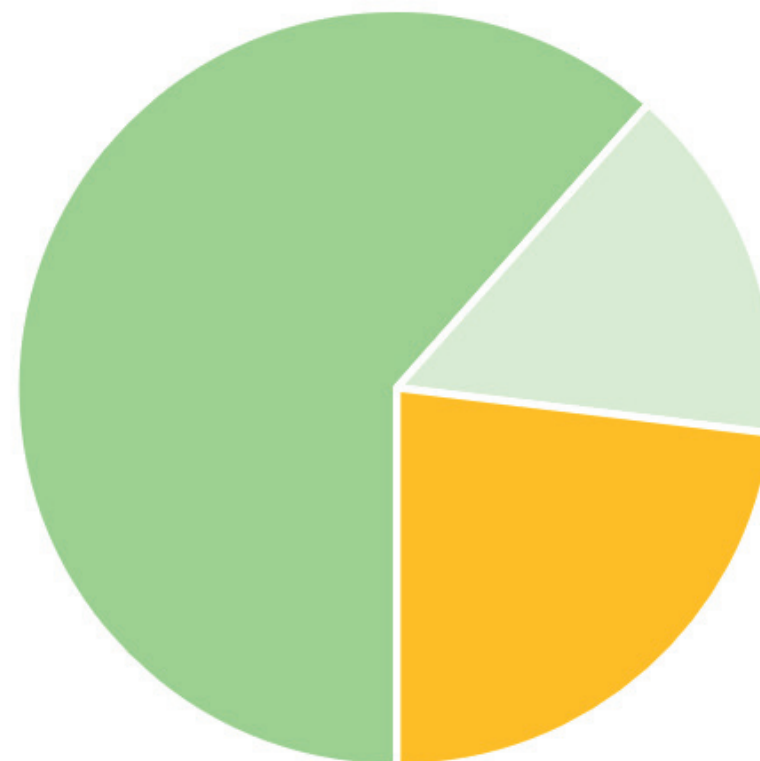
**En termes de droits à bâtir**, l'augmentation sensible de l'IUS (qui passe de 0.35 à 0.55, soit une augmentation de plus de 50% des droits à bâtir)

- **bénéficie largement aux 43 propriétaires (parcelles) non concernés par des adaptations de l'emprise de la zone de village** (équivalent zone centrale 15 LAT selon le projet de PACom.

La trentaine de situations dans lesquelles des adaptations / réductions de la zone de village sont proposées correspondent soit:

- **à une augmentation effective des droits** (du fait de l'augmentation de l'IUS) dans 12 situations
- **à une diminution effective des droits dans les 18 autres situations**

Les droits à bâtir sont ainsi augmentés pour plus du 3/4 des parcelles.





- Valorisation de l'espace public
- En principe inconstructible (mais sans réduire les droits à bâtir), dépendances pouvant être autorisées
- Stationnement autorisé
- Principe de matérialisation (sobriété, simplicité, matériaux traditionnels,...)







- Préservation des jardins et potager et mise en valeur depuis l'espace public
- caractère végétal, les constructions de minime importance y sont autorisées
- places de stationnement interdites





— Murs anciens dignes de protection

- Identification, dans le village, des murs anciens dignes de protection
- Toutes atteintes doivent faire l'objet d'une autorisation
- Démolitions partielles possibles uniquement si besoins fonctionnels impératifs
- En cas de reconstruction, dans le respect de leur substance d'origine
- Nouveaux murs à réaliser en harmonie avec les anciens

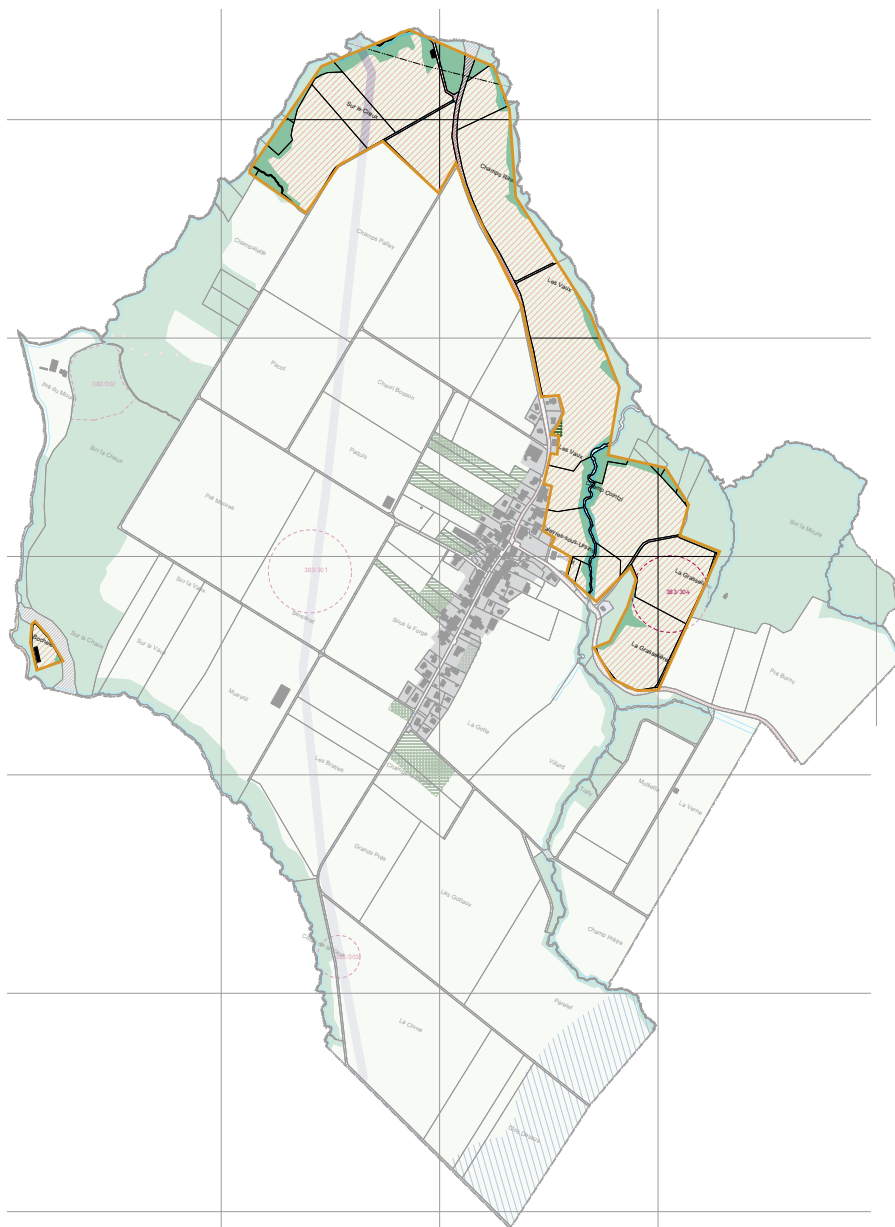
# ÉTABLISSEMENT D'UN NOUVEAU PLAN DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS



- Nouvelle proposition, se substituant (abrogeant) les anciennes limites
- Retraits moindres tout en garantissant la sécurité routière
- Etablies en cohérence avec les autres prescriptions (murs anciens, aires de cours, etc.)
- Plan et procédure spécifique (LRou) faisant état des adaptations également mis à l'enquête publique



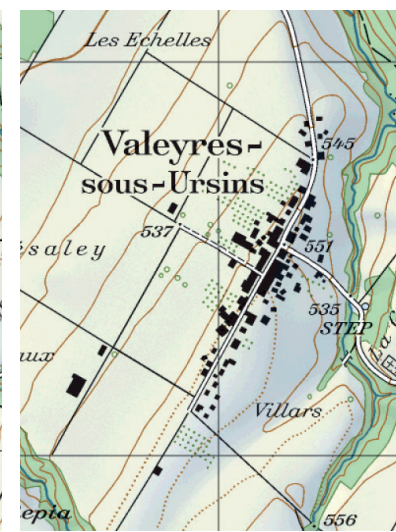
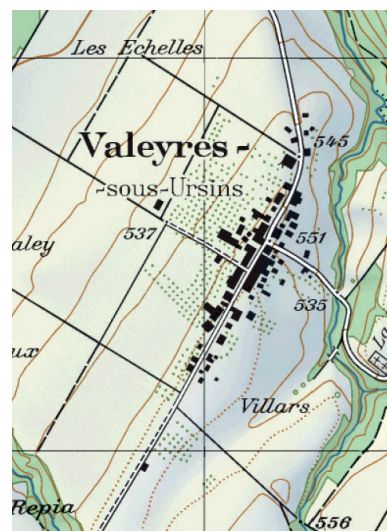
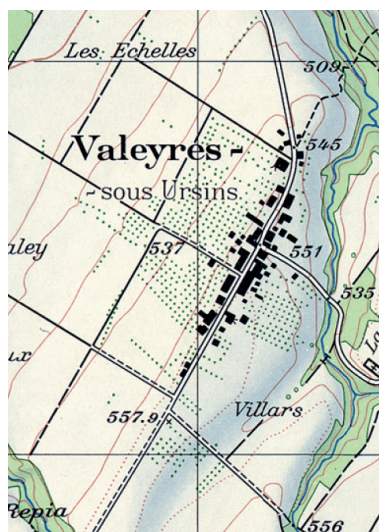




- Objectif de protection de la nature et du paysage (objet IMNS, réseau écologique cantonal, corridors à faune et échappées paysagères cantonales)
- En principe inconstructible mais possibilité d'y ériger des constructions et aménagements si objectivement fondés et respectant certaines conditions (taille, respect faune et flore, intégration paysagère)



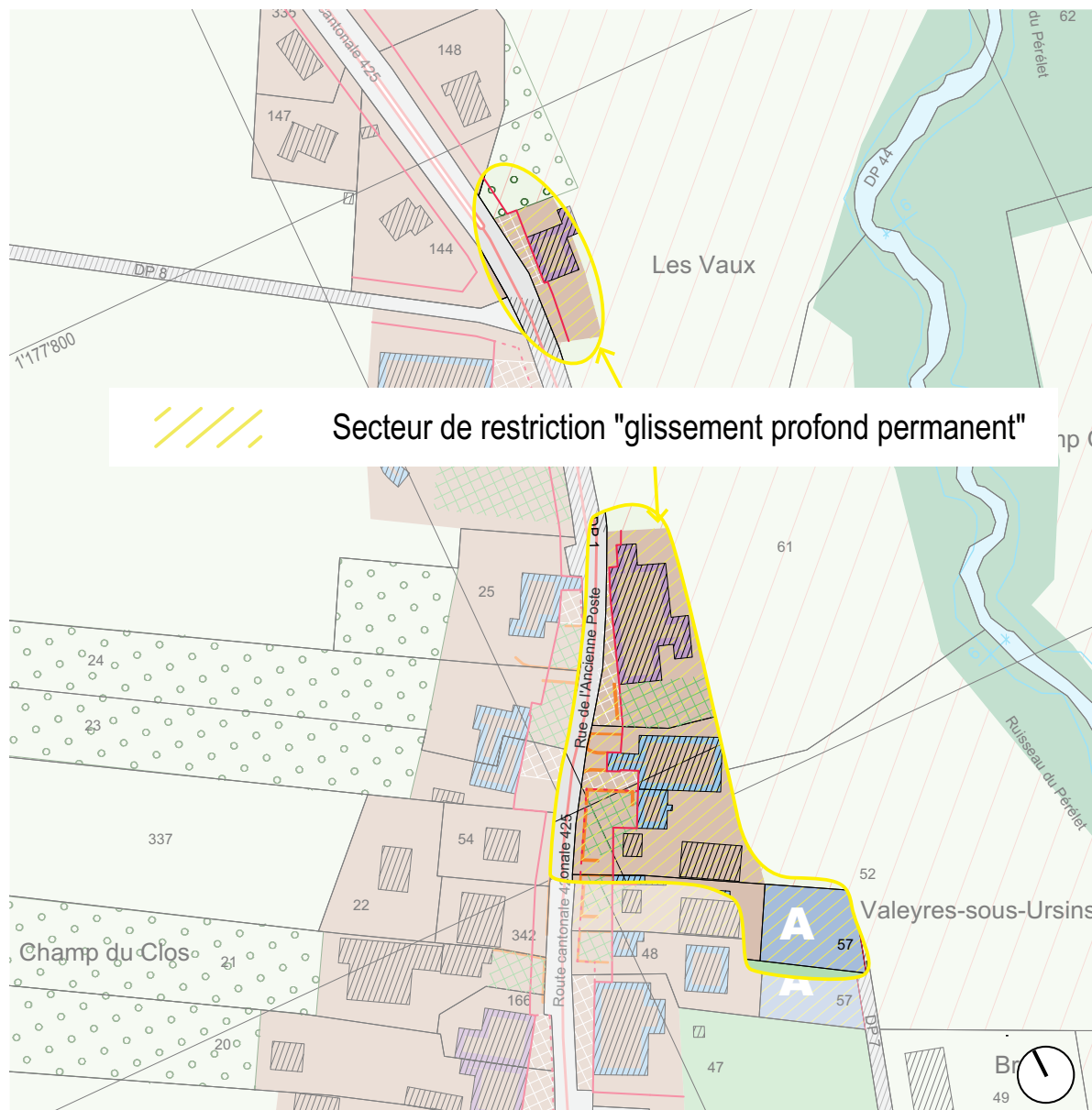
- Objectif de préservation des vergers haute-tige en périphérie du village
- Si dépérissement, à remplacer par arbres fruitier haute-tige d'essence régionale
- Identification sur le plan



évolution des vergers dans la Commune, vers 1970, 2000 et 2020

Ai





- Nécessité d'assurer la sécurité des personnes et des biens
- Dangers de glissement de terrain profond permanent
- Autorisation spéciale en cas de travaux
- ECA peut demander une évaluation locale de risque (ELR)
- La traduction dans le PACom a été effectuée et validée avec un bureau spécialiste (CSD)

## SUITE DE LA PROCÉDURE

- Envoi du dossier à l'examen préalable (prévu courant février 2024)
- Adaptation du dossier suite au retour du Canton et des propriétaires
- Enquête publique (30 jours) et présentation publique
- Traitement des observations et oppositions par la Municipalité
- Séances de conciliation (pour les opposants)
- Potentielle enquête complémentaire en cas d'adaptation du projet
- Adoption par le Conseil général
- Approbation par le Département





**MERCI DE VOTRE ATTENTION ...**

**... PLACE A LA DISCUSSION**

