

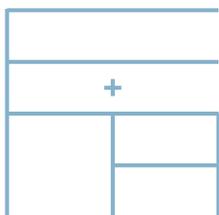
COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS

# PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

## RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON ART. 47 OAT

VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

AOÛT 2025



FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS  
ARCHITECTES-URBANISTES SA





COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS

# PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

AOÛT 2025

## MANDATAIRE

**FISCHER MONTAVON + ASSOCIES**

ARCHITECTES-URBANISTES SA

CP 567 | RUELE VAUTIER 10

1401 YVERDON-LES-BAINS

T\_024.445.40.47

INFO@FM-A.CH

POUR TRAITER :

ALAIN BRIQUE, GEOGRAPHE URBANISTE UNIL/FSU

ABRIQUE@FM-A.CH



## TABLE DES MATIÈRES

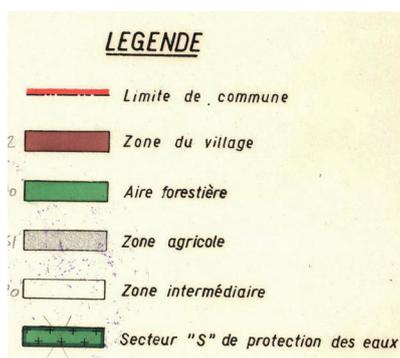
<b>1.</b>	<b>HISTORIQUE ET MOTIFS</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>BILAN DES RÉSERVES SELON LE PGA EN VIGUEUR</b>	<b>11</b>
2.1	DISPOSITIONS APPLICABLES	11
2.2	ÉTAT DU DIMENSIONNEMENT SELON LE PGA EN VIGUEUR	11
2.3	TERRITOIRE URBANISÉ	12
<b>3.</b>	<b>LE PROJET ET LES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION</b>	<b>13</b>
3.1	OBJECTIFS, PÉRIMÈTRE	13
3.2	STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT POUR CONFORMITÉ À LA MESURE A11	13
3.3	ZONE CENTRALE 15 LAT	14
3.4	PLAN DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS	16
3.5	ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	16
3.6	ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS	17
3.7	ZONE DE VERDURE 15 LAT	18
3.8	ZONE INTERMÉDIAIRE	18
3.9	ZONE AGRICOLE 16 LAT	19
3.10	ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT	19
3.11	ZONES DE DESSERTÉ 15 ET 18 LAT	19
3.12	ZONE DES EAUX 17 LAT	19
3.13	AIRE FORESTIÈRE 18 LAT	19
3.14	CHANGEMENTS D'AFFECTATION ET BILAN SELON ART. 15 LAT	21
<b>4.</b>	<b>BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL AVEC LE PROJET</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>RECEVABILITÉ</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>JUSTIFICATION DU PROJET</b>	<b>25</b>
7.1	NÉCESSITÉ DE LÉGALISER EN VERTU DE L'ART. 15 LAT	25
7.2	ÉQUIPEMENT EXISTANT OU POSSIBLE SELON ART. 19 LAT	25
7.3	APTITUDE À LA CONSTRUCTION SELON ART. 89 LATC	27
<b>8.</b>	<b>CONFORMITÉ DU PROJET</b>	<b>28</b>
8.1	PROTECTION DU MILIEU NATUREL,	28
8.2	PRISE EN COMPTE DES SITES POLLUÉS DANS LA PLANIFICATION	34
8.3	CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI	35
8.4	DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DÉCENTRALISATION	37
8.5	MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT	37
8.6	GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR	38
8.7	COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE	38
8.8	INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION	38
8.9	PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'ACCIDENT MAJEUR	39
8.10	PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE TERRITORIALE	39
8.11	COHÉRENCE AVEC LE PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL DU NORD VAUDOIS	39
8.12	COHÉRENCE AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL	40
<b>9.</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>41</b>
<b>10.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>42</b>



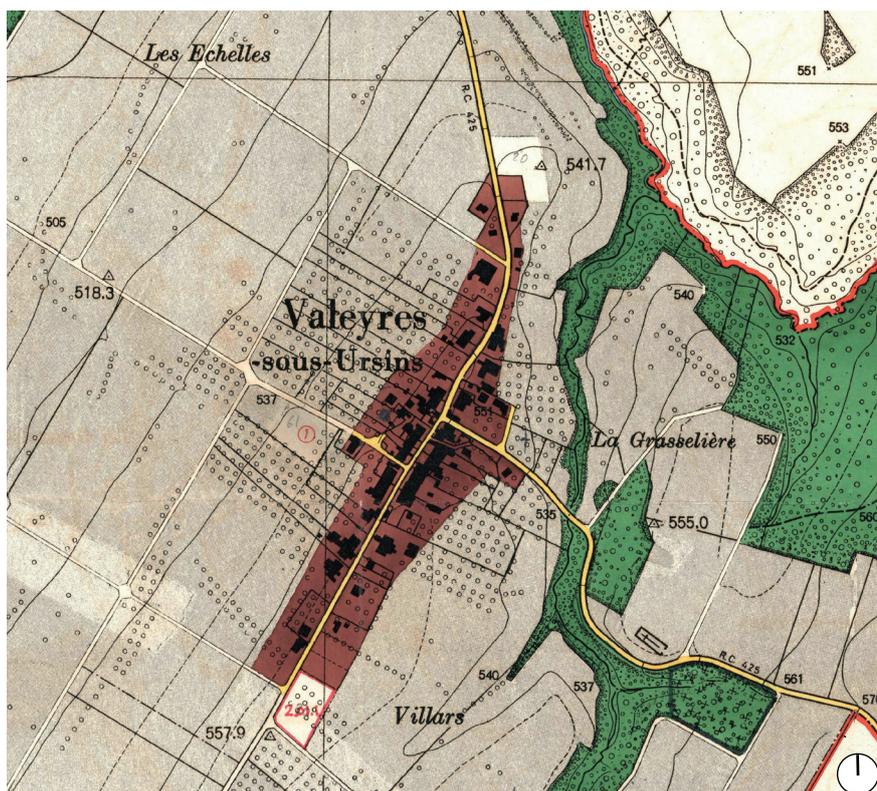
## 1. HISTORIQUE ET MOTIFS

Le Plan Général d'Affectation (PGA) de la commune de Valeyres-sous-Ursins en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 2 mars 1984 (ANNEXE 1). Sur le territoire communal est également en vigueur le plan partiel d'affectation Valsud du 13 juillet 1998. Un plan fixant la limite des constructions du 31 mai 1995 vient compléter le dispositif réglementaire en matière de police des constructions.

La situation à Valeyres-sous-Ursins a évolué et les dispositions du PGA, datant d'une quarantaine d'années, sont en partie obsolètes.



extrait légende PGA en vigueur

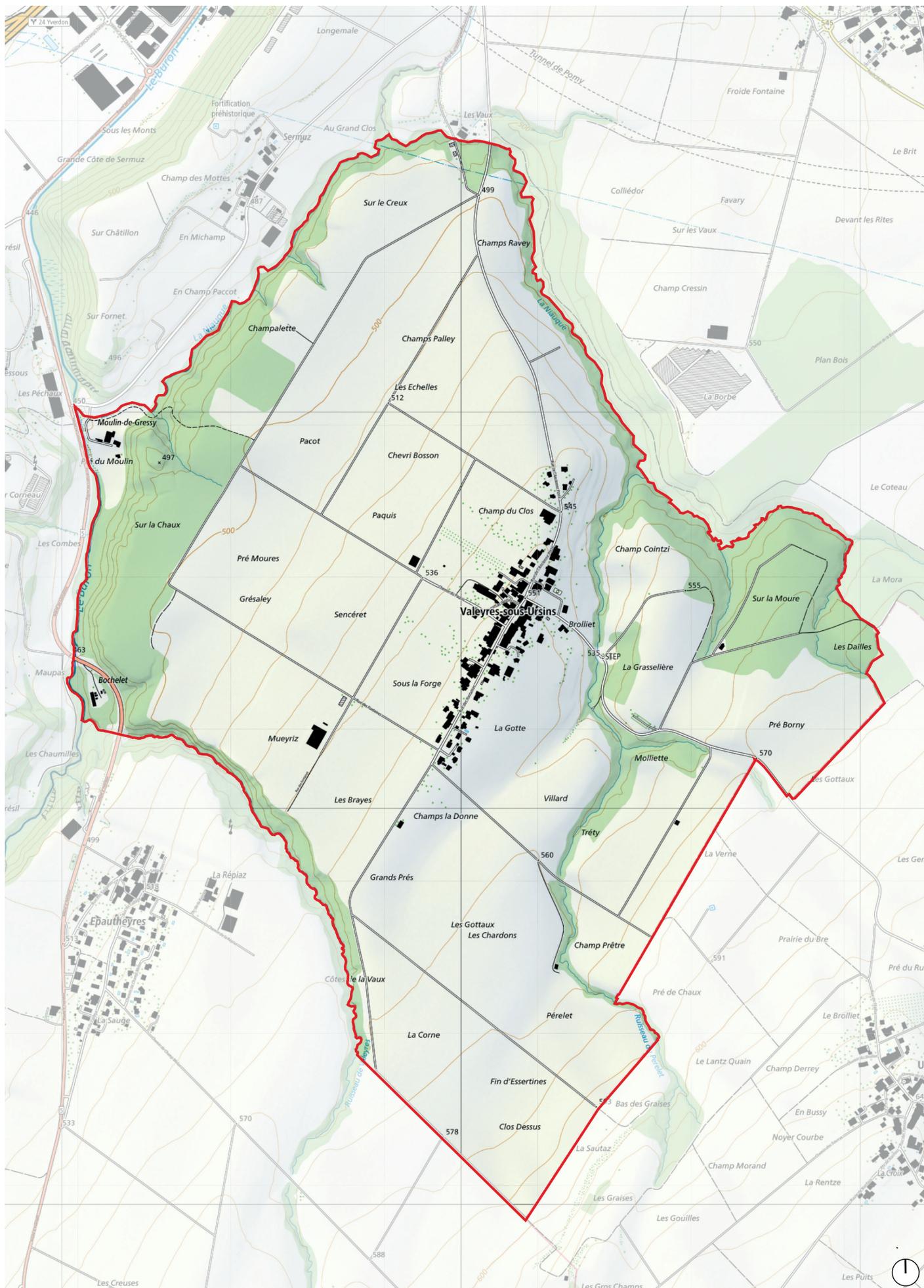


extrait PGA en vigueur, 1984

Cette présente révision du plan d'affectation communal (PACom)<sup>1</sup> et de son règlement assure une meilleure prise en compte des aspects qualitatifs d'aménagement et permet une croissance mesurée, à l'échelle du village et de son contexte.

Cette révision répond également aux exigences fixées par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En particulier, l'art. 15 prescrit que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2).

<sup>1</sup> l'entrée en vigueur de la LATC révisée le 1.09.2018 harmonise les différents instruments d'affectation et la procédure. Désormais il n'est plus fait référence aux PGA ou aux PPA mais uniquement aux plans d'affectation (PA). Dans le présent document, le terme PGA est utilisé pour faire référence au plan d'affectation de 1984 en vigueur. Le terme de PACom (plan d'affectation communal) est utilisé pour décrire le projet de révision en cours.



carte nationale 1:10'000 © SWISSTOPO 2023 (80 % de la taille originale)

Selon la méthodologie développée par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) qui permet de déterminer le dimensionnement de la zone à bâtir, le bilan des réserves en zone à bâtir nous indique que la commune est légèrement surdimensionnée en regard de la mesure A11 du PDCn<sup>4</sup>.

Préalablement à l'élaboration du projet de PACom soumis à l'examen préalable et conformément aux exigences de la LATC entrées en vigueur à l'automne 2018, la commune a élaboré et transmis à la DGTL un dossier en vue de l'examen préliminaire en juillet 2022.

Ce dossier, constitué principalement d'un questionnaire, a permis d'identifier les principales thématiques à considérer dans le projet de PACom.

Bien que nécessaire, le dimensionnement conforme de la zone à bâtir ne constitue pas le seul objectif de la présente révision. Les modifications apportées au plan et au règlement s'inscrivent également dans une optique d'harmonisation et de simplification des règles d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

La Municipalité profite également de la révision pour répondre à d'autres préoccupations et opportunités, en particulier:

- meilleure prise en compte d'éléments patrimoniaux (constructions, dégagements minéraux ou végétaux, etc.) caractérisant le village et contribuant à l'amélioration et au maintien de la qualité de vie;
- possibilités accrues de transformation du patrimoine bâti;
- prise en considération des éléments environnementaux et de biodiversité;
- refonte complète des prescriptions réglementaires, pour certaines ne répondant plus ou pas aux enjeux actuels, dans une optique de mise en conformité avec les dispositions légales ;
- mise en cohérence entre le foncier, les aménagements existants et les affectations;
- adaptation et intégration du plan de limite des constructions (PLC) pour une meilleure prise en compte des enjeux actuels dans la relation entre la mobilité et l'aménagement du territoire.



orthophoto 1:10'000 © SWISSTOPO - ARE 2023 (80 % de la taille originale)

## 2. BILAN DES RÉSERVES SELON LE PGA EN VIGUEUR

La DGTL demande à ce que l'année à retenir comme année au moment du bilan soit la dernière connue statistiquement au moment du dépôt du dossier à l'examen préalable. Il a été convenu avec l'urbaniste communal (Mme Augier) que 2020 peut être retenue. Cette date pourra être maintenue pour la poursuite du projet, jusqu'à son approbation.

### 2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES

Les besoins communaux en habitants (capacités d'accueil) sont définis selon les critères de la mesure A11 du PDCn<sup>4</sup>, avec 2020 comme année au moment du bilan.

Valeyres-sous-Ursins n'est pas identifiée comme une commune disposant d'un périmètre de centre. Ainsi le développement admissible à l'horizon 2036 - soit sur une durée de 21 ans depuis l'année de référence (2015) - est de 0.75% par année.

Ci-après la synthèse du bilan du dimensionnement de la capacité d'accueil selon le PGA en vigueur.

### 2.2 ÉTAT DU DIMENSIONNEMENT (ZONE D'HABITATION ET MIXTE) SELON LE PGA EN VIGUEUR

L'estimation des capacités d'accueil a été effectuée sur base des données du portail des communes vaudoises mis à disposition par l'État de Vaud - Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte).

#### Définition des besoins

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**

> La commune est légèrement surdimensionnée par rapport à la mesure A11 avec une sur-capacité estimée à 13 habitants. Le détail de ces calculs est joint en ANNEXE 2 du présent dossier.



localisation des capacités d'accueil pour les nouvelles constructions (en vert) selon le PGA en vigueur @ guichet cartographie cantonal

### 2.3 TERRITOIRE URBANISÉ

Selon la fiche d'application éditée lors de l'entrée en vigueur de la 4<sup>e</sup> révision du PDCn, la délimitation du territoire urbanisé constitue un préalable nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation.

Conformément aux critères fixés par la fiche correspondante, ce territoire a été défini lors de l'établissement du dossier d'accord préliminaire. La DGTL, lors de sa détermination, a indiqué que la proposition de territoire urbanisé sera analysée lors de l'examen préalable du projet de PACom.

Ci-après la proposition de territoire urbanisé sur la base duquel le projet s'est appuyé pour la définition de la zone à bâtir 15 LAT.



proposition de territoire urbanisé (fond de plan orthophoto et foncier)

### 3. LE PROJET ET LES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION

#### 3.1 OBJECTIFS, PÉRIMÈTRE

En plus des nécessaires mises en conformité avec les législations fédérales et cantonales, les modifications apportées au plan et au règlement s'inscrivent dans une optique d'harmonisation et de simplification des règles d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet couvre l'intégralité du territoire communal.

Un plan de limites des constructions (**ANNEXE 3**), abrogeant l'ancien, vient compléter le PACom. Les nouvelles limites des constructions concernent uniquement la zone centrale 15 LAT, la zone d'habitation de très faible densité et la zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur A). Pour les autres zones, les dispositions de la Loi sur les Routes (LRou) restent applicables.

Le PACom précise les affectations au regard du droit fédéral (type de zone selon la LAT). Il est composé de 5 zones à bâtir selon art. 15 LAT et de 6 autres types de zone (16, 17 et 18 LAT).

ZONES D'AFFECTATION SELON ART 15 LAT	AUTRES ZONES
 Zone centrale 15 LAT	 Zone agricole 16 LAT
 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	 Zone agricole protégée 16 LAT
 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	 Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
 Zone de verdure 15 LAT	 Zone des eaux 17 LAT
 Zone de desserte 15 LAT	 Aire forestière 18 LAT
	 Zone de desserte 18 LAT

Les différents types de zone, projet de PACom (extrait légende)

#### 3.2 STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT POUR CONFORMITÉ À LA MESURE A11

Comme évoqué précédemment, un des objectifs importants du projet est de redimensionner la zone à bâtir dans le respect de la LAT et du PDCn<sup>4</sup> (mesure A11). Tels que définis par les directives cantonales, les principes que les communes doivent appliquer sont les suivants :

- *dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole ;*
- *traiter les petites zones à bâtir en commençant par dézoner les espaces non-bâti et analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir ;*
- *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 ;*
- *mener une réflexion qualitative sur le milieu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification ;*
- *assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire et affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.*

Ces principes sont issus de la fiche d'application du Plan Directeur Cantonal : " Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes", juin 2021

Le projet a pris en compte les principes énoncés ci-avant tout en tenant compte des spécificités du territoire communal.

En particulier la Municipalité a cherché, vu les nécessaires réductions à opérer en frange de l'urbanisation, à conserver un certain dynamisme en permettant la valorisation des bâtiments existants. Cette stratégie se traduit, en plan et en réglementation, par les propositions principales suivantes:

**En frange de l'urbanisation:**

- déterminer la limite de la zone à bâtir au plus près des constructions en cohérence avec la nature du sol, le foncier et les dispositions réglementaires du projet (distances aux limites);
- lorsque cela est possible, viser au maintien des bâtiments existants, y compris ceux à vocation agricole, en zone à bâtir.

**Dans le milieu bâti:**

- localiser les possibilités de construire des nouveaux bâtiments de logements en priorité dans les secteurs construits, tout en préservant certains dégagements ;
- permettre une densification du territoire par l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol offrant des possibilités sensiblement accrues, en particulier quant à l'utilisation des volumes existants.

### 3.3 ZONE CENTRALE 15 LAT

Le village est presque exclusivement affecté en zone centrale 15 LAT. C'est donc dans cette zone que se concentrent tant les enjeux de dimensionnement de la zone à bâtir que ceux de préservation et de valorisation de la substance patrimoniale.

La surface globale de la zone centrale 15 LAT a été globalement réduite, essentiellement en considérant les franges de la zone à bâtir. Celles-ci ont été définies lors de la détermination de *territoire urbanisé*.

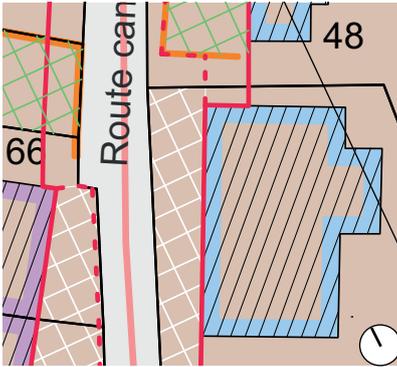
Ces réductions sur les capacités d'accueil d'habitants à Valeyres-sous-Ursins permettent d'attribuer à la nouvelle zone centrale un indice d'utilisation du sol (IUS) augmenté et fixé à un IUS de 0.55. Cette augmentation de l'indice contribue à une meilleure utilisation du sol. La valorisation des volumes existants est également un objectif central de la présente révision. Pour garantir cette valorisation il est en outre possible, sous certaines conditions, de déroger à l'IUS lors de l'utilisation des volumes existants.

De manière générale, les dispositions constructives du bâti ont pour objectif d'apporter de la souplesse quant à l'utilisation des volumes construits tout en préservant leurs qualités, en particulier pour certaines constructions identifiées comme telles sur les plans (bâtiments recensés). Tout en s'inscrivant dans la continuité des dispositions en vigueur concernant les distances et les hauteurs des constructions, ces règles ont été légèrement assouplies.

L'attention sur les qualités du village a également été portée sur certains aménagements et sur les composantes non bâties du village. Ainsi le projet prévoit 3 dispositifs de préservation et de mise en valeur de ces éléments.

### Aire de cour sur rue

Ces aires, en principe inconstructibles sont introduites afin de préserver la qualité du front bâti et le caractère rural du village. Elles préservent ces secteurs en principe libres de constructions, en tant que prolongement de l'espace public vers les constructions. Le cloisonnement spatial y est interdit, et le caractère minéral des cours doit être conservé.



extrait PACOM



exemple d'une aire de cour sur rue et sa traduction dans le PACOM

Les aires de cour sur rue, les aires de jardins et les murs anciens ont fait l'objet d'une première identification effectuée lors d'une visite locale. Sur ces bases, une seconde visite locale a été effectuée avec des membres de la Municipalité. Celle-ci a permis de valider les éléments que le PACOM entend protéger.

### Aire de jardin

Si les cours contribuent à la qualité des espaces non bâti, Valeyres-sous-Ursins comporte également, souvent en alternance avec les cours et en bordure de la voie publique, des jardins de qualité. Les qualités de certains d'entre eux ont été relevées par le Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS. Ils sont mentionnés sur le plan de PACOM, ainsi que d'autres qui ont été jugés intéressants.

### Murs anciens

Comme relevé par l'ISOS (village local), les murs anciens contribuent également à donner son caractère au village. En les identifiant sur plan, la Municipalité attire l'attention des propriétaires sur leur présence et sur l'objectif général de leur préservation.



extrait PACOM

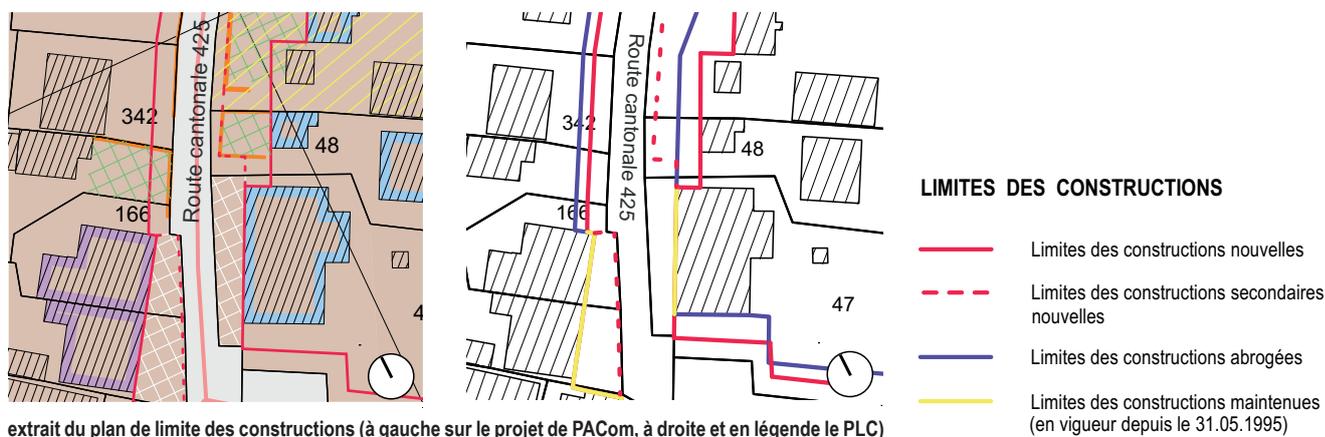


exemple d'un jardin (certifié ICOMOS) ceinturé d'un mur participant à la qualité de l'ensemble

### 3.4 PLAN DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS

Le projet de PLC s'adapte aux nouvelles définitions de la zone centrale. Sans modifier sensiblement le PLC en vigueur existant, les nouvelles limites imposent des retraits généralement moindres aux chaussées tout en assurant des distances suffisantes pour garantir la sécurité. L'objectif est donc de mieux définir les espaces rues en leur offrant une certaine continuité, ainsi que de mieux délimiter certains dégagements, en coordination avec les aires de cour.

Les nouvelles limites proposées figurent directement sur le PACom. Pour la traçabilité, la transparence et pour ne pas inutilement charger le PACom d'informations, les adaptations au PLC (confirmation, adaptation ou suppression) de 1995 font l'objet d'un plan ad hoc, figuré en **ANNEXE 3** du présent rapport. Le plan de 1995 est abrogé par la présente procédure (dernier article du règlement du PACom).

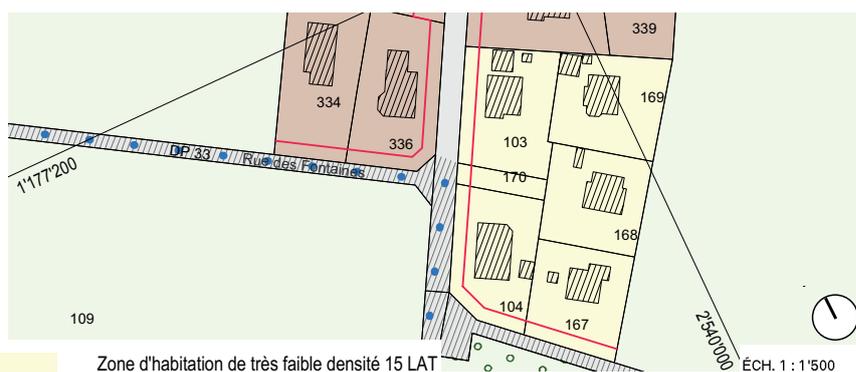


### 3.5 ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

Le secteur de villas est actuellement régi par les dispositions du plan de quartier Valsud. Dans une volonté de simplification et permettant à la commune de disposer ainsi d'un seul plan d'affectation dans le futur, le projet de PACom définit une zone de très faible densité 15 LAT, qui vient abroger le PPA.

Le secteur étant largement réalisé, une simplification des règles, par rapport au PPA Valsud, est proposée. L'indice d'utilisation du sol est fixé à 0.4 au maximum, ce qui correspond à une légère densification par rapport aux dispositions en vigueur (COS max 1/5, deux niveaux). Les distances sont maintenues à 4 m et la hauteur de façade à la gouttière limitée à 6 m permet la réalisation de 2 niveaux sous la gouttière.

Au minimum 50% de la surface de la parcelle située dans la zone doit être végétalisée.



zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, projet de PACom

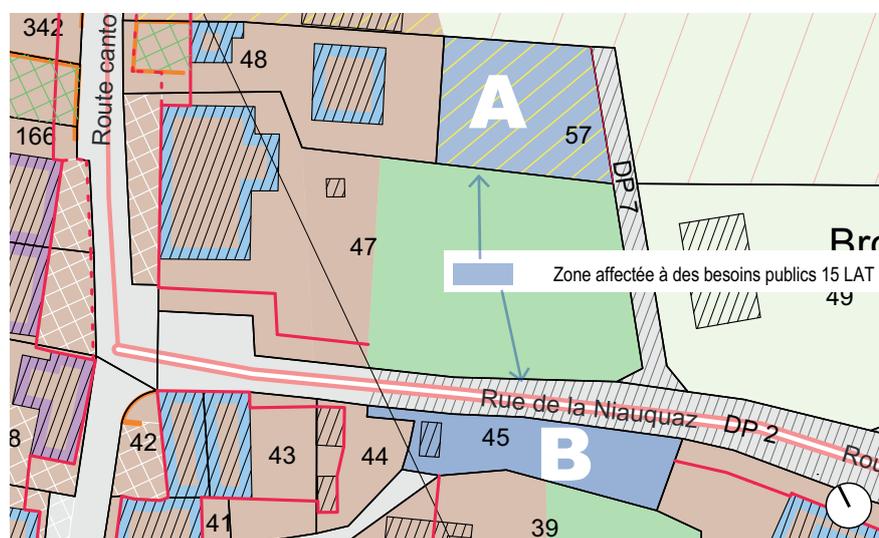
### 3.6 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

Le plan en vigueur ne comporte pas de secteur affecté dans un tel type de zone.

Pour la bonne adéquation avec l'usage d'une part ainsi que pour contribuer à l'effort de réduction des capacités d'accueil d'autre part, le projet de PACom prévoit l'affectation de deux parcelles communales *en zone affectée à des besoins publics 15 LAT*. Destinée aux constructions d'utilité publique à l'intérieur ou en frange du milieu bâti, cette zone est à assimiler à zone à bâtir selon art. 15 LAT.

Elle est divisée en deux secteurs A et B correspondant à leurs vocations spécifiques:

- **A** : Terrain de sport et de jeux. Le secteur A correspond à l'intégralité de la parcelle 57. Elle passe de la *zone de village* (PGA en vigueur) à la *zone affectée à des besoins publics 15 LAT* (projet de PACom).
- **B** : Voirie. Le secteur B correspond à l'intégralité de la parcelle 45. Elle passe également de la *zone de village* à la *zone affectée à des besoins publics 15 LAT*.

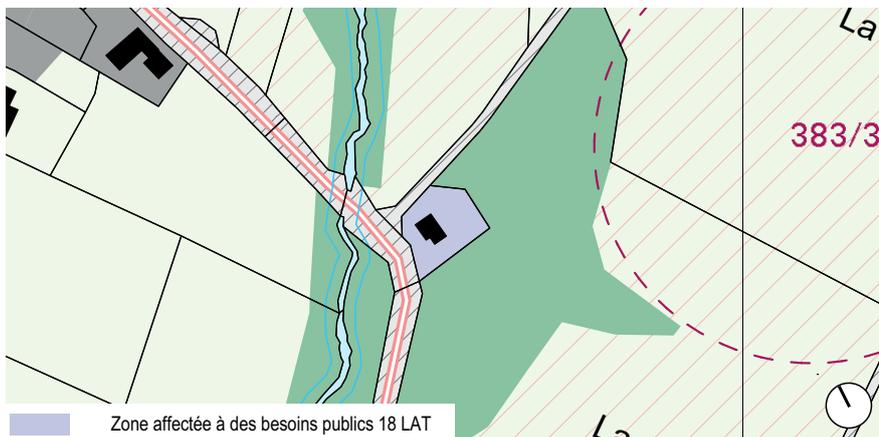


zone affectée à des besoins publics 15 LAT (parcelles 45 et 57), projet de PACom

La station d'épuration, située hors du village sur la parcelle communale 56, est affectée en zone agricole selon le PGA en vigueur. La station d'épuration n'est pas conforme à la zone agricole 16 LAT et il s'agit de mettre en conformité cette installation. Destinée aux constructions et aménagements d'intérêt public dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir, le PACom propose d'affecter la parcelle (largement aménagée et construite) de la station d'épuration en zone à bâtir selon art. 18 LAT.



parcelle 56 de la STEP, orthophoto@geoplanet



zone affectée à des besoins publics 18 LAT, projet de PACom

### 3.7 ZONE DE VERDURE 15 LAT

La zone de village actuelle comporte des secteurs non bâtis mais utiles en tant que dégagements des constructions existantes, en frange de la zone à bâtir. Conformément au concept de redimensionnement proposé, qui vise d'abord à densifier le bâti existant plutôt que de permettre des extensions de l'urbanisation, une zone de verdure 15 LAT est introduite.

Ces espaces ont en commun d'être largement végétalisés et arborisés, avec en principes peu de surfaces aménagées.

La réglementation proposée pour cette zone est restrictive pour les constructions mais offre tout de même la possibilité, pour les propriétaires, d'y réaliser certaines installations et constructions (dépendances de peu d'importance, jeux, constructions souterraines) qui n'entrent pas en conflit avec le caractère végétal et arboré de la zone.



localisation de secteurs affectés en zone de verdure 15 LAT, extrait PACom

### 3.8 ZONE INTERMÉDIAIRE

La zone intermédiaire n'est plus une option admissible par la législation cantonale. Aucune extension de la zone à bâtir n'étant envisagée, les zones intermédiaires du territoire communal sont affectées à la zone agricole ou à la zone agricole protégée.

#### Justification de l'affectation de la parcelle 47

La portion de parcelle 47 constituée d'un pré est également affectée en zone de verdure selon art. 15 LAT. Cette affectation a dans un premier temps été contestée par la DGTL (voir dossier sur procédure annexe 6), qui exigeait une affectation en zone agricole. Les explications fournies en séance post-examen préalable ont permis de reconsidérer la position de la DGTL, résumées ci-après:

- le secteur jouit d'une localisation centrale du village, à proximité d'équipement publics existants et en développement.
- le secteur est inclus dans le territoire urbanisé de la commune (voir page 12 du présent rapport)
- le secteur est de relativement petite taille (~ 1'500 m<sup>2</sup>), sensiblement inférieur aux 2'500 m<sup>2</sup> énoncés dans la fiche d'application "Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?
- le secteur est concerné par une servitude de non bâtir dans sa partie sud-est



photo (FM+A) et extrait PACom parcelle 47

### 3.9 ZONE AGRICOLE 16 LAT

Le projet fait passer plusieurs secteurs de zone à bâtir 15 LAT en zone agricole 16 LAT. Ces secteurs sont situés en frange de l'urbanisation. Ces mesures garantissent que la commune se développe à l'intérieur du milieu bâti et empêchent l'étalement des constructions, préservant ainsi les surfaces cultivables. Les parcelles concernées sont visibles en **ANNEXE 4** du présent rapport.

Pour les nouvelles constructions en zone agricole et dans un but de préservation du paysage, celles-ci seront en principe regroupées à d'autres constructions ou éléments paysagers structurants. Certaines dispositions sont également proposées pour la qualité des aménagements et des plantations, pour une bonne prise en considération des enjeux de biodiversité et paysagers. Pour le surplus, les dispositions de la zone renvoient au cadre légal fédéral et cantonal.

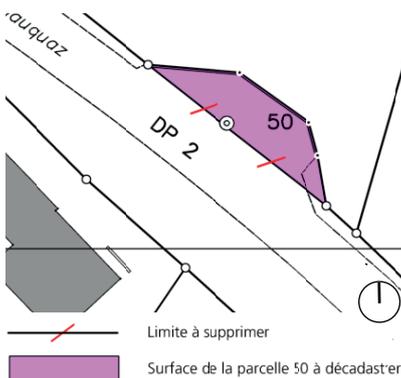
### 3.10 ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT

Une zone agricole protégée 16 LAT, visant à répondre aux enjeux de biodiversité et paysagers, est introduite principalement en frange de lisières forestière dans la partie nord du territoire communal. La justification et la localisation de la zone agricole protégée est présentée au chapitre 8.1 du présent rapport.

### 3.11 ZONES DE DESSERTE 15 ET 18 LAT

Selon les exigences légales et la directive NORMAT II, le projet affecte les zones dévolues à la circulation en zone de desserte 15 LAT pour les parties se trouvant à l'intérieur des zones à bâtir, et en zone de desserte 18 LAT celles se trouvant à l'extérieur.

Selon les exigences cantonales, les zones de dessertes doivent impérativement correspondre aux domaines publics. Pour cette raison, seuls les domaines publics sont affectés en zone de desserte. La parcelle privée communale 50, affectée selon le PGA en vigueur en zone agricole, est intégrée au domaine public (DP 2) adjacent par une procédure routière ad hoc (voir plan ci-contre), dont l'enquête publique est effectuée simultanément à l'enquête publique du PACom.



extrait plan de cadastration, Jaquier-Pointet, 2023

#### Remarque

Les abords de la zone des eaux sont concernés par les espaces réservés aux eaux. > voir chapitre 8 du présent rapport.

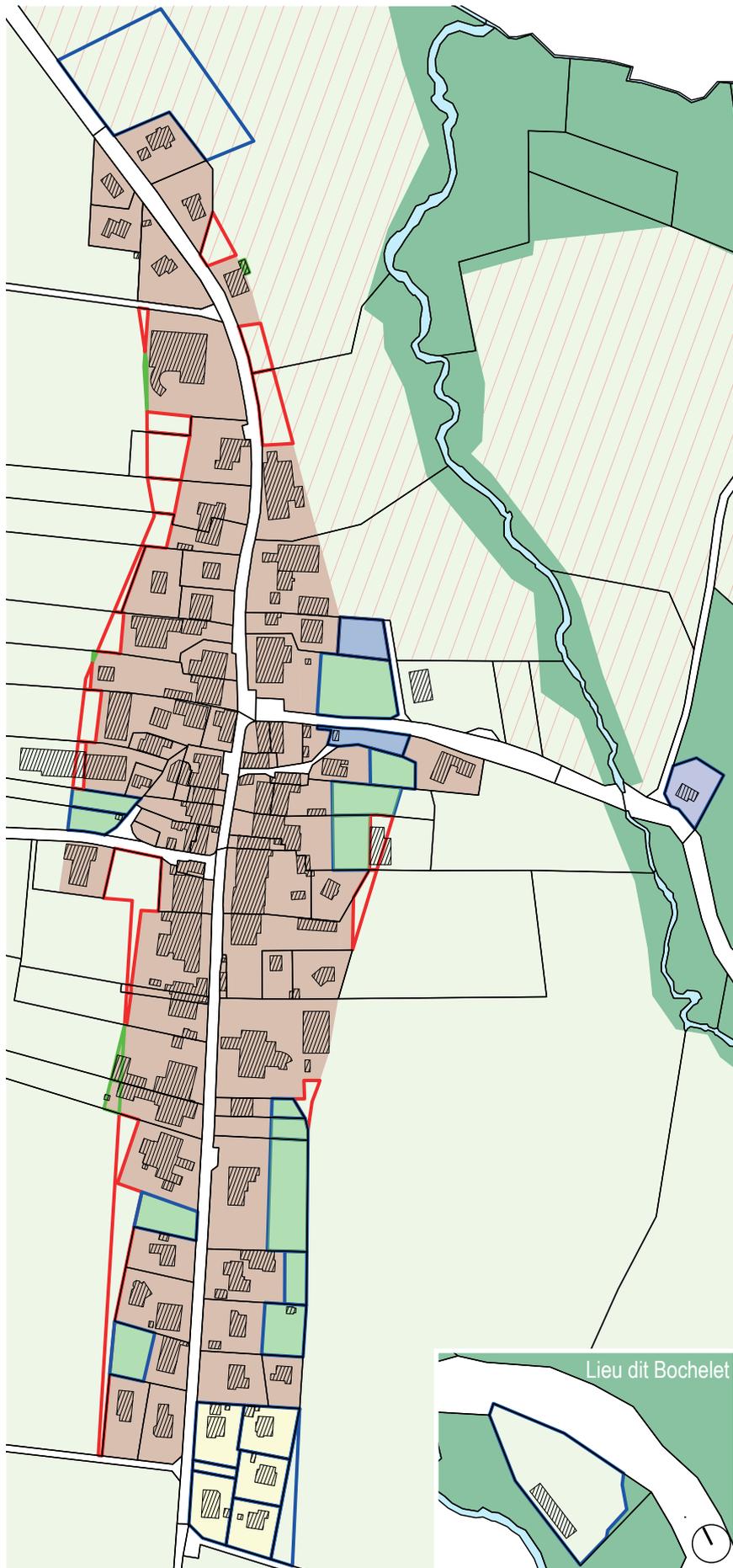
### 3.12 ZONE DES EAUX 17 LAT

Conformément aux dispositions relatives à la protection des eaux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le projet prend en considération les cours d'eau et les espaces à réserver aux cours d'eau. Les domaines publics des eaux sont affectés en zone des eaux 17 LAT.

### 3.13 AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

Le plan d'affectation fait état des surfaces assujetties au régime forestier. Étant donné qu'aucune aire forestière ne se situe à moins de 10 mètres de la zone à bâtir selon art. 15 LAT, aucune détermination formelle des lisières forestières n'est requise.

L'inspecteur forestier confirme qu'il n'y a pas lieu de délimiter les limites forestières statiques en marge des zones affectées 18 LAT. Dans ces situations c'est donc l'état des lieux qui fait foi. Concernant la parcelle 56, l'historique de la parcelle est lié à une procédure de défrichement en 1994 suivi d'un morcellement pour la construction de la STEP. On peut donc conserver la lisière tel que présenté actuellement sur la couverture du sol (soit la limite de la parcelle 56).



**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

**AUTRES ZONES**

- Zone agricole 16 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT

Impact des changements d'affectation du PACom sur le bilan de la zone à bâtir selon art. 15 LAT

### 3.14 CHANGEMENTS D'AFFECTATION ET BILAN SELON ART. 15 LAT

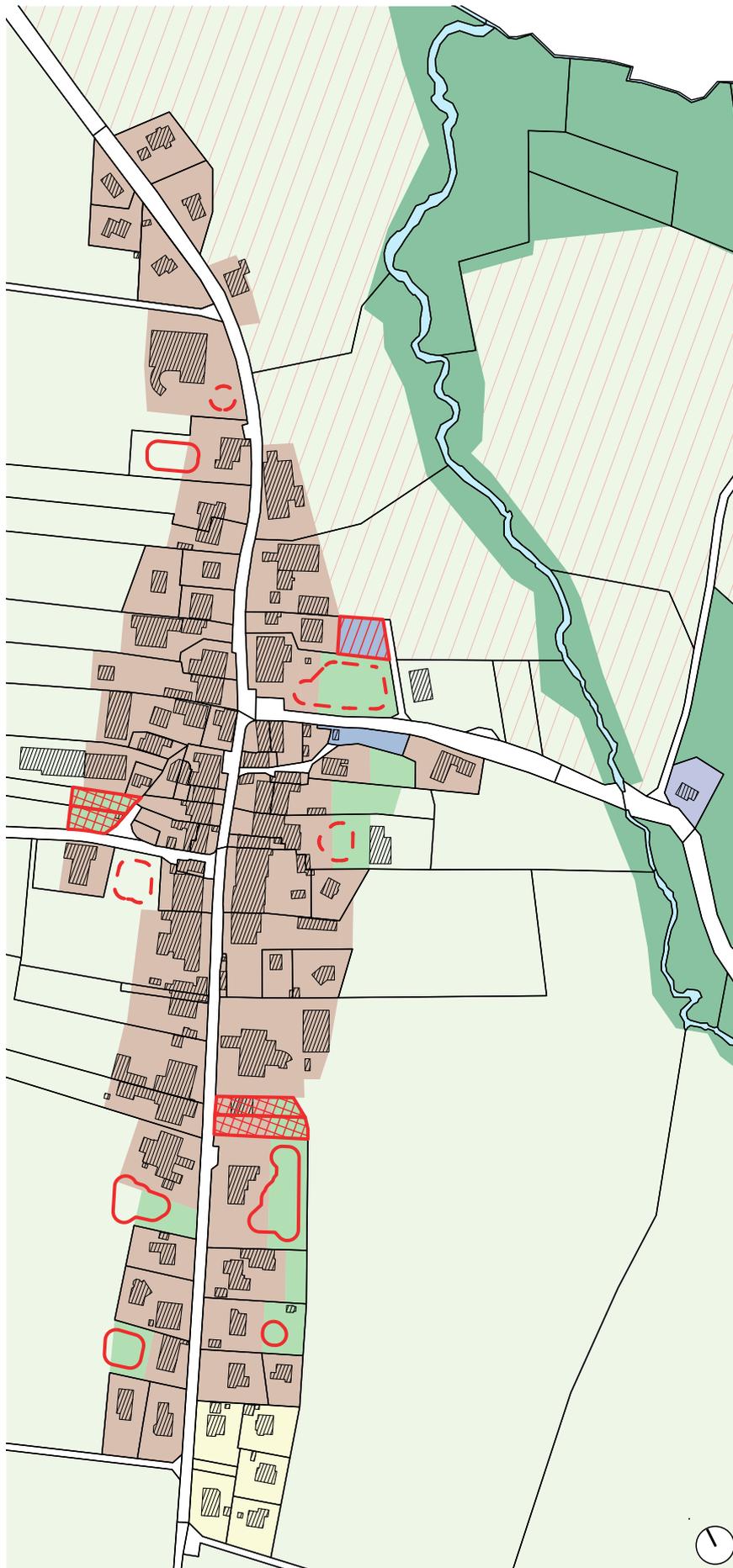
Hormis pour la zone de desserte (pour laquelle les domaines publics n'étaient pas affectés dans les plans anciens), tous les changements d'affectation effectués ont été examinés selon leur impact sur le bilan de la zone à bâtir selon art. 15 LAT.

Ces changements d'affectation ont pour la plupart été commentés dans les chapitres précédents, en particulier les réductions de la zone à bâtir. Les "créations" de nouvelles zones à bâtir correspondent à des ajustements au foncier et aux aménagements existants.

Par rapport à la situation actuelle (PGA en vigueur) sont quantifiés tous les changements d'affectation opérés par le projet, pour chaque parcelle. Selon leur incidence, chaque changement d'affectation est attribué à l'une des trois catégories ci-dessous. Ci-après le bilan à l'échelle de la commune:

	augmentation de la zone à bâtir:	294 m <sup>2</sup>
	réduction de la zone à bâtir:	7'463 m <sup>2</sup>
	changement d'affectation sans incidence:	23'531 m <sup>2</sup>

En **ANNEXE 4** et par rapport à la situation actuelle (PGA en vigueur) sont quantifiés, pour chaque parcelle, tous les changements d'affectation opérés par le projet



**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

**AUTRES ZONES**

- Zone agricole 16 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT

illustration des suppressions des capacités d'accueil (nouvelles constructions) selon le projet de PACom

#### 4. BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL AVEC LE PROJET

---

Les réductions opérées quant au dimensionnement de la zone à bâtir, l'introduction d'une zone de verdure 15 LAT, des aires de verdure et de cour ainsi que l'introduction d'une zone affectée à des besoins publics suppriment l'intégralité des possibilités d'implantation de nouvelles constructions identifiées par le guichet de simulation (voir illustration ci-contre).

Inversement, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol de la zone centrale fait augmenter sensiblement le potentiel de densification des volumes existants.

Ci-après le bilan chiffré ces capacités d'accueil avec le projet:

<b>rappel des besoins</b>	<b>45 habitants</b>
capacités des réserves (en vert sur la carte)	0 habitants
1/3 du potentiel de densification	44 habitants
<b>total des capacités d'accueil au 31.12.2020</b>	<b>44 habitants</b>
<b>Sous-capacité</b>	<b>-1 habitants</b>

> La commune est correctement dimensionnée par rapport à la mesure A11 avec une sous-capacité estimée à 1 habitants.

Le détail de ces calculs est joint en **ANNEXE 5** du présent dossier.

#### 5. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

---

En mars 2022, la Commune de Valeyres-sous-Ursins a invité trois bureaux d'urbanisme à répondre à l'appel d'offre pour l'élaboration de la révision du PGA.

Le mandat démarre en mai 2022 par l'adjudication, au bureau FM+A par les autorités communales, du mandat de révision du PGA (PACom).

Le dossier pour accord préliminaire a été transmis à la DGTL en juillet 2022, qui a rendu son avis préliminaire en date du 24 août 2022.

Une visite locale a été organisée le 3 juillet 2023, pour confronter les orientations de l'avant-projet avec la réalité villageoise.

Une séance de coordination avec les autorités cantonales (DGTL) s'est tenue préalablement à l'examen préalable en date du 23 octobre 2023.

Une présentation publique du projet a été effectuée avant l'examen préalable en date du 29 janvier 2024.

Tout au long du processus du projet, diverses séances ont été organisées avec la Municipalité. Des coordinations ont également été effectuées, avec notamment :

- la DGE pour la détermination de l'espace réservé aux cours d'eau;
- le bureau de géomètre Jacquier-Pointet SA pour l'obtention de données, pour l'authentification de la base cadastrale ainsi que pour la démarche foncière de décadastration au domaine public;
- le bureau CSD Ingénieurs pour le traitement et la coordination de la thématique des dangers naturels.

Suite à la présentation publique de janvier 2024, la Municipalité a proposé aux propriétaires qui le souhaitent une rencontre pour évoquer en privé les options du projet et obtenir des informations de la part des propriétaires. Une quinzaine de propriétaires ont répondu favorablement à cette invitation et une séance avec chacun d'entre eux a eu lieu en février-mars 2024.

Ces échanges ont pour certains conduit à des adaptations du dossier, qui a ensuite été finalisé en vue de sa transmission pour examen préalable. Le dossier, daté d'avril 2024, est ainsi soumis à l'examen préalable par les services de l'État. Il comprend:

- le projet du PACom aux échelles 1:1'500 pour le secteur du village ainsi qu'à échelle 1:5'000;
- le projet de règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire;
- le présent rapport sur le processus d'aménagement selon art. 47 OAT et ses annexes.

La DGTL a rendu son rapport d'examen préalable le 13 novembre 2024. Suite à ce retour, la commune a sollicité la DGTL pour une discussion portant sur certains points, en particulier les exigences d'affecter les portions de parcelles 4 et 47 en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure. Cette rencontre a pu avoir lieu le 21 janvier 2025. Une note de séance (**ANNEXE 6**) relate du contenu et des décisions prises.

Le dossier est adapté pour tenir compte des exigences cantonales.

Une présentation publique du projet est organisée le 17 septembre 2025.

L'enquête publique est planifiée du 18 septembre 2025 au 17 octobre 2025.

Espace à disposition pour suite de la procédure

## 6. RECEVABILITÉ

---

La commune a mandaté le bureau FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS Architectes-Urbanistes SA pour la révision du PACom et du PLC. Ce bureau, par son expérience et ses qualifications, répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

Le PACom a été établi en concertation avec les autorités communales et les services cantonaux concernés.

## 7. JUSTIFICATION DU PROJET

### 7.1 NÉCESSITÉ DE LÉGALISER EN VERTU DE L'ART. 15 LAT

Les zones à bâtir légalisées de Valeyres-sous-Ursins ont adaptées pour accueillir les nouveaux habitants et les activités pour les quinze prochaines années.

La démonstration a été effectuées dans les chapitres précédents, tant pour la zone à bâtir pouvant accueillir des habitants que pour les autres zones.

### 7.2 ÉQUIPEMENT EXISTANT OU POSSIBLE SELON ART. 19 LAT

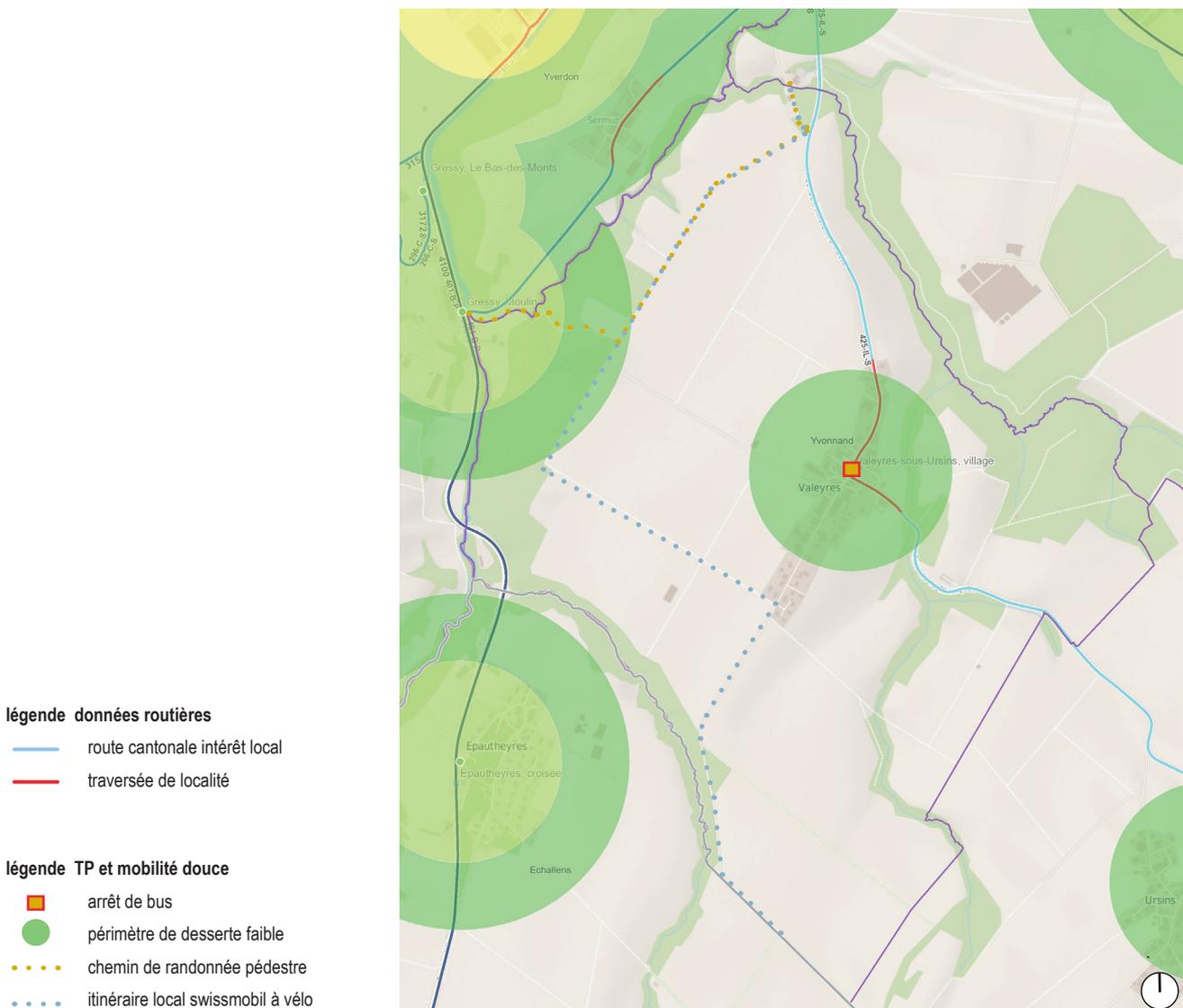
#### Mobilité individuelle motorisée

Les dessertes des zones à bâtir de la commune se font par le réseau actuel.

#### Offre en transports publics et mobilité active

Valeyres-sous-Ursins dispose d'une offre en transports publics via le réseau routier.

La commune est traversée par un tracé de randonnée pédestre (inventaire des chemins pédestre) ainsi que par un itinéraire SuisseMobile.

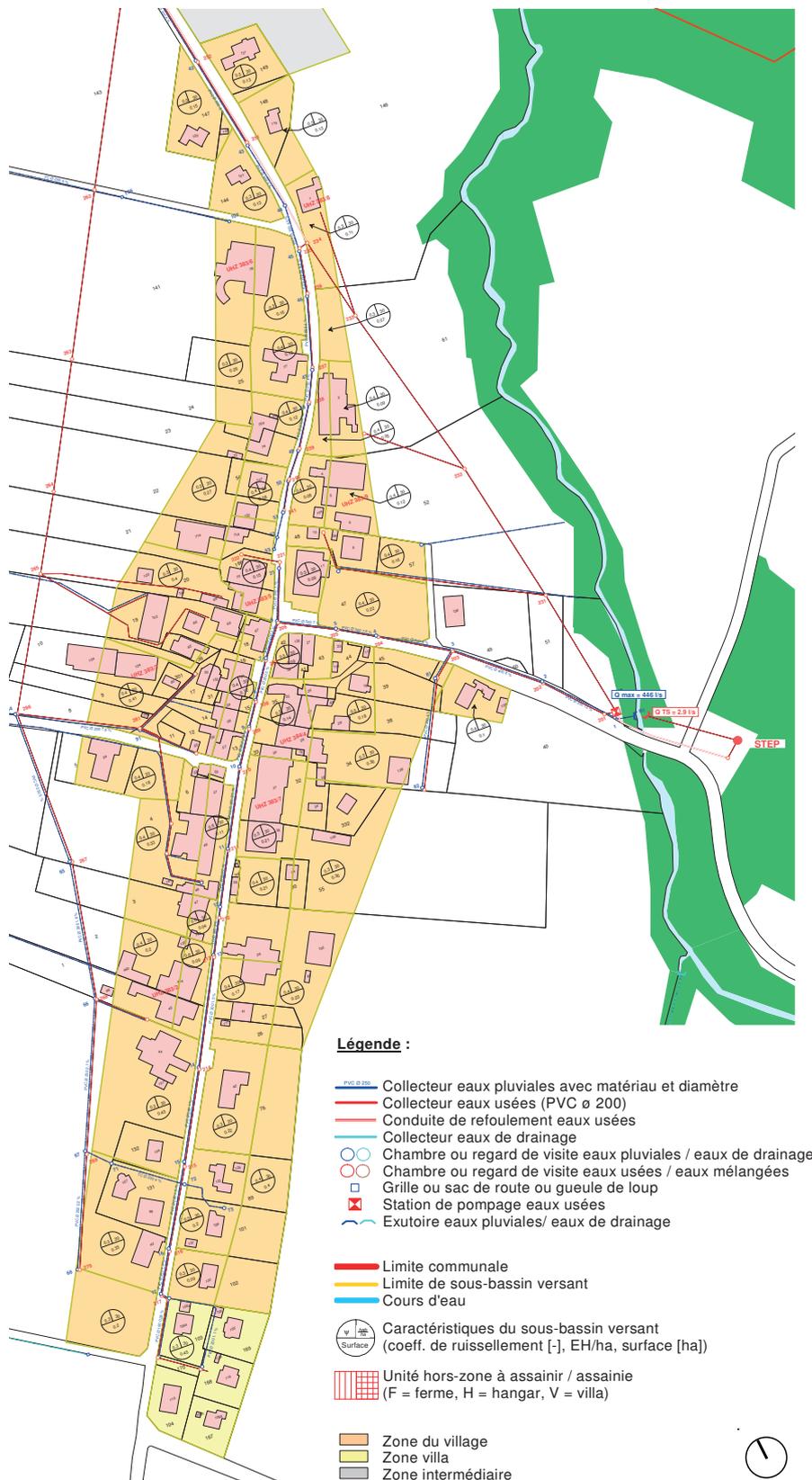


extrait geoplanet thème mobilité © géodonnées Etat de Vaud,

## Équipements en eau et gaz

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune de Valeyres-sous-Ursins a été établi en 2006.

Toutes les zones à bâtir de la commune sont équipées en séparatif. L'alimentation en eau et en énergie est également assurée pour l'ensemble de celles-ci.



extrait PGEE communal, Jaquier-Pointet, 2006

### 7.3 APTITUDE À LA CONSTRUCTION SELON ART. 89 LATC

La révision du PACom tient compte de la problématique des dangers naturels, qui sont intégrés au PACom.

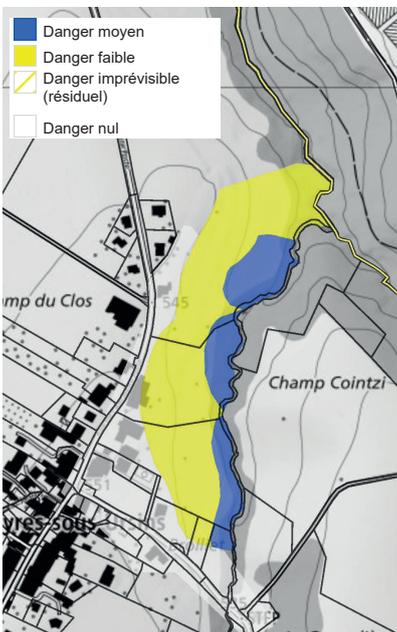
L'analyse fine de la situation ayant conduit aux prescriptions du règlement a été effectuée par le bureau CSD, qui s'est coordonné avec les services de l'Etat pour l'établissement de leur étude qui figure en **ANNEXE 7** du présent rapport. Les conclusions de leur étude sont reproduites ci-après:

*Le territoire délimité par le PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins est exposé à des dangers naturels de glissements profonds permanents (GPP). Toutes les parcelles traitées sont constructibles, sous réserve de restrictions locales ou dispositions constructives devant être mises en œuvre.*

*Des dispositions constructives proportionnées à cette situation permettent de limiter très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.*

*CSD a réalisé l'évaluation des dangers naturels de la zone étudiée en se basant sur les méthodologies en vigueur au moment de la réalisation de son travail. Cette évaluation des dangers naturels limitée à l'emprise du PACom ne se substitue pas à une évaluation locale de risque (ELR) ni à des études géotechniques.*

Au niveau du PACom, la prise en considération des dangers naturels s'opère au moyen d'un secteur de restriction qui précise, dans l'article du règlement du PACom consacré, les concepts potentiels à application lors des travaux d'aménagement et/ou de construction.



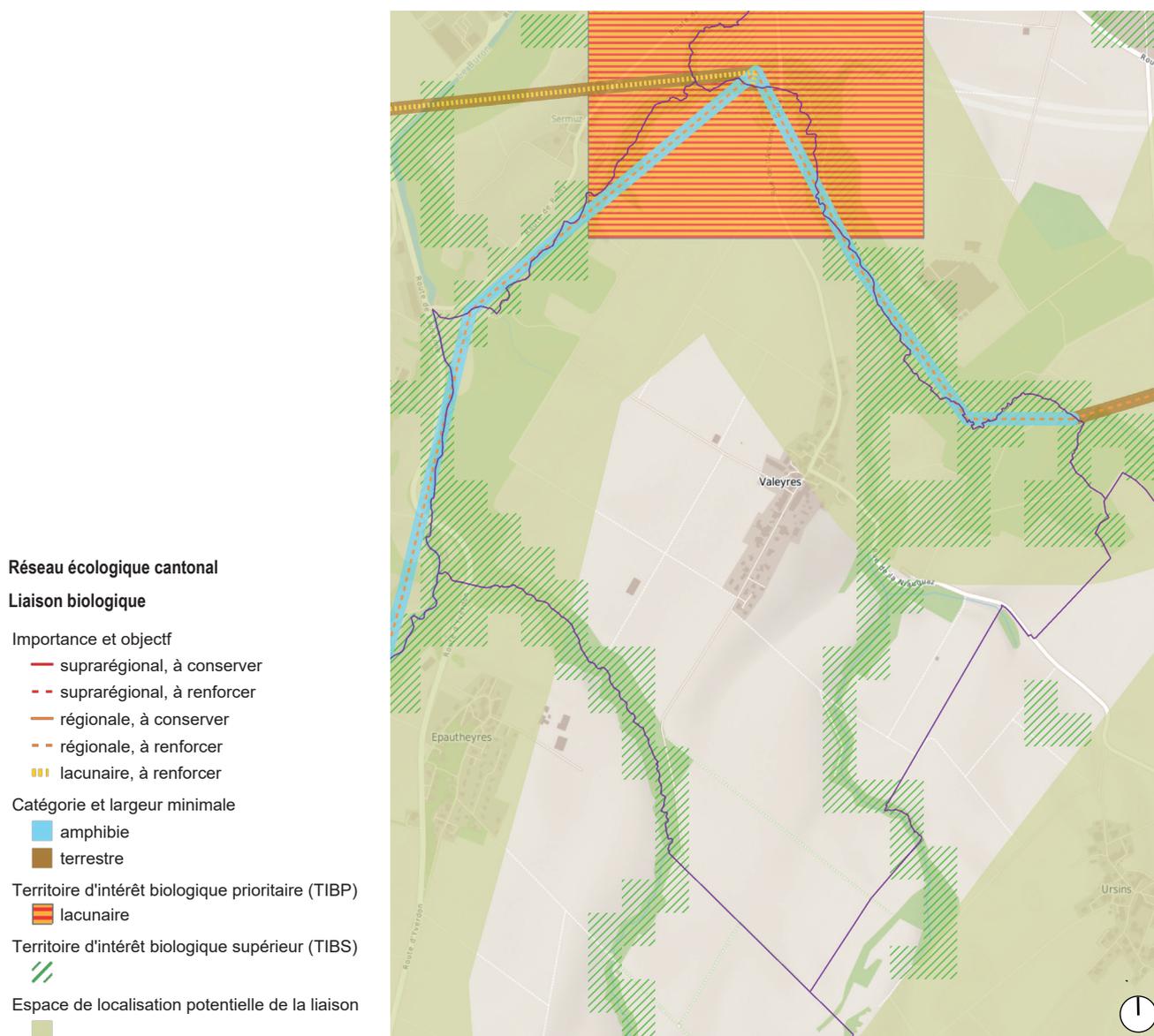
Carte synthétique des dangers naturels@geoplanet (2025)



mise en évidence des secteurs de protection, extrait de PACom



Le REC se traduit par des territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP), des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS), des liaisons biologiques d'importance suprarégionale ou régionale ainsi que par des espèces d'intérêt particulier réparties au niveau local, régional ou cantonal.



extrait carte guichet cartographique cantonal (carte du réseau écologique cantonal, 2023)

Plus spécifiquement concernant Valeyres-sous-Ursins, au nord est représenté, de manière schématique, un *territoire d'intérêt biologique* considéré comme lacunaire. Il s'agit d'un secteur de croisement qui dépasse le territoire communal mais qui mériterait d'être mis en valeur et pour lequel il s'agit de ne pas augmenter la pression sur la faune et la flore, en particulier par de potentielles nouvelles constructions qui pourraient générer de l'activité ou de la luminosité.

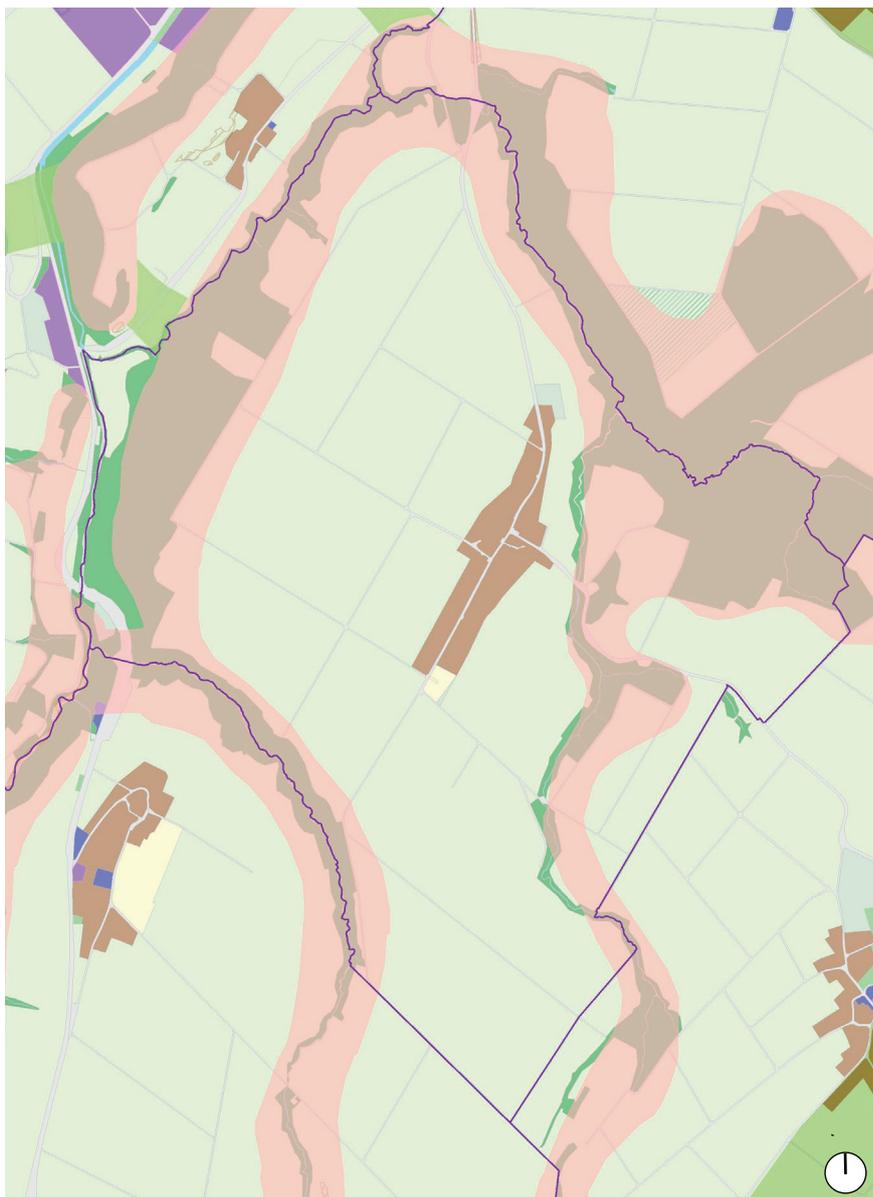
Une liaison biologique terrestre (amphibie) est identifiée sur tout le pourtour nord de la commune. Pour cette liaison, la zone des eaux et l'aire forestière remplissent le rôle de protection.

Enfin les territoires d'intérêt biologique supérieurs (TIBS) sont présents également le long des cordons boisés mais également dans certaines clairières (A l'est du village aux lieux-dits *Champ Cointzi* et *La Grasselière* ainsi qu'à l'ouest au lieu-dit *Bochelet*).

## Corridors à faune

Un corridor à faune d'importance régionale est présent en frange du territoire communal. Il s'agit de *réservoirs* situés le long des cours d'eau, en zone des eaux, en aire forestière et en partie en zone agricole. Les corridors à faune (essentiellement déplacement du gibier) vient assez naturellement se superposer au réseau écologique cantonal.

La zone des eaux et l'aire forestière assurent assez bien la protection de ces corridors. La zone agricole protégée citée précédemment vient également les renforcer, en particulier au bord de certaines lisières ou dans des clairières.



extrait carte guichet cartographique cantonal ( ■ corridors à faune et affectations, 2023)

## Echappées paysagères

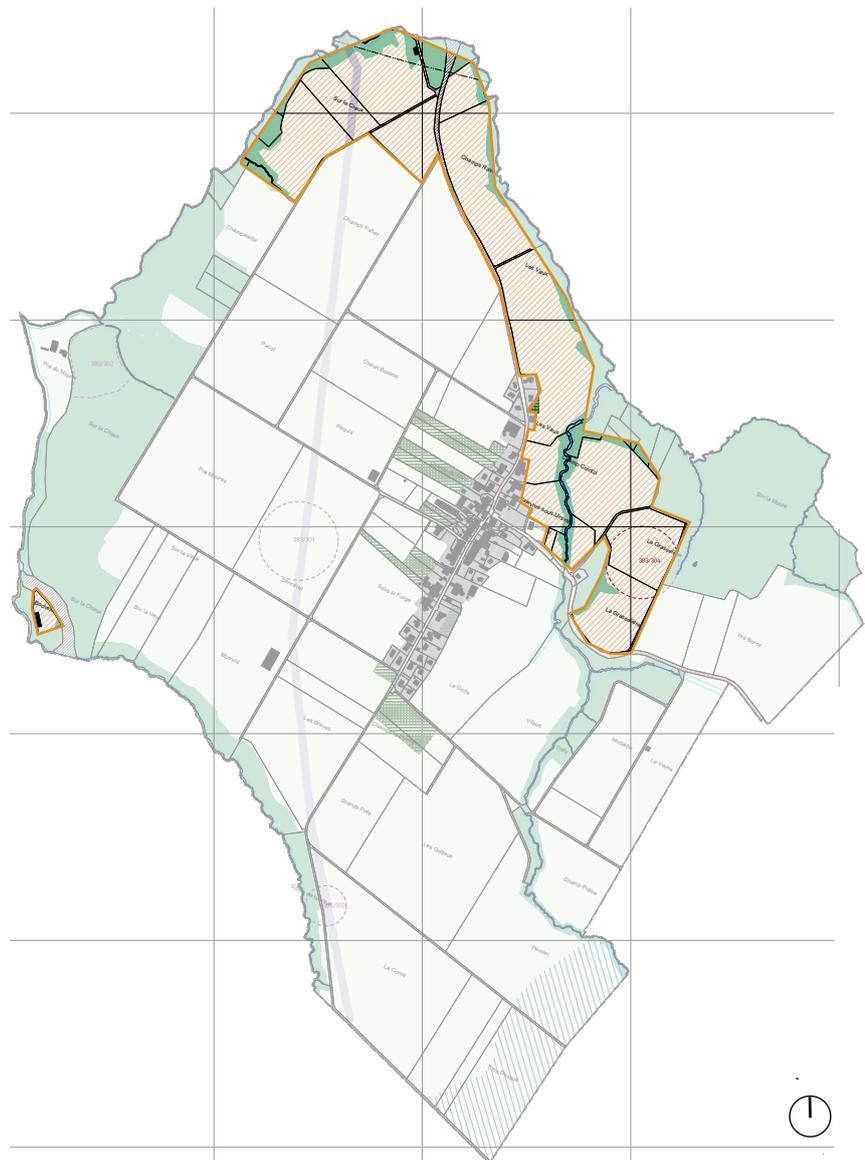
Le PDCn identifie des échappées transversales sur la partie nord du territoire communal. Elles constituent des espaces globalement libres de constructions qu'il s'agit de préserver. Ces échappées sont à lire à grande échelle et ne sauraient être transposées tel quel en affectation (par exemple en zone agricole protégée) selon la représentation schématique proposée par le PDCn.



mise en évidence du territoire communal et des échappées paysagères transversales (PDCn)

### La zone agricole protégée comme traduction des enjeux de protection de la biodiversité et paysagers

Les enjeux et constats définis précédemment (REC, corridors et échappées paysagères) trouvent leur traduction dans le PACom par l'introduction d'une zone agricole protégée 16 LAT. Cette zone est en principe inconstructible, hormis pour de petites constructions respectant les objectifs de la zone. Aucune contrainte d'exploitation n'est en revanche proposée pour cette zone, ainsi pleinement assimilable sur cet aspect à la zone agricole.



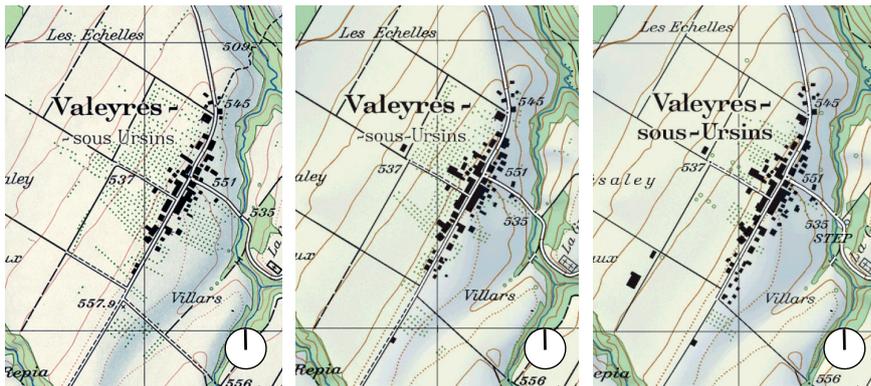
 Mise en évidence de la zone agricole protégée 16 LAT sur le projet de PACom

## Préservation des vergers

Les vergers à haute-tige enrichissent le paysage et lui donnent son caractère. Au-delà de l'aspect paysager, les vergers à haute-tige compte parmi les habitats les plus riches d'Europe centrale (oiseaux, arthropodes, lombrics, abeilles et autres insectes).

Les vieux vergers, riches en structures, profitent avant tout aux insectes, aux oiseaux et aux micromammifères, mais les lichens et les plantes trouvent eux aussi dans ces milieux des habitats précieux.

A Valeyres-sous-Ursins (comme un peu partout en Suisse), le nombre de vergers haute-tige a fortement diminué ces dernières décennies mais certains subsistent et d'autres ont même été replantés très récemment.



évolution des vergers dans la Commune, vers 1970, 2000 et 2020 ( [symbole] vergers, @swisstopo 2023)

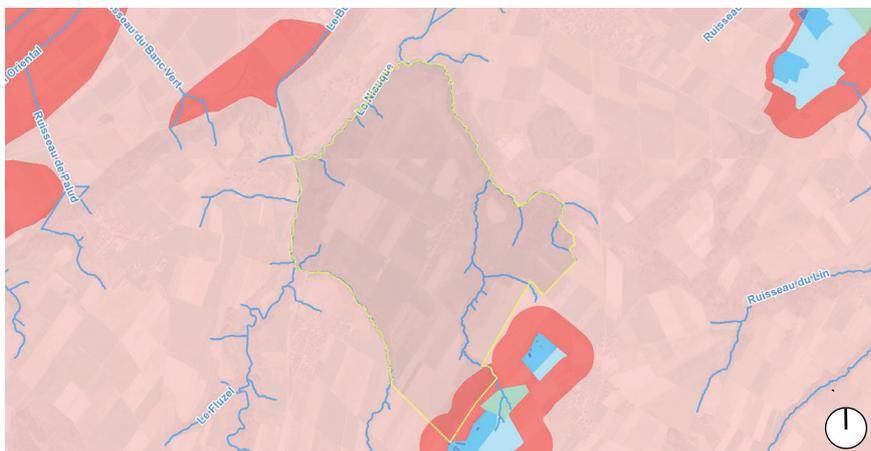
Afin d'assurer leur préservation, le PACom identifie les secteurs à l'intérieur desquels les vergers existants sont à préserver ou à remplacer, sans qu'il ne soit exigé de nouvelles plantations.

## Protection des eaux souterraines

Le territoire n'est pas concerné par des zones S de protection des eaux souterraines.

Il y a présence de secteurs Au et üB de protection des eaux selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux). L'article réglementaire du PACom relatif aux constructions souterraines rappelle la nécessité de respecter l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux en présence d'un secteur Au. En particulier dans ce secteur il y a interdiction de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe.

Situé hors zone à bâtir, il n'est pas nécessaire de faire figurer le périmètre du secteur Au sur le plan du PACom.



extrait carte guichet cartographique cantonal (2023)

## Espace réservé aux eaux

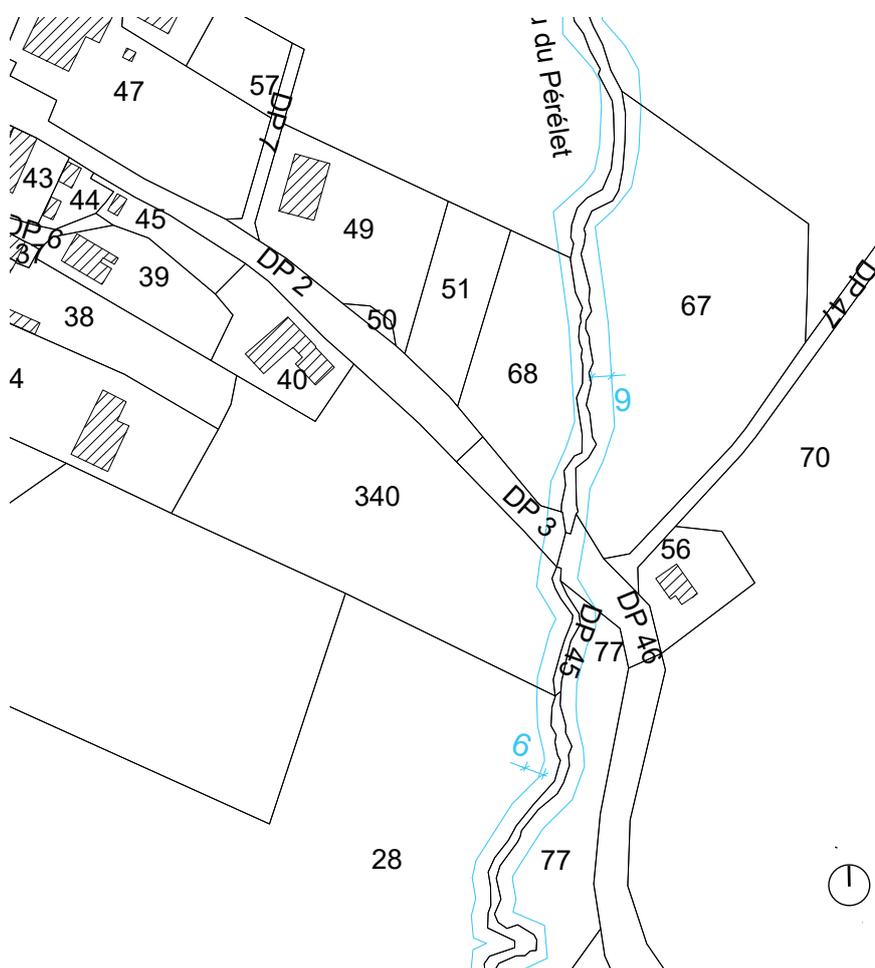
Comme indiqué précédemment, des domaines publics des eaux sont affectés en zone des eaux 17 LAT. Ceux-ci sont compris dans un espace plus large: l'espace réservé aux eaux (ERE). Cet espace est destiné à la protection contre les crues et à la protection des fonctions biologiques et naturelles du cours d'eau.

Cette nécessité de redonner de l'espace aux cours d'eau et aux rives des lacs (étendues des eaux) a été introduite en 2011 dans la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux). L'ordonnance fédérale (OEaux) fixe les règles applicables de ces espaces ou étendues. Désormais, les cantons et les communes sont tenus de définir et de prendre en compte, dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation, un espace réservé aux étendues d'eau et aux cours d'eau (tous deux dénommés ci-après ERE), le long des lacs, des rivières et des ruisseaux. L'ERE a également été mentionnés pour certains cours d'eau enterrés à titre indicatif et sans contrainte pour l'agriculture.

L'ERE est un espace inconstructible, sauf pour les exceptions prévues à l'article 41c OEaux, comme par exemple les installations d'intérêt public dont l'implantation est imposée par sa destination.

La détermination de l'ERE s'est effectuée conformément aux exigences de l'ordonnance sur les eaux (art. 41a et 41b OEaux) et à la directive cantonale y relatives. La coordination a été effectuée avec la DGE par courriel en janvier 2023, qui valide la proposition inscrite dans le PACom (plan et règlement).

En plus de figurer sur le PACom, ils sont représentés sur l'entier du territoire à l'échelle 1:2'500 en **ANNEXE 8** du présent rapport.

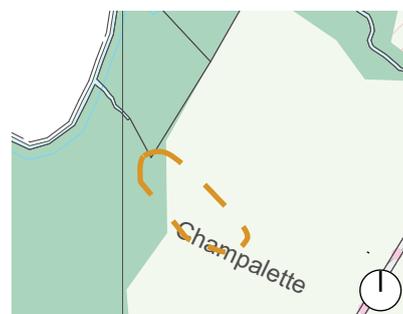


extrait (sans échelle) du plan de l'ERE (annexé)

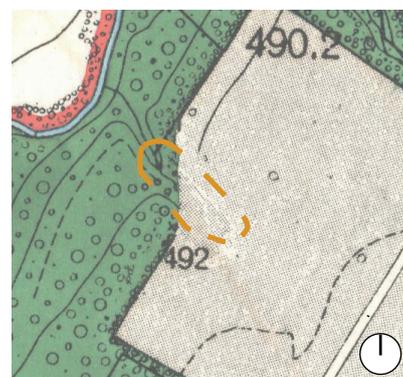
## 8.2 PRISE EN COMPTE DES SITES POLLUÉS DANS LA PLANIFICATION

Selon l'art. 9 de la Loi sur l'assainissement des sites pollués, le changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du Département.

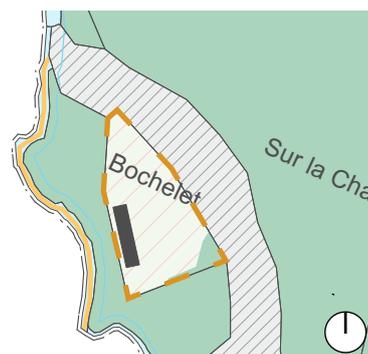
Nous avons inventorié les différents sites pollués pour les mettre en relation avec d'éventuels changements d'affectation qui pourraient nécessiter une autorisation préalable.



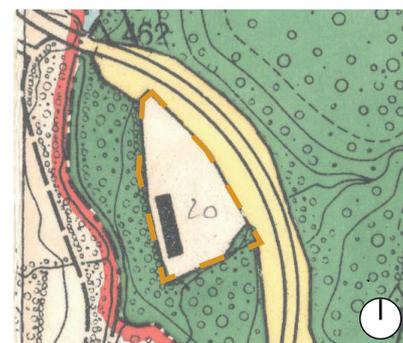
mise en évidence site pollué 1, fond PACom



mise en évidence site pollué 1, fond PGA 1984



mise en évidence site pollué 2, fond PACom



mise en évidence site pollué 2, fond PGA 1984

Deux sites sont catégorisés comme *site ne nécessitant ni surveillance ni assainissement*. Le premier, sur la parcelle 119 au nord-ouest de la commune, est une ancienne décharge-remblai située à cheval entre la zone agricole et l'aire forestière. Le PACom ne modifie pas l'affectation de ce secteur.

Le second est une ancienne aire d'exploitation (auto-démolition) dont l'activité a pris fin. La zone intermédiaire de cette parcelle n'étant pas une option reconductible, il est proposé d'affecter la parcelle 117 en zone agricole protégée.

Sur ces bases, on peut conclure que les sites identifiés ne font pas l'objet d'un changement d'affectation qui nécessiterait de prendre des mesures particulière sur ces sites pollués.

### 8.3 CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI SELON ART. 1 AL.2B ET ART.3 AL.3 LAT

#### Inventaire des sites construits d'importance régionale

La Commune de Valeyres-sous-Ursins est considérée comme village d'importance locale par l'ISOS, dont l'appréciation générale est reproduite ci-contre. Le projet tient compte de ces qualités, au moins en partie, par les dispositions constructives qui favorisent la valorisation des constructions existantes et par d'autres dispositions et mesures d'aménagement contribuant au renforcement de la qualité des espaces extérieurs. L'original de l'inventaire figure en ANNEXE 9 du présent rapport.

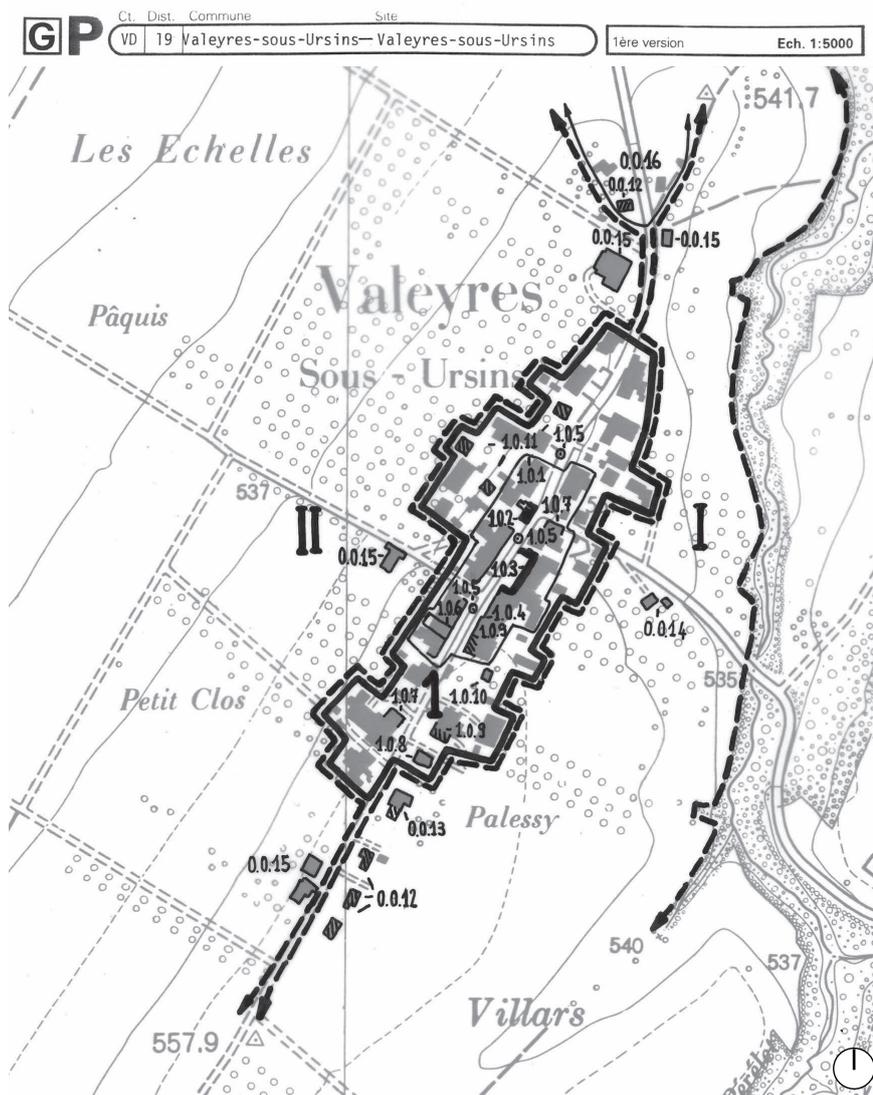
Des règles spécifiques à certains bâtiments reconnus comme intéressants du point de vue architectural veillent à la non dégradation de la qualité du milieu bâti. Pour faciliter l'accès à l'information sur les objets inscrits au recensement architectural, ces derniers figurent sur le plan à titre indicatif et un article du règlement mentionne les dispositions de la LPrPCI. D'autres dispositifs favorisent la sauvegarde et la valorisation dans le village (aire de cour sur rue, nouvelles limites des constructions, préservation des murs existants, etc.).

Le traitement des franges du village (réduction de la zone à bâtir, introduction de périmètres superposés - aires de jardin et aires de vergers) contribue au maintien de la silhouette du village.

*Ce village, à vocation exclusivement rurale, occupe une situation prépondérante sur une ligne de crête séparant les vallons du Buron et de Nioccaz, sur les premières collines du Jorat septentrional. Ce site a toutefois connu un certain développement résidentiel en ses deux extrémités, ce qui a quelque peu altéré sa silhouette.*

*Les qualités spatiales du site demeurent évidentes, malgré la perte de la substance rurale du tissu d'origine et les nombreuses transformations de détails de par la conservation des murs, murets et fontaines délimitant la rue principale. La disparition des banquettes herbeuses, l'implantation de haies de thuyas comme clôtures et la réfection des murets ont toutefois amoindri le caractère rural du site.*

*Les qualités historico-architecturales du site ne sont guère évidentes, de par le manque d'objets architecturaux de valeur. L'école et maison de commune, caractéristique des édifices scolaires de la fin du 19e siècle, et une rangée de fermes mitoyennes datant du 19e siècle, représentatives de l'architecture vernaculaire régionale, sont les seuls éléments intéressants. Le reste du tissu a subi de trop grandes transformations pour conserver un caractère agricole crédible.*



extrait ISOS, 1985

extrait carte ISOS (1985)



illustration des gains et pertes potentielles de SDA selon le projet de PACom

**Surface d'assolement (SDA)**

-  Zone agricole ou équivalente, 1
-  Zone agricole ou équivalente, 2
-  Zone intermédiaire, 1
-  Zone intermédiaire, 2



SDA @ geoplanet, 2023

## **Inventaire fédéral des voies de communication de la Suisse (IVS)**

Plusieurs tracés de voies historiques d'importance nationale traversent la commune, dont certains avec substance. La révision du plan d'affectation n'a pas d'incidence sur ces tracés, dans la mesure où elle ne projette pas de développement nécessitant des élargissements de route ou autres travaux les impactant.

Les tracés sont reportés à titre indicatif sur le plan du PACom, dans un but informatif et de rappel de l'objectif de conservation de ces tracés.

### **Région archéologiques**

La commune comprend quatre régions archéologiques qui sont toutes situées en zone agricole, agricole protégées ou en aire forestière. Ces régions archéologiques sont figurées sur le plan à titre indicatif et ne concernent pas les zones à bâtir du PACom.

#### **8.4 DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DÉCENTRALISATION SELON ART 1 AL.2C ET ART. 3 AL.4 LAT**

L'amélioration de la qualité du village contribue au développement de la vie sociale.

#### **8.5 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT SELON ART. 1 AL.2D LAT**

Les changements d'affectation ayant une influence sur la zone agricole sont quantitativement en faveur de l'agriculture. Les deux zones intermédiaires sont affectées en zone agricole, sans impacter le bilan des surfaces d'assolement (SDA) de manière quantitative (pérennisation).

Tous les changements d'affectations opérés ont été examinés sous la thématique des SDA.

La détermination de l'impact des changements d'affectations s'est basée sur le principe que la couche cantonale (geoplanet) ne peut pas être corrigée. Il en résulte des *gains* ou des *pertes* théoriques, qui ne tiennent pas forcément compte de la réalité du terrain.

### **Emprises sur les SDA**

Sur ces considérations les emprises sur les SDA correspondent à des mises en conformité pour des constructions et aménagements existants (parcelle 1 > 136m<sup>2</sup>, parcelle 2 > 99 m<sup>2</sup>, parcelle 146 > 22 m<sup>2</sup>) ou des ajustements pour un tracé plus cohérent de la limite de la zone à bâtir (parcelle 141 > 29 m<sup>2</sup>, parcelle 20 > 8 m<sup>2</sup>).

Les emprises constituent des surfaces aujourd'hui en zone agricole, répertoriées en SDA (en inadéquation rapport à la réalité du terrain), qui sont affectées en zone centrale 15 LAT, en cohérence avec l'occupation du sol.

***total emprises : 294 m<sup>2</sup>***

### **Gains sur les SDA**

La réduction de la zone de village au profit de la zone agricole constitue un gain potentiel 6'836 m<sup>2</sup>. Conformément aux exigences du Canton, les gains escomptés en SDA sont transmis en fichiers vectoriels à la DGTL, qui se chargera de vérifier s'ils constituent effectivement des gains effectifs ou non.

***total gains potentiels : 6'842 m<sup>2</sup>***

### **Changements d'affectation au bilan neutre sur les SDA**

Étant donné que tous les autres changements d'affectation ne sont pas répertoriés en SDA et sont déjà affectés en zone à bâtir selon art. 15 LAT, ces changements sont à considérer comme neutre par rapport au bilan sur les SDA.

**Ainsi, le bilan des SDA est globalement positif avec un gain estimé à 6'548 m<sup>2</sup>.**

## 8.6 GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR (SELON ART. 15 ET 15A LAT ET ART. 52 LATC)

Le projet n'affecte pas de nouvelles zones à bâtir pour des nouvelles constructions et confirme dans l'ensemble les zones existantes. Les dézonages opérés par le projet contribuent à assurer la disponibilité des terrains puisque ces mesures d'aménagement ont pour effet de reporter la demande foncière sur des parcelles plus pertinentes. Toutes les zones à bâtir du projet sont largement occupées par des constructions.

Au regard des exigences de l'art 52 LATC ont été examinés les parcelles en zone à bâtir libres de construction. Sur la base des données à dispositions (geoplanet), du cadastre en notre possession, la commune ne présente aucune parcelle non bâtie apte à recevoir des constructions. A noter que la vision cadastrale mentionne la parcelle 26 comme libre alors qu'une construction y est érigée.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'envisager d'autres mesures spécifiques (mise en zone spécifique à la réalisation d'un projet, délai pour la construction ou contrats privés) assurant la disponibilité des terrains à Valeyres-sous-Ursins.



Unique parcelle (26) sans bâtiment cadastré, mise en évidence du bâtiment / couvert pour véhicule (photo FM+A)

## 8.7 COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE SELON ART. 5 LAT ET ART. 64 À 70 LATC

La LATC prévoit que les terrains bénéficiant d'une plus-value en raison de mesures d'aménagement soient taxés à la hauteur de 20 % de la plus-value. Sur la base des parcelles identifiées par la commune, la DGTL se chargera d'effectuer une expertise pour déterminer, cas échéant, le montant de la plus-value.

L'affectation de la parcelle communale 57 en zone d'utilité publique 15 LAT pourrait constituer une plus-value. Cependant, et conformément à l'art. 68 al. 4 de la LATC, les terrains destinés à la réalisation de tâches publiques sont exemptés de la taxe.

En termes d'emprise, les ajustements-augmentations effectuées sur la zone agricole ne devraient en principe pas constituer des plus-value. La Municipalité laisse la DGTL faire l'évaluation sur la base des données surfaciques communiquées (voir chapitre sur les SDA).

Les droits à bâtir du PPA Valsud (COS 1/5) sont traduits en IUS 0.4 sans que cela ne constitue une véritable augmentation des droits à bâtir. En zone centrale 15 LAT en revanche, l'augmentation sensible de la mesure d'utilisation du sol (IUS qui passe de 0.35 à 0.55) constitue une plus-value pour de nombreux propriétaires. Nous avons effectué des simulations qui tiennent compte d'une part des adaptations de l'emprise de la zone centrale 15 LAT (grande majorité de réduction) et d'autre part de l'augmentation de l'indice. Le résultat de ces simulations est présenté en ANNEXE 10 du présent rapport.

Sur ces bases, la DGTL est en charge du contrôle de ces données et procédera, cas échéant, à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise devra permettre de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

## 8.8 INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION SELON ART. 4 LAT, ART. 2 LATC ET ART. 2 RLAT

La Municipalité a organisé une séance d'information publique du projet avant l'examen préalable. Suite à l'information publique, elle a également rencontré personnellement les propriétaires le désirant. Le projet est également présenté lors d'une seconde séance d'information publique préalablement à l'enquête publique.

### **8.9 PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'ACCIDENT MAJEUR SELON ART. 10 LPE ET ART. 11 OPAM**

Un gazoduc est présent à l'ouest du territoire communal, en zone agricole.

Le projet de PACom renseigne sur la présence du tracé du gazoduc ainsi que la bande à l'intérieur de laquelle la consultation de l'autorité cantonale compétente est requise lors de tout projet de construction ou d'aménagement.

### **8.10 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE TERRITORIALE SELON ART. 16A LVLENE ET ART. 46 A RLVLENE**

La planification énergétique territoriale a été introduite dans la révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) entrée en vigueur au 1er juillet 2014. Elle consiste à traduire dans les plans d'aménagement du territoire les objectifs énergétiques que se sont fixés les collectivités. Cette exigence concerne actuellement uniquement les plans directeurs.

### **8.11 COHÉRENCE AVEC LE PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL DU NORD VAUDOIS**

Sur la base du PDRNV (version pour adoption de juin 2019), le projet du PACom de Valeyres-sous-Ursins tient compte de certains enjeux et lignes d'action visés cette stratégie, notamment:

#### **Enjeu 1, un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable**

##### **ligne d'action 1.1: Protéger les ensembles bâtis et les constructions présentant un intérêt architectural, paysager, historique ou culturel**

> Le projet de PACom intègre cette ligne d'action par les mesures de la zone centrale 15 LAT (aire de cour, de verdure, de vergers, mesures propres aux bâtiments recensés) ainsi que par l'introduction des zones de verdure.

##### **ligne d'action 1.2: Mieux faire connaître et intégrer les valeurs paysagères et naturelles comme support de la qualité de vie**

> Le projet de PACom intègre l'itinéraire SuisseMobile n° 624 *Boucle Champêtre du Nord vaudois* pour assurer sa pérennité et sa continuité.

##### **ligne d'action 1.4: Mettre en valeur les échappées paysagères et lacustres et les dégagements.**

> Le projet de PACom met en valeur l'échappée paysagère transversale du PDCn par l'introduction d'une zone agricole protégée.

#### **Enjeu 2, une économie diversifiée**

##### **ligne d'action 2.3: Maintenir une mixité habitants-emplois**

> La zone centrale 15 LAT, en favorisant explicitement la mixité entre habitation et activités et qui offre une densité accrue par rapport aux règles actuelles, constitue une affectation permettant le maintien de la mixité des fonctions.

#### **Enjeu 3, une mobilité maîtrisée et durable**

##### **ligne d'action 3.4: Promouvoir l'attractivité, la continuité et la sécurité des itinéraires de mobilité douce**

> Le projet de PACom intègre l'itinéraire SuisseMobilewissmobil n° 624 *Boucle Champêtre du Nord vaudois* pour assurer sa pérennité et sa continuité.

**ligne d'action 3.6: Limiter l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires notamment en élaborant des politiques communales de stationnement.**

> En se conformant aux dispositions VSS pour les besoins des véhicules motorisés et pour les vélos, la réglementation du PACom participe à cet objectif.

## 8.12 COHÉRENCE AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Le projet est conforme avec le Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 et à ses adaptations. Il est particulièrement en accord avec les lignes d'actions et mesures suivantes :

**Ligne d'action A1: localiser l'urbanisation dans les centres**

**Mesure A11: légalisation des zones à bâtir**

> les mesures proposées sont conformes à la mesure A11

**Ligne d'action A3: protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines**

**Mesure A33: Accidents majeurs**

> le gazoduc est pris en compte dans la planification

**Mesure A35: Rayonnement non ionisant**

> une ligne à haute tension est présente au nord de la commune, en zone agricole protégée 16 LAT. Le projet ne définit aucune nouvelle zone à bâtir à proximité de celle-ci.

**Ligne d'action B3: stimuler la construction de quartier attractifs**

**Mesure B34: Espaces publics**

> La planification d'aires de cour sur rue et des aires de jardins a pour objectif de préserver la qualité des espaces collectifs en assurant leur continuité spatiale jusqu'aux façades voisines. La définition des limites des constructions le long des rues du village permet de sauvegarder le caractère particulier des espaces publics au sein des villages.

**Ligne d'action C1: Valoriser le patrimoine culturel**

**Mesure C11 : Patrimoine culturel et développement régional**

> La prescriptions protégeant le patrimoine et les jardins historiques ICOMOS, ainsi que la mise en évidence des voies historiques contribuent à la valorisation du patrimoine culturel communal.

**Ligne d'action D1: Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant**

**Mesure D12 : Zones d'activités**

> Il n'y a pas de zone d'activités planifiée dans la commune. La mixité des fonctions favorisée et la densité accrue participe à la vitalité du village.

#### **Ligne d'action E1: Valoriser le patrimoine naturel**

##### **Mesure E13 : Dangers naturels gravitaires**

> Le projet tient compte des dangers naturels.

##### **Mesure E24 : Espace réservé aux eaux**

> Le projet a considéré cet espace. Les cours d'eau sont systématiquement bordés d'aire forestière.

#### **Ligne d'action F1: Préserver les terres agricoles**

##### **Mesure F12: Surfaces d'assolement**

> Le bilan est conforme et largement positif. Un effort particulier a été apporté afin de préserver ces terres par la restitution à la zone agricole des zones intermédiaires et par la réduction de la zone à bâtir.

##### **Mesure F44: Eaux souterraines**

> Le PACom intègre la thématique des eaux souterraines, conformément aux exigences.

## **9. CONCLUSION**

---

Sur la base de ce qui précède, on peut donc conclure à la conformité des dispositions du plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins avec les exigences légales en aménagement du territoire ainsi qu'avec les intentions générales d'aménagement de la région.

Yverdon-les-Bains, le 26 août 2025

**ALAIN BRIQUE**  
**GEOGRAPHE - URBANISTE**  
**FISCHER MONTAVON + ASSOCIES**  
ARCHITECTES-URBANISTES SA  
CASE POSTALE 567 | R. VAUTIER 10  
CH-1401 YVERDON-LES-BAINS  
T. 024.445.40.47

## 10. ANNEXES

---

- ANNEXE 1:** PGA en vigueur
- ANNEXE 2:** Bilan capacités d'accueil selon PGA en vigueur (31.12.20)
- ANNEXE 3:** Évolution des limites des constructions par rapport au plan de 1993
- ANNEXE 4:** Illustration des changements d'affectation
- ANNEXE 5:** Bilan capacités d'accueil du projet de PACom
- ANNEXE 6:** Dossier sur procédure (à constituer avant l'enquête)  
- examen préalable du 13 novembre 2024  
- note de séance post-examen préalable du 21 janvier 2025
- ANNEXE 7:** Prise en compte des dangers naturels dans le plan d'affectation communal (CSD Ingénieurs, y compris attestation de transcription)
- ANNEXE 8:** Plan de l'ERE au 1:2'500
- ANNEXE 9:** Inventaire des sites construits, 1<sup>ère</sup> version 1985
- ANNEXE 10:** Effets du projet sur les droits à bâtir, simulation FM+A



63265

1.11



CANTON DE VAUD

# Commune de VALEYRES sous URSINS

## Plan de situation

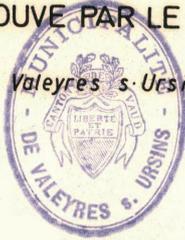
Echelle 1:5000

## Plan des zones

CE PLAN ABROGE CELUI APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 17 MARS 1972

Approuvé par la Municipalité de Valeyres s. Ursins dans sa séance du **11 AVR. 1983**

Le Syndic



Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique **22 AVR. 1983**

Le Syndic



au **24 MAI 1983**

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil général de Valeyres s. Ursins dans sa séance du **1<sup>er</sup> juillet 1983**

Le Président



Le Secrétaire

CASPARD DELACHAUX

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le **2 MARS 1984**

L'atteste

Le Chancelier

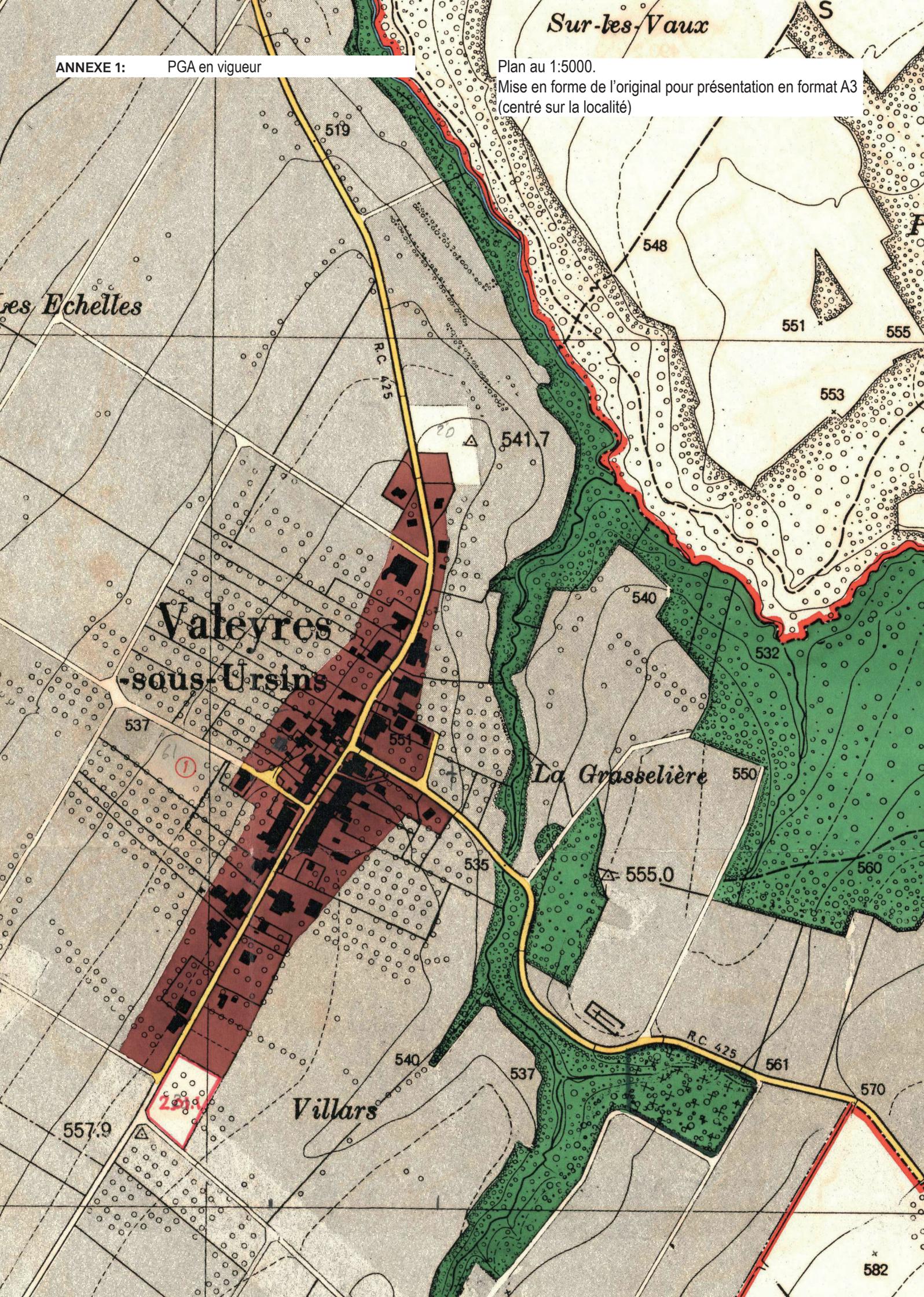


### LEGENDE

- Limite de commune
- Zone du village
- Aire forestière
- Zone agricole
- Zone intermédiaire
- Secteur "S" de protection des eaux à titre indicatif

① Passe en zone agricole selon décision du conseil général du 1<sup>er</sup> juillet 1983









## Commune de Valeyres-sous-Ursins

---

### Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

---

NOOFS: **5934**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020  
Variante enregistrée le: 27.06.2022

**Nom de la variante:** **Bilan > PGA en vigueur**

**Commentaire libre:**

Bilan de base au 31.12.2020

Population: 31.12.2020  
Affectation du sol: 30.12.2020  
Registre cantonal des bâtiments: 30.12.2020  
Cadastre: 30.12.2020

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
8	Zone de centre de localité (zone village)	368	0.35	90	100	116	0	100	116
9	Zone de centre de localité (zone village)	390	0.35	90	100	123	0	100	123
25	Zone de centre de localité (zone village)	194	0.35	90	100	614	440	28	172
26	Zone de centre de localité (zone village)	64	0.35	90	100	204	0	100	204
27	Zone de centre de localité (zone village)	53	0.35	90	100	167	0	100	167
76	Zone de centre de localité (zone village)	364	0.35	90	100	1149	277	76	876
101	Zone de centre de localité (zone village)	179	0.35	90	100	563	174	69	321
130	Zone de centre de localité (zone village)	507	0.35	90	100	1598	1236	23	368
<b>Total</b>		<b>14396</b>						<b>23</b>	<b>2287</b>

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

46

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	% disponible théorique	Surface brute de plancher réalisable (m2)
11	Zone de centre de localité (zone village)	129(0.35)0.35		90	100	41	0	100	100	41
22	Zone de centre de localité (zone village)	110(1.035)0.35		90	100	347	312	10	10	35
30	Zone de centre de localité (zone village)	495(0.35)0.35		90	100	156	140	10	10	16
39	Zone de centre de localité (zone village)	1129(0.35)0.35		90	100	356	328	8	8	28
45	Zone de centre de localité (zone village)	480(0.35)0.35		90	100	151	0	100	100	151
54	Zone de centre de localité (zone village)	683(0.35)0.35		90	100	215	175	19	19	41
55	Zone de centre de localité (zone village)	2329(0.35)0.35		90	100	734	424	42	42	308
102	Zone de centre de localité (zone village)	1148(0.35)0.35		90	100	361	140	61	61	220
104	Zone d'habitation de très faible densité	882(0.25)0.25		100	100	221	189	14	14	31
143	Zone de centre de localité (zone village)	8(0.35)0.35		90	100	3	0	100	100	3
144	Zone de centre de localité (zone village)	1377(0.35)0.35		90	100	434	195	55	55	239
146	Zone de centre de localité (zone village)	1341(0.35)0.35		90	100	422	315	25	25	106
148	Zone de centre de localité (zone village)	1037(0.35)0.35		90	100	327	118	64	64	209
149	Zone de centre de localité (zone village)	1192(0.35)0.35		90	100	375	287	24	24	90
170	Zone d'habitation de très faible densité	156(0.25)0.25		100	100	39	0	100	100	39
332	Zone de centre de localité (zone village)	740(0.35)0.35		90	100	233	163	30	30	70
333	Zone de centre de localité (zone village)	865(0.35)0.35		90	100	272	249	9	9	24
334	Zone de centre de localité (zone village)	1038(0.35)0.35		90	100	327	300	8	8	26
337	Zone de centre de localité (zone village)	133(0.35)0.35		90	100	42	0	100	100	42
339	Zone de centre de localité (zone village)	628(0.35)0.35		90	100	198	93	53	53	105
340	Zone de centre de localité (zone village)	17(0.35)0.35		90	100	6	0	100	100	6
<b>Total</b>		<b>16907</b>								<b>1830</b>

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

37

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) EN CENTRE

xx

Donnée fournie par le service en charge du développement territorial

Donnée calculée automatiquement

Donnée à compléter la commune (si besoin)

Donnée modifiée par la commune

Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
		0								0
<b>Total</b>										0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de centre de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE

xx

Donnée fournie par le service en charge du développement territorial

Donnée calculée automatiquement

Donnée à compléter la commune (si besoin)

Donnée modifiée par la commune

Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
		0								0
<b>Total</b>										0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de centre de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

# Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
<b>Mesure C21</b>	Constructions et installations dignes de protection			logements
<b>Mesure C22</b>	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
<b>Mesure C23</b>	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
<b>Mesure C24</b>	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	<b>Total sans doublons</b>			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	<b>Total des logements</b>	0	0	logements
	Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.			
		0	0	habitants
	Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion	x 60%	x 60%	
	<b>Total des habitants</b>	0	0	habitants

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Valeyres-sous-Ursins

N° OFS

5934

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

## A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

0	0	245	245
0	0	241	241

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	45	45

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	290	290
0	0	45	45

## B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	46	46
0	0	37	37
33	33	33	33
0	0	12	12
		0	0
0	0	58	58

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

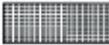
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	13	13

## ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

### LÉGENDE

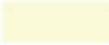
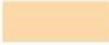
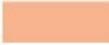
#### Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

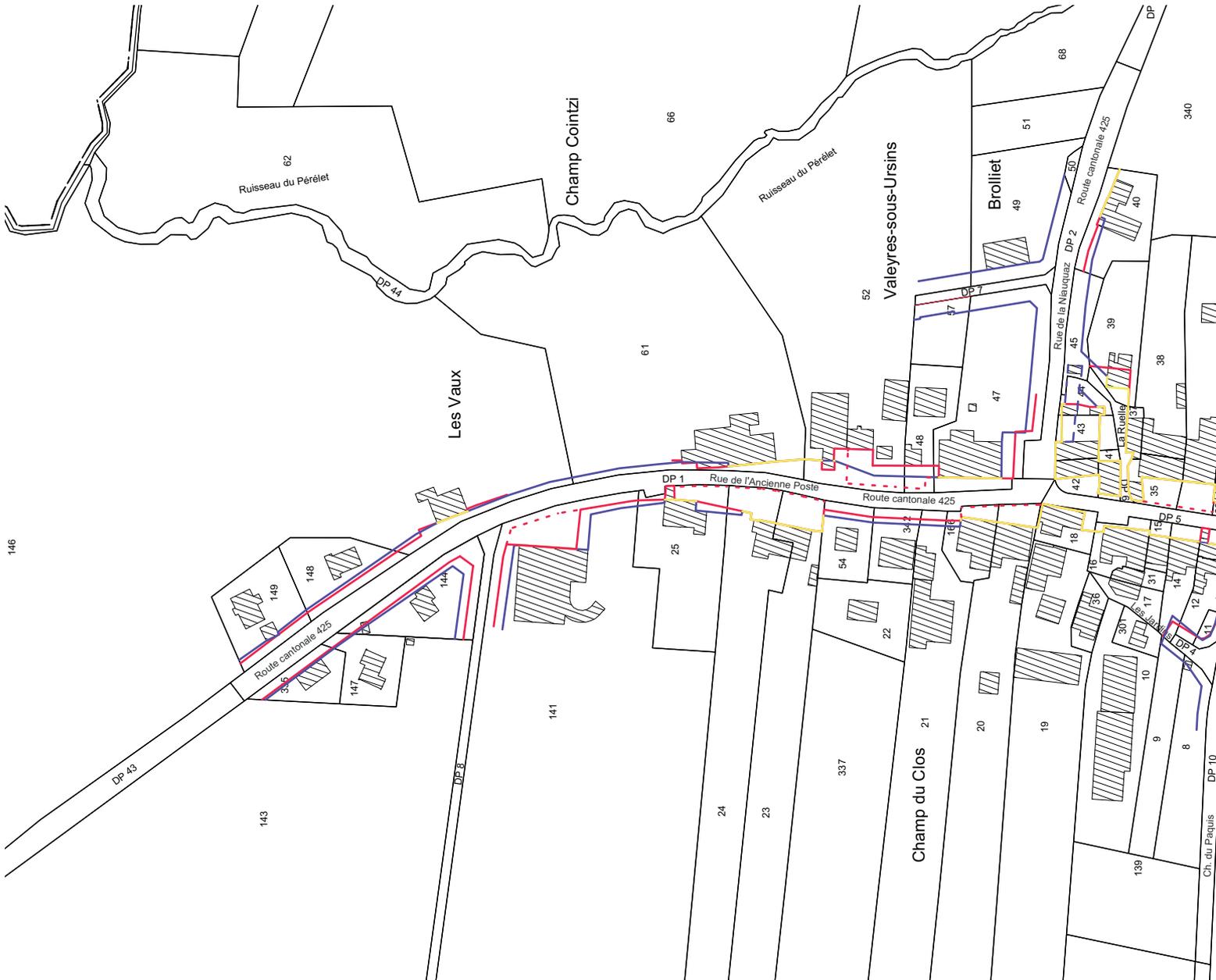
#### Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

#### Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	





# ÉVOLUTION DES LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU PLAN DE 1995

## LÉGENDE

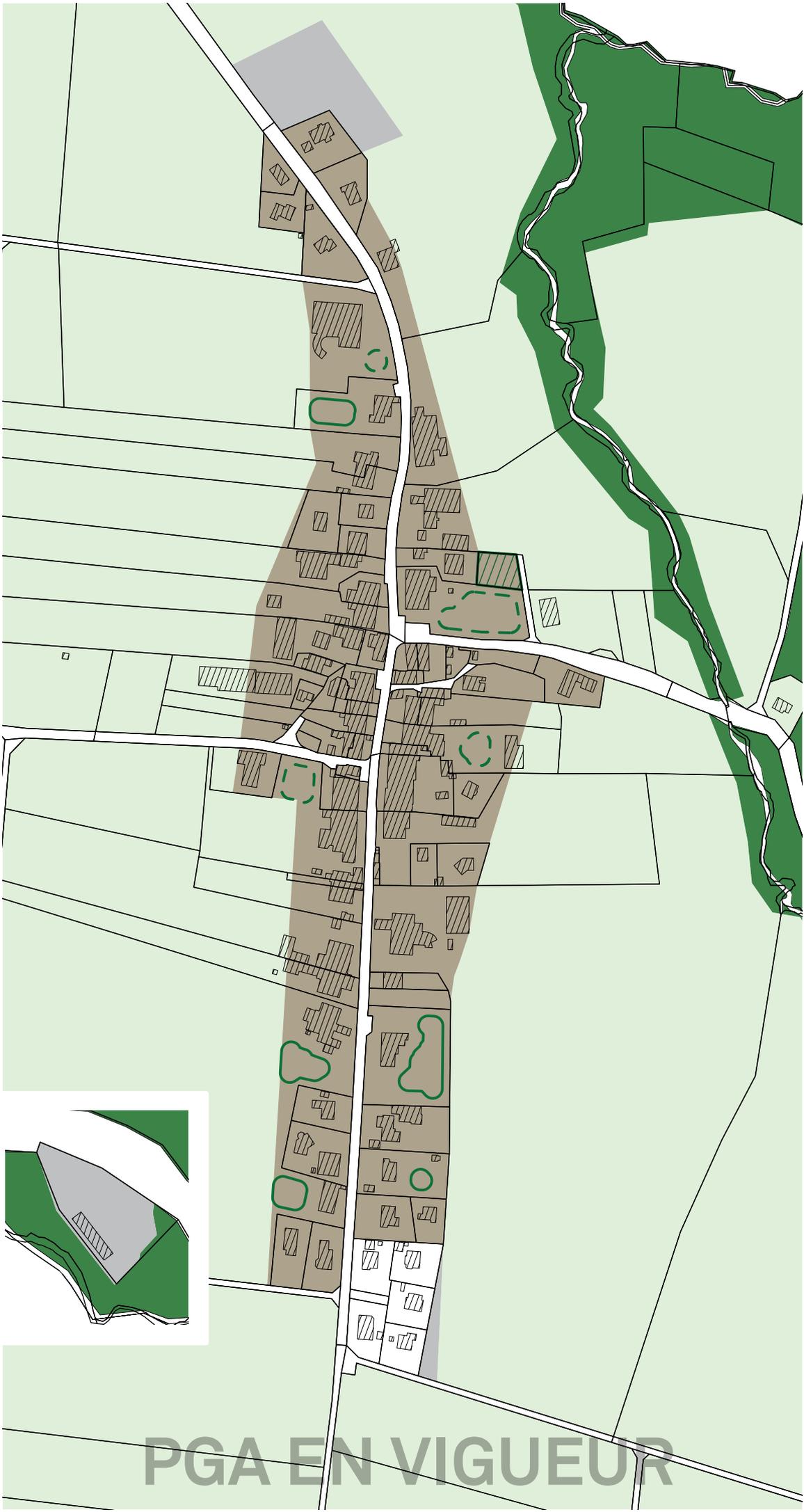
### LIMITES DES CONSTRUCTIONS

- Limites des constructions nouvelles
- - - Limites des constructions secondaires nouvelles
- Limites des constructions abrogées
- Limites des constructions maintenues (en vigueur depuis le 31.05.1995)

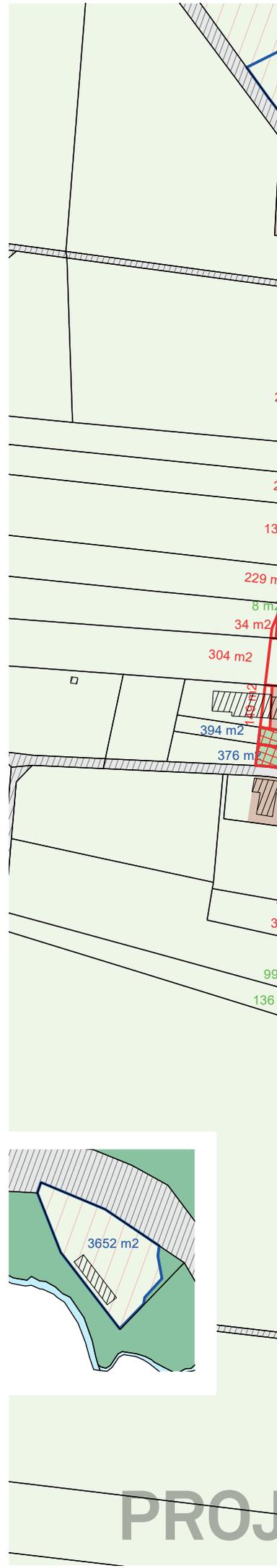


Echelle 1:2'500

125m



PGA EN VIGUEUR



PROJ







## Commune de Valeyres-sous-Ursins

---

### Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

---

NOOFS: **5934**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020

Variante enregistrée le: 22.11.2022

**Nom de la variante:** **A11\_v\_examen prealable**

**Commentaire libre:**

IUS 0.55 pour zone centrale 15 LAT + introduction de zone de verdure permettant la maximalisation de l'IUS, année 2020 au moment du bilan

Population: 31.12.2020

Affectation du sol: 30.12.2020

Registre cantonal des bâtiments: 30.12.2020

Cadastre: 30.12.2020

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
<b>Total</b>										
		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

0

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrés, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/US****	Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP théorique (m2)	SBP déjà bâte (m2)		% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)	
3	Zone de centre de localité (zone village)	972	0.35	90	100	481	455	306	455	0	-49	5	0	24
8	Zone de centre de localité (zone village)	368	0.35	90	100	0	0	116	0	116	100	100	0	0
9	Zone de centre de localité (zone village)	390	0.35	90	100	0	0	123	0	123	100	100	0	0
10	Zone de centre de localité (zone village)	1055	0.35	90	100	522	416	332	416	0	-25	20	0	104
11	Zone de centre de localité (zone village)	129	0.35	90	100	64	0	41	0	41	100	100	0	64
19	Zone de centre de localité (zone village)	1933	0.35	90	100	957	767	609	767	0	-26	20	0	191
20	Zone de centre de localité (zone village)	1709	0.35	90	100	846	826	538	826	0	-53	2	0	17
21	Zone de centre de localité (zone village)	1466	0.35	90	100	726	716	462	716	0	-55	1	0	7
22	Zone de centre de localité (zone village)	1101	0.35	90	100	545	312	347	312	35	10	43	10	234
24	Zone de centre de localité (zone village)	1348	0.35	90	100	667	537	425	537	0	-27	19	0	127
25	Zone de centre de localité (zone village)	1949	0.35	90	100	965	440	614	440	172	28	54	28	0
26	Zone de centre de localité (zone village)	649	0.35	90	100	321	0	204	0	204	100	100	0	3



89	Zone de centre de localité (zone village)	1765	0.35	0.55	90	90	100	100	556	873	570	570	-3	0	35	0	35	0	306	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter
101	Zone de centre de localité (zone village)	1789	0.35	0.55	90	90	100	100	563	885	174	174	69	80	57	1	321	9	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
102	Zone de centre de localité (zone village)	1148	0.35	0.55	90	90	100	100	361	568	140	140	61	75	61	75	220	426	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
103	Zone d'habitation de très faible densité	931	0.25	0.4	100	100	100	100	233	372	243	243	-5	35	0	35	0	130	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
104	Zone d'habitation de très faible densité	882	0.25	0.4	100	100	100	100	221	353	189	189	14	46	14	46	31	162	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
130	Zone de centre de localité (zone village)	5073	0.35	0.55	90	90	100	100	1598	2511	1236	1236	23	51	23	1	368	25	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
131	Zone de centre de localité (zone village)	1042	0.35	0.55	90	90	100	100	328	516	404	404	-23	22	0	22	0	114	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
132	Zone de centre de localité (zone village)	926	0.35	0.55	90	90	100	100	292	459	320	320	-10	30	0	30	0	138	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
143	Zone de centre de localité (zone village)	80	0.35	0.55	90	90	100	100	3	4	0	0	100	100	100	100	3	4	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
144	Zone de centre de localité (zone village)	1377	0.35	0.55	90	90	100	100	434	681	195	195	55	71	55	71	239	484	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
146	Zone de centre de localité (zone village)	134	1	0.35	0.55	90	90	100	422	664	315	315	25	53	25	53	106	352	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	
147	Zone de centre de localité (zone village)	750	0.35	0.55	90	90	100	100	236	371	236	236	0	36	0	36	0	134	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	



336	Zone de centre de localité (zone village)	1037	0.35	0.55	90	100	100	327	513	329	329	-1	36	0	36	0	185	0	commune: Autre, à commenter Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter
337	Zone de centre de localité (zone village)	133	0.35	0.55	90	100	100	42	66	0	0	100	100	100	100	100	42	66	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter
339	Zone de centre de localité (zone village)	628	0.35	0.55	90	100	100	198	311	93	93	53	70	53	70	53	218	105	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter
340	Zone de centre de localité (zone village)	17	0.35	0.55	90	100	100	6	9	0	0	100	100	100	100	100	9	6	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter
<b>Total</b>		<b>55766</b>															<b>4117</b>	<b>6714</b>	

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

82 134

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'US sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
<b>Total</b>										
		0								0 0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0 0

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrés, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE

xx

Donnée fournie par le service en charge du développement territorial

Donnée calculée automatiquement

Donnée à compléter la commune (si besoin)

Donnée modifiée par la commune

Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle /DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
<b>Total</b>										
		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrés, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

# Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
<b>Mesure C21</b>	Constructions et installations dignes de protection			logements
<b>Mesure C22</b>	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
<b>Mesure C23</b>	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
<b>Mesure C24</b>	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	<b>Total sans doublons</b>			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	<b>Total des logements</b>	0	0	logements
	Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.			
		0	0	habitants
	Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion	x 60%	x 60%	
	<b>Total des habitants</b>	0	0	habitants

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Valeyres-sous-Ursins

N° OFS

5934

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

## A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

0	0	245	245
0	0	241	241

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	45	45
---	---	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	290	290
0	0	45	45

## B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	46	0
	+		+
0	0	37	134
33	33	33	33
0	0	12	44
		0	0
	=		=
0	0	58	44

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

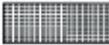
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	13	-1

## ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

### LÉGENDE

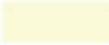
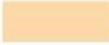
#### Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

#### Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

#### Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	





Municipalité  
de la Commune de Valeyres-sous-Ursins  
Rue des Fontaines 2  
1412 Valeyres-sous-Ursins

Personne de contact : Sarah Augier  
T 021 316 28 83  
E sarah.augier@vd.ch  
N/réf. 216477/LAS-nva

Lausanne, le 13 novembre 2024

**Commune de Valeyres-sous-Ursins**  
**Plan d'affectation communal**  
**Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation communal.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préliminaire	26 juillet 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questionnaire</li> <li>- Annexes au questionnaire</li> <li>- Courrier d'accompagnement</li> </ul>
Examen préliminaire	24 août 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questionnaire commenté</li> <li>- Avis préliminaire</li> </ul>
Séance de coordination	23 octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan d'affectation communal (PACom)</li> <li>- Plan fixant la limite des constructions</li> <li>- Règlement du PACom</li> <li>- Territoire urbanisé</li> <li>- Changements d'affectation [...]</li> <li>- Synthèse du bilan selon mesure A11</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilan capacités d'accueil selon PGA en vigueur</li> <li>- Bilan capacités d'accueil selon PACom</li> <li>- Bilan SDA</li> </ul>
Réception du dossier pour examen préalable	3 mai 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT</li> <li>- Plan d'affectation communal (PACom)</li> <li>- Règlement du PACom</li> </ul>
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

#### COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :5'000	Avril 2024
Règlement	22 avril 2024
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	Avril 2024

#### PRÉSENTATION DU PROJET

La révision de plan d'affectation communal (PACom) faisant l'objet du présent examen vise à assurer une meilleure prise en compte des aspects qualitatifs d'aménagement et permettre une croissance mesurée et harmonieuse du cœur de localité de la commune de Valeyres-sous-Ursins. La révision du PACom vise à répondre aux exigences fixées par le cadre légal fédéral et cantonal en matière d'aménagement du territoire.

#### AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
  - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
  - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Affectation	Zone de verdure		DGTL-DAM	
Affectation	Zone destinée à des besoins publics	DGTL-DAM		
Mobilité	Charges de trafic	DGMR-MT DGMR-P		
Mobilité	Principes d'accès	DGMR-MT DGMR-P		
Mobilité	Stationnement	DGMR-MT DGMR-P		
Mobilité	Transports publics	DGMR-MT DGMR-P		
Mobilité	Limites des constructions	DGMR-FS		
Patrimoine culturel	Inventaire des sites construits		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Inventaire des voies de communication historique		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Recensement et objets protégés		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-ARCHE	
Patrimoine naturel	Surfaces d'assolement	DGAV-DAGRI		
Patrimoine naturel	Zone agricole protégée 16 LAT	DGAV-DAGRI		
Protection de l'homme	Distribution de l'eau	SPEI-OFKO		

et de l'environnement				
Protection de l'homme et de l'environnement	Protection civile	SSM-PCI		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués	DGE-DIREV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués : anciennes décharges	DGE-DIRNA		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Evacuation des eaux	DGE-DIREV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux souterraines		DGE-DIRNA	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux météoriques	DGE-DIRNA		
Protection de l'homme et de l'environnement	Espace réservé aux eaux		DGE-DIRNA	
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DIRNA	
Protection de l'homme et de l'environnement	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Délimitation de l'aire forestière	DGE-FORÊT		
Patrimoine naturel	Périmètres d'implantation	DGE-FORÊT		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

### PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

### NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL ([interlis.normat@vd.ch](mailto:interlis.normat@vd.ch)) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

## SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure suivante :

- Procédure de décastration de la parcelle privée communale n° 50, à intégrer au DP n° 2.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Loukas Andriotis  
urbaniste

### Copie

Services cantonaux consultés  
Bureau mandaté

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS, PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL, N° 216477**

**EXAMEN PRÉALABLE**

**DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)**

**1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)**

Répondant : Loukas Andriotis  
T: 021 338 48 97  
M : loukas.andriotis@vd.ch  
Date du préavis : 6 septembre 2024

**1.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME**

Les chapitres 8.11 et 8.12 du rapport d'aménagement démontre la cohérence du projet avec le plan directeur régional du Nord vaudois de même qu'avec le plan directeur cantonal.

**1.2 DIMENSIONNEMENT : CONFORME**

Dans le cadre du dossier pour examen préalable, la commune de Valeyres-sous-Ursins fait état d'un sous-dimensionnement d'un habitant après nettoyage. Le bilan de dimensionnement est de fait à l'équilibre. Cet état de situation est rendu possible par un travail important et détaillé sur le territoire urbanisé de la commune, traduit dans le plan par des dézonages.

**1.3 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS : NON-CONFORME À TRANSCRIRE**

Le chapitre 8.6 du rapport d'aménagement traite de cette thématique et mentionne que toutes les zones à bâtir du projet sont largement occupées par des constructions. Or, la parcelle n° 26 échappe à cette logique et ne comprend qu'un couvert pour véhicules qui fait l'objet d'une mensuration sans pour autant constituer un bâtiment.

[Plan, règlement, rapport d'aménagement](#)

Demande :

- Documenter le statut de la parcelle n° 26 vis-à-vis de la disponibilité des terrains.

#### 1.4 PLUS-VALUE : CONFORME

Le chapitre 8.7 du rapport d'aménagement identifie et traite la thématique de la plus-value. Les parcelles éventuellement concernées sont listées en annexe 9 dudit rapport.

#### 1.5 ZONE DE VERDURE : NON CONFORME A TRANSCRIRE

Le projet affecte tout ou parties de parcelles en zone de verdure en tant que secteurs non-bâties mais utiles en tant que dégagements des constructions existantes en frange de la zone à bâtir.

##### [Plan, rapport d'aménagement, règlement](#)

Demandes :

- La portion de la parcelle n° 4 proposée en zone de verdure correspond manifestement à un champ cultivé et ne répond pas à la définition de la zone proposée. Affecter en zone agricole.
- La portion de la parcelle n° 47 proposée en zone de verdure semble également supporter une activité agricole. Affecter en zone agricole et modifier la planche du territoire urbanisé en conséquence.
- Art. 35 : la transition vers la zone agricole ne correspond pas à la définition de la zone de verdure.

#### 1.6 ZONE DESTINÉE À DES BESOINS PUBLICS : CONFORME

##### 1.6.1 *Zone affectée à des besoins publics 15 LAT*

Le projet propose la création de deux zones destinées à des besoins publics 15 LAT, celles-ci sont conformes.

##### 1.6.2 *Zone affectée à des besoins publics 18 LAT*

Le projet propose la création d'une zone destinée à des besoins publics 18 LAT, celle-ci est conforme.

#### 1.7 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME À ANALYSER

##### [Plan](#)

- Adapter la légende ainsi que les couleurs y associées conformément à la directive NORMAT 2 et son complément.
- L'identification des aires de cour sur rue et des aires de jardin ne semble pas systématique en traversée de localité. Cas échéant, compléter ces inventaires sur le plan.

- Supprimer l'aire de vergers superposée à la zone de verdure sise à l'est des parcelles n°8 et 9, ce secteur en particulier ne supportant pas de vergers.

### Règlement

De manière générale, il convient d'éviter les formulations ouvertes et/ou potestatives qui peuvent ouvrir la voie à l'arbitraire.

- Art. 2 : le fonctionnement de la commission ne doit pas être réglé dans le cadre du règlement. Supprimer la fin de l'alinéa 1 (composition) et l'alinéa 2.
- Art. 9, al. 1 : intégrer les différents types d'activités envisagées dans l'alinéa 2 dans la destination (notamment les activités publiques) et limiter les surfaces commerciales à 2'500 m<sup>2</sup>.
- Art. 19, al. 4 : à supprimer, régler par la disposition générale sur les dérogations (art. 85, al. 1 du règlement).
- Art. 32 : supprimer l'alinéa 2, l'alinéa 1 indiquant ce qu'il est principalement possible d'y faire.
- Art. 44 et 45 : à supprimer, ces dispositions sont réglées par le droit fédéral
- Art. 46 : tel que présenté cet article contrevient au droit fédéral, nous proposons le contenu maximal suivant :
  - o Cette zone est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites caractéristiques ou de dégagement de sites.
  - o Elle est exclusivement affectée à la culture du sol et toute construction y est interdite.
  - o Les dispositions de la législation fédérale sont applicables.
- Art. 54 : compléter comme suit : « [...] est destinée à la conservation des vergers hautes tiges **existants**. [...] »
- Art. 84 : le règlement en question est approuvé par le Département. À corriger.
- Art. 85, alinéa 2 et 3 : ces dispositions sont réglées par le droit cantonal, à supprimer.
- Art. 87 : le département approuve le plan et le service constate son entrée en vigueur, à corriger.
- Ajouter au règlement un cartouche de signatures semblable à celui présent sur le plan.

### Rapport d'aménagement

- Spécifier la méthodologie retenue pour l'identification des aires de cour sur rue et de jardin au chapitre 3.3, selon la demande correspondante portant sur le plan.

## 2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-DIP/AF)

Répondant : Denis Leroy

T: 021 316 64 42

M : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis : 15.05.2024

N'a pas de remarque à formuler

## **DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)**

### **3. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)**

Répondante : Céline Pahud  
T: 021 316 75 55  
M : celine.pahud@vd.ch  
Date du préavis : 10.06.2024

#### **3.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE**

##### [Règlement](#)

Demande :

- L'article 15 al. 4 sur les toitures en zone centrale doit être modifié ou supprimé pour permettre les installations solaires également sur les bâtiments en note 3 et 4. Ces installations peuvent remplacer les tuiles.

### **4. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)**

Répondant : Bertrand Belly  
T: 021 316 43 66  
M : bertrand.belly@vd.ch  
Date du préavis : 05.06.2024

#### **4.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : CONFORME**

Demande.s : néant

La DGE accepte l'attribution des degrés de sensibilité de l'art 4 du PACom.

#### **4.2 COORDINATION AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET PRÉVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS : CONFORME**

Répondante : Lise Castella  
T: 021 316 43 61  
M : lise.castella@vd.ch

Date du préavis : 08.05.2024

Demande.s : néant

N'a pas de remarque à formuler

**5. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) -  
DIVISION PROTECTION DES EAUX – ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-PRE/AUR)**

Répondant : Emmanuel Poget

T: 021 316 75 36

M : emmanuel.poget@vd.ch

Date du préavis : 07.06.2024

**5.1 THÉMATIQUE : PROTECTION DE L'HOMME ET L'ENVIRONNEMENT / ÉVACUATION DES EAUX :  
CONFORME**

Demande.s : néant

N'a pas de remarque à formuler

**6. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) –  
DIVISION ASSAINISSEMENT - ASSAINISSEMENT INDUSTRIEL (DGE-ASS/AI)**

Répondante : Denise Bussien

T: 021 316 00 37

M: denise.bussien-grosjean@vd.ch

Date du préavis : 23.05.2024

**6.1 SITES POLLUÉS : CONFORME**

*6.1.1 Sites pollués d'aires d'exploitation, buttes de tir et lieux d'accidents*

Le plan d'aménagement soumis répond aux exigences minimales résumées dans la fiche d'application "Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?"

**7. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION  
GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - DANGERS NATURELS (DGE-GEODE/DN)**

Répondant : Nicolas Gendre

T: +41 21 316 47 94

M : nicolas.gendre@vd.ch

Date du préavis : 19.06.2024

## 7.1 DANGERS NATURELS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

### ERPP, rapport 47 OAT, plan d'aménagement, règlement

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau CSD Ingénieurs (cf. rapport technique du 08.05.2024) ainsi que d'une transcription dans le plan et dans le règlement, conformément aux attentes de la DGE.

Concernant le PACom de Valeyres-sous-Ursins, la DGE émet cependant les quelques remarques suivantes :

#### ERPP

Demande.s :

- Point 3.1 al. 3 (p.8): [...]prise en compte d'éventuels reports de dangers naturels sur les parcelles voisines sont remplies.". Remplacer cette phrase par la suivante : « Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines ».

#### Rapport 47 OAT

Demande.s :

- Inclure un extrait de la carte synthétique des dangers naturels qui sert de référence.

#### Plan d'aménagement

Demande.s :

- RAS.

#### Règlement

Demande.s :

- Art. 61 al. 3 : A modifier (cf. voir demandes à l'ERPP).

## 8. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - GESTION DES DÉCHETS (DGE-GEODE/GD)

Répondant : Philippe Veuve

T: 021 316 75 28

M : philippe.veuve@vd.ch

Date du préavis : 04.06.2024

## 8.1 SITES POLLUÉS : ANCIENNES DÉCHARGES : CONFORME

## 9. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODE/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy

T : 0213167543

M : thierry.lavanchy@vd.ch

Date du préavis : 18.06.2024

### 9.1 EAUX SOUTERRAINES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le secteur Au de protection des eaux, qui concerne une frange au Sud du territoire communal, implique des contraintes en matière d'aménagement. Les surfaces concernées se situant hors zone à bâtir, il n'est pas nécessaire de préciser les contraintes en question ni de reporter l'extension du secteur sur le plan. Le solde du territoire communal est concerné par le secteur üB de protection des eaux (autres secteurs au sens de l'art. 29 OEaux).

#### Rapport d'aménagement 47 OAT

Demandes :

- Adopter la terminologie correcte en matière d'organisation du territoire relative à la protection des eaux souterraines selon les bases légales fédérales en vigueur. En l'occurrence, remplacer « secteurs S » par « zones S » dans la première phrase ;
- Supprimer l'indication du report du secteur Au sur le plan.

#### Plan

Demande :

- Supprimer le report du secteur Au de protection des eaux et la légende y relative.

#### Règlement

Il est pris note du troisième alinéa de l'article 75, conforme à nos exigences.

Demande :

- Supprimer l'article 58 (règle applicable aux zones S de protection des eaux).

### 9.2 EAUX MÉTÉORIQUES : CONFORME

L'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité (art. 7 LEaux). Le recours à l'infiltration des eaux n'est toutefois pas toujours admissible en fonction de la qualité

des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines. L'infiltration des eaux des places de stationnement individuel à travers une couche de sol biologiquement actif (durablement végétalisé) est en principe admise en secteur Au de protection des eaux. En secteur üB de protection des eaux, le recours à l'infiltration des eaux est en principe admissible sous réserve de la présence de site pollué ou de dangers naturels. Actuellement systématiquement soumise à une autorisation cantonale au sens de l'article 12a la loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP), l'infiltration des eaux non polluées sera prochainement déléguée aux communes dans des secteurs définis sur une carte d'admissibilité. Cette carte sera établie dans le cadre de l'élaboration des PGEE 2.0.

### Règlement

Il est pris note de l'article 59, conforme à nos exigences.

### **10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU/EH)**

Répondant : Jean-Christophe Dufour

T : 021 316 75 41

M : jean-christophe.dufour@vd.ch

Date du préavis : 18.06.2024

N'a pas de remarque à formuler

#### **10.1 EAUX MÉTÉORIQUES : CONFORME**

#### **10.2 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX (ERE) : NON CONFORME, À TRANSCRIRE**

### Rapport 47OAT

Aucune demande

### Plan

L'ERE doit inclure ad minima le DP eau. Sur quelques secteurs, la zone des eaux (et donc le DP eau) déborde de l'ERE, il est donc à adapter jusqu'à la limite du DP eau.

### Demande :

- Adapter l'ERE jusqu'à la limite du DP eau.

### Règlement

Art. 60

Demandes :

- La phrase introductive de l’alinéa 4 est à clarifier ainsi :  
« En fonction des différents tronçons des cours d’eau, les demi-largeurs de l’ERE à considérer sont les suivantes : ».
- Le ruisseau de Perelet à une demi-largeur d’ERE de 6m et non de 5.50m, à corriger (correct sur le plan).

**11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)**

Répondant : Franco Ciardo  
T : 021 557.82.12  
M : franco.ciardo@vd.ch  
Date du préavis : 21.06.2024

**11.1 INVENTAIRE NATUREL : CONFORME**

**11.2 TERRITOIRE D’INTÉRÊT BIOLOGIQUE ET RÉSEAUX ÉCOLOGIQUES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE**

[Rapport 47 OAT](#)

Le rapport décrit de manière complète les enjeux de protection des valeurs naturelles et paysagères et comment le projet de PACom les prend en compte.

[Plan](#)

Pas de remarque.

[Règlement](#)

L’art. 52 se réfère à une liste fédérale et datée des espèces exotiques envahissantes. Comme cette liste est susceptible d’évoluer, et que le Canton aura publié ses propres listes au moment de l’entrée en vigueur du PACom, dans le cadre du RLPrPNP, le règlement du PACom doit se référer à ces dernières.

Demande :

- Art. 52 : remplacer « liste des espèces exotiques en Suisse » (publication OFEV 2022) » par : « liste cantonale des espèces exotiques envahissantes selon les art. 32 et 33 et les ann. 5 et 6 du RLPrPNP) ».

Base légale : LPrPNP art. 37.

## **12. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION INSPECTION CANTONALE DES FORÊTS (DGE-FORET)**

Préavisur : Philippe Graf  
Répondante : Nathalie Grandjean  
T : 021 316 61 54  
M : nathalie.grandjean@vd.ch  
Date du préavis : 08.05.2024

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine  
comme suit :

### **PLAN**

#### **12.1 DELIMITATION DE L'AIRES FORESTIÈRE : CONFORME**

Le plan d'affectation ne présente que de l'aire forestière figurant à titre indicatif, aucune aire  
forestière confinant la zone à bâtir n'est à relever.

#### **12.2 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION : CONFORME**

La DGE-FORET précise que les travaux (terrassements, fouilles, etc.) et aménagements extérieurs  
(terrasses, dallages, luminaires, cheminements, etc.) nécessaires à la réalisation et à l'usage des  
ouvrages/bâtiments doivent également être situés à plus de 10 mètres de l'aire forestière.

#### **12.3 CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE**

Il n'y a pas de constat de nature forestière dans le projet soumis à préavis.

#### **12.4 RÈGLEMENT : CONFORME**

#### **12.5 RAPPORT 47 OAT : CONFORME**

### **CONCLUSION**

La DGE-FORET délivre un préavis favorable .

## **DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)**

## **13. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)**

Répondante : Cristina Boo-Sedano  
T : 021 316 20 54  
M : cristina.boo-sedano@vd.ch  
Date du préavis : 12.07.2024

### 13.1 INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

#### 13.1.1 Contexte

Le village de Valeyres-sous-Ursins est inscrit à l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse.

#### Rapport 47OAT

Demande.s :

- Chapitre 8.3. Remplacer le texte « importance régionale » par « d'importance locale » et « bâtiments classés » par « objets inscrits au recensement architectural ».

### 13.2 IVS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

#### 13.2.1 Contexte

Un chemin IVS national (VD 10.6 « par Ursins ») traverse le périmètre du territoire communal. Son tracé historique comporte deux tronçons avec substance.

#### Plan

Demande.s :

- Légende. Remplacer le texte « Voie de communication historique d'importance régionale sans substance » par « Voie de communication historique d'importance nationale, tracé historique »

#### Règlement

Demande.s :

- Article 66 al.1. Remplacer « [...] d'importance régionale [...] » par « [...] d'importance nationale [...] »
- Ajouter un alinéa indiquant qu'en cas d'aménagements prévus sur ces tronçons, la Division monuments et sites doit être consultée.

#### Rapport 47OAT

Demande.s :

- Article 8.3, page 37. Adapter le titre en « Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) »
- Un seul tracé traverse la commune dont plusieurs tronçons sont inventoriés « avec substance ». Adapter la terminologie sur l'ensemble du chapitre le chapitre.

### 13.3 RECENSEMENT ET OBJETS PROTÉGÉS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

#### 13.3.1 Mesures de protection spéciales au sens de la LPrPCI

Recensement

#### Règlement

Demandes :

- Article 3 al.3. Ajouter la Zone agricole protégée 16 LAT.
- Article 15 al. 4. Remplacer le texte « Pour les bâtiments inscrits à l'inventaire en note 3 à 4, [...] » par « Pour les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou les bâtiments notés \*1\* à \*4\* au recensement architectural, [...] » afin de garantir leur prise en compte en cas de réévaluation ou l'ajout d'objets au recensement durant la durée de vie du PACom.

#### Rapport 47OAT

Demandes :

- Adapter selon remarques et demandes précitées.
- Chapitre 3.3, Aire de jardin. Remplacer le texte « inventaire ICOMOS » par « Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS »
- Chapitre 8.12. Mesure C11. Ajouter les parcs et jardins historiques ICOMOS.

### 14. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondant : Yannick Dellea  
T: 021/ 316.74.92  
M : yannick.dellea@vd.ch  
Date du préavis : 18.07.2024

#### 14.1 PATRIMOINE CULTUREL - ARCHÉOLOGIE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

L'Archéologie cantonale constate que les enjeux liés à l'archéologie ont été partiellement pris en compte dans le projet du PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins. Ils figurent notamment sur le plan au du territoire communal à titre indicatif, ainsi qu'à l'article 65 " Régions archéologiques " du règlement. Ils n'apparaissent pas dans le rapport selon l'art. 47 OAT.

## Rapport selon 47 OAT

### Demandes :

- Les enjeux liés à l'archéologie doivent apparaître dans le rapport (selon art.8 LPrPCI). Un chapitre dédié ou un paragraphe " Archéologie " compris dans un chapitre plus vaste concernant le patrimoine culturel (type Patrimoine bâti, historique et archéologique) doit être créé.
- En ce qui concerne l'Archéologie, les points suivants doivent être traités :

#### Les régions archéologiques

- La présence de régions archéologiques, au sens de l'art.40 LPrPCI, dans le périmètre du PACom doit être mentionnée, accompagnée ou non d'un descriptif, plus ou moins détaillé des régions.
- Il doit mentionner que, en application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

#### Travaux d'importance dans le sol

- Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m<sup>2</sup> ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique.
- Il doit être mentionné que, en application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

#### Protection générale et planification

- D'autres vestiges non répertoriés mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords.
- En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).
- Par ailleurs, en application à l'art. 8, b. LPrPCI, les autorités communales tiennent compte des objets méritant d'être sauvegardés en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation.
- Le rapport selon art. 47 OAT mentionnera qu'en vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

## Règlement

### Demandes :

Le règlement est inexact les vestiges non connus sont également protégés au titre de l'art. 3 de la LPrPCI (protection générale) et non pas de l'art. 41 (travaux d'importance).

- Afin d'uniformisation et d'exactitude, modifier comme suit l'article 65 " Régions archéologique " :
  - al.1 L'Archéologie cantonale tient à disposition la carte des régions archéologiques à jour au sens de la LPrPCI. Celles-ci figurent sur le plan avec un périmètre indicatif.
  - al.2 Toute atteinte dans le périmètre d'une région archéologique doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier selon art. 40 LPrPCI.
  - al.3 Lors de l'élaboration de plans directeurs, d'affectation ou de projets ayant un impact important au sol, l'Archéologie cantonale doit être intégrée dès la phase de planification et consultée (art.8 LPrPCI). Dans le cadre de projet dont l'impact au sol est important, une autorisation spéciale est requise selon art. 41 LPrPCI.

#### **ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS (ECA)**

##### **15. ECA - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS**

Répondant : Gloria Serva - Référence : 2024/D/0449/SDP/RCT/bod

T : 058 721 22 47

M : prevention@eca-vaud.ch

Date du préavis : 21.05.2024

N'a pas de remarque à formuler.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES (DGAV)**

##### **16. DGAV - DIRECTION DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGAV/DAGRI)**

Répondant : Constant Pasquier

T: 021 557 92 75

M : constant.pasquier@vd.ch

Date du préavis : 18.06.2024

##### **16.1 SURFACES D'ASSOLEMENT : CONFORME**

[Rapport 47 OAT](#)

La DGAV-DAGRI prend note du bilan positif potentiel de SdA, environ 5645 m<sup>2</sup>, sur le périmètre concerné par le PACom. Le classement de ces surfaces en SDA reste à confirmer par des analyses pédologiques.

## **16.2 ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT : CONFORME**

### Règlement

La DGAV-DAGRI, peut admettre la création d'une telle zone qui ne semble pas susceptible d'impacter de manière significative les exploitants de ces parcelles.

En conclusion la DGAV-DAGRI préavise favorablement le présent projet.

## **DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)**

### **17. DGMR - DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)**

Répondant : Benjamin Péry  
T : +41 21 316 79 91  
M : benjamin.pery@vd.ch  
Date du préavis : 23.05.2024

### **17.1 CHARGES DE TRAFIC, PRINCIPES D'ACCÈS, STATIONNEMENT, TRANSPORTS PUBLICS : CONFORME**

Les divisions Administration, Management des transports et Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes ont vérifié la conformité du projet aux dispositions légales en vigueur et n'ont pas de remarques à formuler.

### **18. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)**

Répondante : Daniela Cabiddu  
T : 021 316 70 57  
M : daniela.cabiddu@vd.ch  
Date du préavis : 29.05.2024

### **18.1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS – LIMITES DES CONSTRUCTIONS : CONFORME**

#### *18.1.1 Géodonnées*

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions des routes (LCR), la DGMR demande que les données informatiques sur les limites des constructions (LCR) lui

soient fournies en format INTERLIS, conformément à la Directive pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions (LCR).

Lorsque les LCR sont définies par un plan suivant la procédure de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11), conformément à l'article 22 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; RSV 700.11.1), les géodonnées liées à un plan et règlement d'affectation sont transmises selon la directive NORMAT.

Demande :

- La DGMR demande que les géodonnées lui soient transmises à l'adresse [interlis.dgmr@vd.ch](mailto:interlis.dgmr@vd.ch) dans les formats INTERLIS ou NOMAT selon les directives susmentionnées.

#### 18.1.2 Panneau d'entrée de localité (PE)

Le panneau d'entrée de localité (PEL) délimite le tronçon de route en traversée de la localité du tronçon de route hors traversée de la localité, conformément aux articles 3 alinéa 4 et 7 de la loi sur les routes (LRou ; BLV 725.01). La DGMR rend votre Autorité attentive au fait que la limite déterminée par les zones de desserte (articles 15 et 18 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700)) ne coïncide pas avec le PEL.

### 19. SPEI - OFFICE DE LA CONSOMMATION – INSPECTION DES DENRÉES ALIMENTAIRES ET DES EAUX- DISTRIBUTION DE L'EAU (SPEI-OFCD/DE)

Répondant : C. Schwaar  
T : 021 316 43 18  
M : [christophe.schwaar@vd.ch](mailto:christophe.schwaar@vd.ch)  
Date du préavis : 27.05.2024

#### 19.1 DISTRIBUTION DE L'EAU : CONFORME

### SERVICE DE L'ÉDUCATION PHYSIQUE ET DU SPORT (SEPS)

#### 20. SEPS – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Répondant : Olivier Swyssen  
T: 021 316 39 47  
M : [olivier.swyssen@vd.ch](mailto:olivier.swyssen@vd.ch)  
Date du préavis : 05.08.2024

N'a pas de remarque à formuler.

## **SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)**

### **21. SSCM - PROTECTION CIVILE (SSCM-PCI)**

Répondante : Pamela Nunez

T : 021 316 51 36

M : pamela.nunez@vd.ch

Date du préavis :18.06.2024

#### **21.1 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT : CONFORME**

##### *21.1.1 Places protégées à prévoir pour la population*

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

**NOTE DE SÉANCE – PACOM – COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS - SÉANCE POST-EXAMEN PRÉALABLE**

Ce document est une note relative à la séance post-examen préalable, elle fait suite à l'examen du 13 novembre 2024.

**21 JANVIER 2025**

**Présents** Mme Henry Magali (municipalité)  
M. Jeanneret Yan (municipalité)

M. Brique Alain (mandataire, Fischer Montavon + Associés)

Mme Portmann Sandrine (DGTL-DAM)  
M. Andriotis Loukas (DGTL-DAM)

**Rédigé par** M. Andriotis Loukas (DGTL-DAM)

**1 Thématiques abordées**

**1.1 Zone de verdure 15 LAT**

Le concept propre à la zone de verdure est abordé du point de vue des parcelles n°4 et n°47, principalement.

Dans le concept proposé, la zone de verdure est prévue pour contenir l'urbanisation, mais aussi permettre des aménagements et ainsi favoriser le maintien et le développement de la vie locale. Il s'agit en somme de valoriser la situation existante, des constructions ne sont pas prévues.

La zone de verdure proposée sur la parcelle n°4 demeure difficile à justifier au vu de l'utilisation du sol, qui constitue un critère prépondérant de l'analyse.

La DGTL-DAM est prête à réexaminer le cas de la parcelle n°47 dont la localisation (centrale) et l'historique (servitude de non-bâtir) constituent des arguments positifs. Le rapport d'aménagement devra être complété dans ce sens, un avant-projet résumant les intentions sur cette parcelle est attendu en vue de l'approbation.

**1.2 Thématique 2**

**Procédure d'approbation**

Un échange a lieu sur les étapes et possibilités offertes dans le cadre de la procédure d'approbation, au regard des demandes formulées lors de l'examen préalable.

L'analyse et les demandes de l'examen préalable autant que de l'analyse de conformité effectuée lors de la réception du dossier pour approbation constituent un avis technique de la DGTL reposant sur les bases légales applicables. En revanche, la municipalité a la possibilité de choisir de ne pas s'aligner sur certaines

demandes. Dans ce cas, la DGTL recommandera au département de ne pas approuver le plan, de l'approuver partiellement, voire de le modifier (cf. paragraphe suivant) en fonction des cas de figure qui se présenteront à elle. Cela étant, tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Dans les cas de figure évoqués plus haut, la municipalité, autant que les propriétaires des parcelles concernées, sont informés par la DGTL et ont la possibilité de se positionner sur les propositions de la direction (droit d'être entendu), en amont de la décision de l'approbation.

Finalement, la décision d'approbation elle-même, une fois notifiée, offre une voie de recours.

- 1.3 Aires de cour sur rue et aires de jardin  
Un échange a lieu sur cette thématique et la demande y relative comprise dans l'examen préalable.

Il en ressort que l'identification des aires citées en titre vise à préserver et à valoriser des objets jugés intéressants par la municipalité et le mandataire.

Il est pris bonne note du fait que les inventaires relatifs à ces aires ne seront pas complétés en vue de l'approbation.

- 1.4 Articles règlementaires relatifs à la zone agricole 16 LAT et zone agricole protégée 16 LAT  
Des compléments sont souhaités quant aux demandes de l'examen préalable relatives aux articles 44, 45 et 46 du règlement soumis pour examen. Ceux-ci sont retranscrits ci-dessous en italique. De manière générale, l'esprit des demandes issues de l'examen préalable vise à éviter des redites du droit ou dispositions fédérales et à éviter la création de règles communales inédites, qui contreviendraient au droit et dispositions précitées. Ceci dans le but d'éviter des difficultés d'application du règlement ou encore des recours des propriétaires concernés.

#### INFORMATIONS FOURNIES HORS SÉANCE

Concernant l'art. 44 relatif au principe de regroupement, ce dernier est réglé par le droit fédéral aux art. 1 et 3 LAT mais également à l'art. 83 LATC qui indique que *Tout nouveau bâtiment lié à une exploitation agricole doit être regroupé avec les bâtiments déjà existants et former un ensemble architectural. Des dérogations peuvent être accordées par le département si le propriétaire assure la preuve que les impératifs de l'exploitation agricole le justifient.* La fiche d'application éditée en la matière par la DGTL-DAC (cf. compléments d'information ci-dessous) amène les précisions utiles du point de vue paysager également.

Concernant l'art. 45, la jurisprudence confirme que tout type d'essences ornementales sont interdites en zone agricole protégée 16 LAT qu'elles soient indigènes ou allogènes (cf. arrêt AC.2007.0286).

Pour plus d'informations sur le principe de regroupement, voir aussi :

- Fiche d'application Traitement et intégration [...] [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/amenagement/Hors zone %C3%A0 b%C3%A2tir/2021.08.01 FP b%C3%A2timents agricoles V1.6.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Hors_zone_%C3%A0_b%C3%A2tir/2021.08.01_FP_b%C3%A2timents_agricoles_V1.6.pdf)

**2** **Suite à donner**

- Dans les meilleurs délais : courriel avec compléments et, cas échéant, détermination de la DGTI sur la thématique de la servitude de non-bâtir sur la parcelle n° 47.

**Numéro ACTIS : 216477**



Fischer Montavon + associés  
architectes-urbanistes SA  
Ruelle Vautier 10  
1400 Yverdon-Les-Bains

## **COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS**

---

RÉVISION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION  
RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Mesdames et Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau Fischer Montavon + associés Architectes-Urbanistes SA pour la retranscription des dangers naturels dans le Plan d'affectation communal (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la Commune de Valeyres-sous-Ursins.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau

**CSD INGENIEURS SA**  
Chemin de Montelly 78  
Case postale 302  
1000 Lausanne

Aléas considérés :

*Glissements profonds permanents*

Signature

Jacopo Abbruzzese





COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS –  
PRISE EN COMPTE DES DANGERS NATURELS  
DANS LE PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL  
(PACom)

Lausanne, le 26 février 2025  
FCH011508

**CSD INGENIEURS SA**  
Chemin de Montelly 78  
Case postale 302  
CH-1000 Lausanne 16  
t +41 21 620 70 00  
f +41 21 620 70 01  
e [lausanne@csd.ch](mailto:lausanne@csd.ch)  
[www.csd.ch](http://www.csd.ch)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1.1 Travaux effectués	4
1.2 Liste des documents consultés	4
1.3 Parcelles étudiées	4
<b>2. INTÉGRATION DES DANGERS NATURELS DANS LE RAPPORT 47-OAT</b>	<b>5</b>
2.1 Généralités	5
2.2 Dangers de glissements profonds permanents (GPP)	5
2.3 Autres Dangers	6
2.3.1 Inondations (INO)	6
2.3.2 Chute de pierres et blocs (CPB)	6
2.3.3 Glissements superficiels spontanés (GSS)	7
2.3.4 Glissements profonds permanents (GPP)	7
2.4 Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels	7
<b>3. INTÉGRATION DES DANGERS NATURELS DANS LE RÈGLEMENT DU PA</b>	<b>7</b>
3.1 Dispositions générales	8
3.2 Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels	8
3.3 Dispositions applicables aux secteurs de restrictions	9
<b>4. CONFORMITÉ AVEC LES STANDARDS &amp; OBJECTIFS CANTONAUX DE PROTECTION (SOP)</b>	<b>10</b>
4.1 Contexte	10
4.2 Application des SOP au PA communal	11
<b>5. CONCLUSIONS</b>	<b>13</b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Zones considérées pour les parcelles étudiées (zones constructibles).	4
Tableau 2 : Zones non-considérées pour les parcelles étudiées (zone non-constructible).	4
Tableau 3 : Dispositions applicables dans les secteurs de restriction.	7
Tableau 4 : Dispositions applicables aux secteurs de restrictions.	9

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte des dangers de glissements profonds permanents (GPP) dans la commune de Valeyres-sous-Ursins. Source : guichet cartographique du Canton de Vaud (geo.vd.ch, cdn.vd.ch).	6
Figure 2 : Secteurs de restriction dangers naturels pour les parcelles constructibles de la commune de Valeyres-sous-Ursins.	9
Figure 3 : Matrices des niveaux d'action selon les SOP pour les constructions servant à l'habitat et aux activités économiques (catégorie F applicable aux zones à bâtir considérées dans la présente étude). Source : Standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) Directive cantonale du 30 octobre 2019, Canton de Vaud.	11
Figure 4 : Niveau d'action pour les zones constructibles des parcelles exposées aux dangers naturels de glissements profonds permanents dans la commune de Valeyres-sous-Ursins.	12

## ANNEXES

Annexe A	Plan des secteurs de restriction	14
Annexe B	Objectifs de protection	15

## PRÉAMBULE

CSD confirme par la présente avoir exécuté son mandat avec la diligence requise. Les résultats et conclusions sont basés sur l'état actuel des connaissances tel qu'exposé dans le rapport et ont été obtenus conformément aux règles reconnues de la branche.

CSD se fonde sur les prémisses que :

- Le mandant ou les tiers désignés par lui ont fourni des informations et des documents exacts et complets en vue de l'exécution du mandat,
- Les résultats de son travail ne seront pas utilisés de manière partielle,
- Sans avoir été réexaminés, les résultats de son travail ne seront pas utilisés pour un but autre que celui convenu ou pour un autre objet ni transposés à des circonstances modifiées.

Dans la mesure où ces conditions ne seraient pas remplies, CSD déclinera toute responsabilité envers le mandant pour les dommages qui pourraient en résulter.

Si un tiers utilise les résultats du travail ou s'il fonde des décisions sur ceux-ci, CSD décline toute responsabilité pour les dommages directs et indirects qui pourraient en résulter.

## 1. Introduction

Ce document constitue une liste des restrictions liées aux dangers naturels que nous recommandons d'intégrer dans le règlement du plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Valeyres-sous-Ursins.

Cette note technique compile les informations destinées au bureau d'urbanisme pour élaborer le règlement du PACom, le rapport 47-OAT et le plan du PACom. Cette note s'applique à l'emprise du PACom, définie par la commune de Valeyres-sous-Ursins.

### 1.1 Travaux effectués

Dans le cadre de la présente étude, les travaux suivants ont été réalisés :

- Reprise des données de la carte des dangers naturels et des fiches scénarios du Canton de Vaud ;
- Visite de terrain le 6 avril 2023 afin de préciser la carte des dangers au niveau parcellaire dans les zones à bâtir ;
- Analyse des zones du PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins par rapport aux dangers naturels, détermination des parcelles en secteur de restrictions ;
- Rédaction de la présente note technique qui servira de référence pour la retranscription des dangers naturels dans le PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins.

### 1.2 Liste des documents consultés

Lors de l'élaboration de cette note, une collecte des données disponibles dans le secteur d'étude a été réalisée. Les documents recueillis et présentés ci-dessous ont été utilisés pour établir cette note :

[1] Cartographie intégrale des dangers naturels réalisée par le Canton de Vaud ;

[2] Fiches scénarios des dangers naturels réalisées par le Canton du Vaud ;

[3] Carte géologique 1:25'000, feuille 1203 : Yverdon-les-Bains ;

[4] Projet du PACom daté 26 avril 2023 et reçu par courriel le 28 avril 2023.

### 1.3 Parcelles étudiées

Dans le cadre du présent mandat, seules les parcelles situées en zones constructibles ont été traitées du point de vue des dangers naturels. Sont considérées zones constructibles les zones, périmètres et secteurs listés dans le Tableau 1.

Tableau 1 : Zones considérées pour les parcelles étudiées (zones constructibles).

Zone centrale 15 LAT	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
Zone d'habitation de très faibles densité 15 LAT	Zone de verdure 15 LAT
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	

N'ont pas été prises en compte, car hors zone à bâtir, les zones, périmètres et secteurs listés dans le Tableau 2.

Tableau 2 : Zones non-considérées pour les parcelles étudiées (zone non-constructible).

Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT	Zone des eaux 17 LAT
Zone agricole 16 LAT	

## 2. Intégration des dangers naturels dans le Rapport 47-OAT

Ce chapitre doit être retranscrit dans le Rapport 47-OAT accompagnant le PACom.

### 2.1 Généralités

Le territoire délimité par le PACom de Valeyres-sous-Ursins est en partie exposé aux dangers de glissements profonds permanents (GPP).

Toutes les parcelles prises en compte se situant en zone de dangers sont constructibles, sous réserve de mise en œuvre de restrictions potentielles.

Des dispositions constructives proportionnées aux situations de danger permettent de limiter très fortement l'exposition au danger et la vulnérabilité des objets, de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

Les chapitres suivants reprennent les conclusions d'études spécifiques réalisées par nos spécialistes.

### 2.2 Dangers de glissements profonds permanents (GPP)

La surface constructible du territoire de la commune de Valeyres-sous-Ursins affectée par les dangers naturels liés aux glissements profonds permanents (GPP) est très réduite et ne concerne que 2 parcelles (n°52 et 61), situées dans la partie nord-est du village de Valeyres-sous-Ursins (Figure 1). Le danger est caractérisé par un degré faible (jaune) à moyen (bleu).

La zone instable se trouve dans un versant localisé sous le village de Valeyres-sous-Ursins, délimité par les lieux-dits « Valeyres-sous-Ursins » et « Les Vaux », au sommet, et des secteurs affectés de zone agricole et aire forestière, à l'aval, qui s'étendent jusqu'au ruisseau du Pérelet (La Niauque) situé en pied de pente. Le versant présente des pentes comprises entre 15° et 40° et est caractérisé par la présence de terrain moutonné, arbres penchés et niches d'arrachement bien visibles dans la partie de versant à l'aval des bâtiments qui longent la rue de l'Ancienne Poste. D'un point de vue géologique, les formations présentes sont constituées d'une couche de moraine de faible épaisseur, selon la fiche de scénarios associée, reposant sur un bedrock constitué de molasse Aquitaniennne. Le pendage des couches varie entre 5 et 10° vers l'est. Le phénomène de glissement affectant le versant est de type complexe, en chaîne, et aggravé par l'érosion en pied de pente engendrée par le ruisseau du Pérelet (La Niauque). Le risque d'accélération qui le caractérise reste tout de même plutôt faible.

Selon la fiche scénario correspondante, le danger faible affecte les zones de tête et corps du glissement, caractérisées par des profondeurs du plan de glissement entre 2 et 10 m, des vitesses inférieures à 2 cm par an et qualifiées de peu actives.

Le danger moyen concerne la zone de pied du glissement, caractérisée par des profondeurs du plan de glissement entre 3 et 8 m, des vitesses supérieures à 2 cm par an et qualifiée d'active et susceptible à des accélérations saisonnières.

Les parcelles n°52 et 61, situées en zone centrale, sont menacées par un danger faible sur une partie de leurs surfaces constructibles (Figure 1), localisées en tête de glissement.

Le constat de terrain effectué le 06.04.2023 a confirmé la situation de danger décrite ci-dessus.

La parcelle n°57, localisée en zone affectée à des besoins publics, ainsi qu'une partie de la zone constructible de la vaste parcelle n°146, affectée en zone centrale, se situent à forte proximité de la limite de la zone de danger faible (distance inférieure à 4 m). Vu la proximité de ces zones constructibles de la zone de danger de glissements profonds permanents (GPP) de degré faible dans la pente à l'aval de leurs limites, les parcelles n°57 et 146 ont été incluses dans le secteur de restriction glissement (GPP). Cette inclusion vise à se prémunir de potentiels dommages par des mesures préventives pour éviter que les niches d'arrachement des

glissements actuels ne se déplacent de manière régressive vers la zone constructible en cas de mauvaise gestion des eaux (Figure 1).

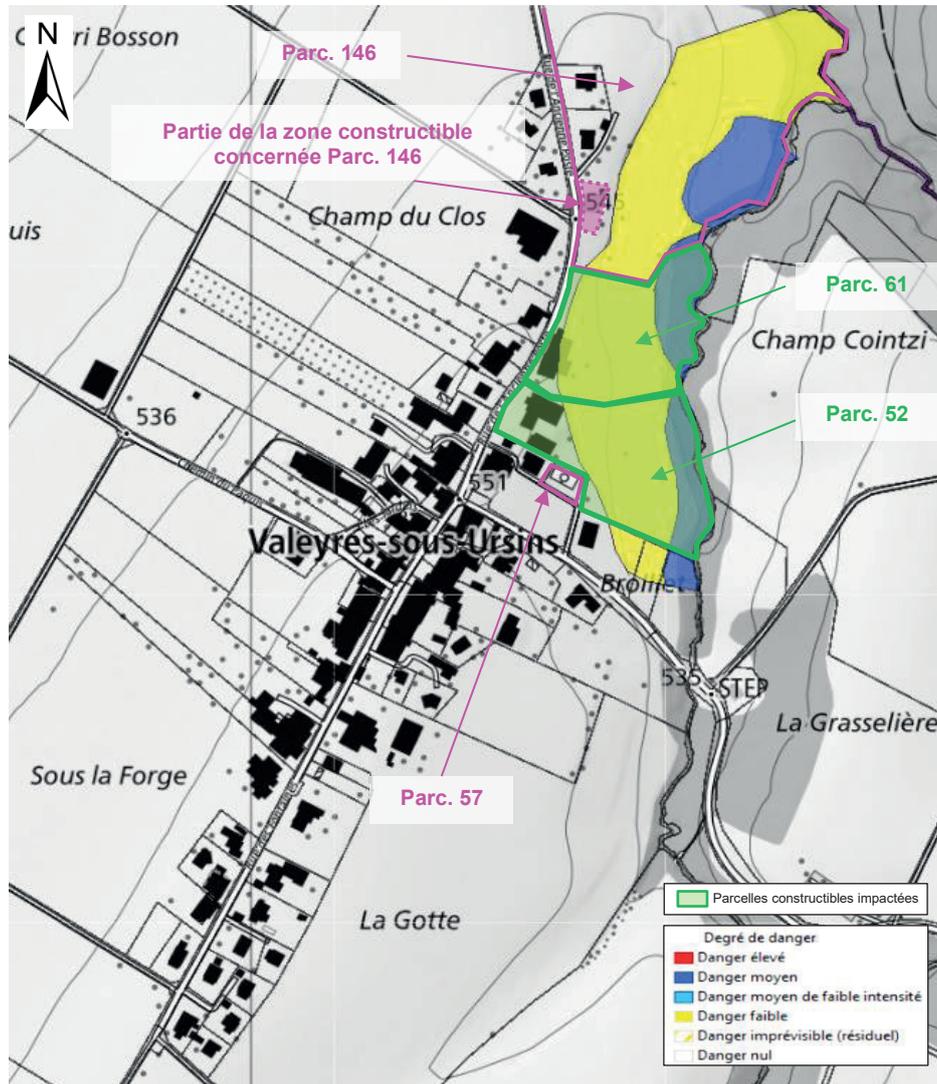


Figure 1 : Carte des dangers de glissements profonds permanents (GPP) dans la commune de Valeyres-sous-Ursins. Source : guichet cartographique du Canton de Vaud (geo.vd.ch, cdn.vd.ch).

## 2.3 Autres Dangers

En plus des GPP décrits au chapitre 2.2, le territoire communal est également menacé par les dangers suivants. Ces dangers, toutefois, se situent hors périmètre constructible et n'ont pas donc été considérés dans cette étude.

### 2.3.1 Inondations (INO)

Le territoire communal est affecté par un danger d'inondations de degré moyen à résiduel à proximité de sa limite ouest, au niveau du lieu-dit Moulin de Gressy. Ce danger est lié à des phénomènes de débordement du cours d'eau du Buron, caractérisés par une intensité moyenne à faible et un temps de retour variable entre 100 ans et supérieur à 300 ans.

### 2.3.2 Chute de pierres et blocs (CPB)

La limite nord-ouest du territoire communal (limite entre les communes d'Yverdon-les-Bains et Valeyres-sous-Ursins) est affectée par un danger de chute de pierres et blocs de degré élevé, lié à des phénomènes ayant

lieu sur des falaises de grès de la molasse chattienne de 3 à 8 m de hauteur. Ces phénomènes peuvent avoir lieu soit sous forme de chutes de pierres et blocs isolés (taille observée en zone de propagation : variable entre 0.001 et 0.5 m<sup>3</sup>), soit sous forme d'instabilités d'ensemble de volume total plus important (phénomène observé de volume supérieur à 50 m<sup>3</sup>).

### 2.3.3 Glissements superficiels spontanés (GSS)

La limite nord-ouest du territoire communal (limite entre les communes d'Yverdon-les-Bains et Valeyres-sous-Ursins) est affectée également par un danger de glissements superficiels spontanés de degré fort à moyen, liés à des phénomènes de glissements d'une faible couverture morainique, ou de couches de moraine et colluvions, qui ont lieu sur un bedrock de molasse chattienne et caractérisés par des épaisseurs de 0.3 à 5 m.

### 2.3.4 Glissements profonds permanents (GPP)

Un danger de glissements profonds permanents de degré faible à moyen affecte également la limite nord-ouest du territoire communal (limite entre les communes d'Yverdon-les-Bains et Valeyres-sous-Ursins). Ce danger est dû soit à des phénomènes de glissements translationnels d'une couche de terrain meuble sur un lit de Molasse Chattienne, caractérisés par des profondeurs entre 2 et 10 m et des vitesses inférieures à 2 cm par an, soit à des glissements successifs d'une faible couverture morainique sur un bedrock de molasse chattienne, avec surfaces de rupture complexes.

À noter la présence d'un gazoduc traversant la commune en direction nord-sud, dont le tracé se situe dans cette zone en glissement (secteur en danger faible) juste à la limite nord de la commune de Valeyres-sous-Ursins, au niveau de la parcelle n°159.

## 2.4 Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels

Les secteurs de restrictions ont été définis en croisant les zones constructibles des parcelles du PACom à traiter (définies dans le Tableau 1) avec les cartes des dangers naturels.

Les parcelles affectées par des dangers naturels géologiques ont pu être regroupées en un seul secteur présentant les mêmes caractéristiques face aux dangers naturels :

- Secteur DN 1 : GPP – Secteur exposé aux glissements de terrain profonds.

Le Tableau 3 précise les mesures de protection et les dispositions constructives à implémenter dans les secteurs de restrictions « Dangers Naturels ». Les mesures de protection et dispositions sont détaillées dans le chapitre servant à l'intégration des dangers naturels dans le Règlement du PACom.

Tableau 3 : Dispositions applicables dans les secteurs de restriction.

Secteurs de restrictions	<b>DN 1</b>
Dispositions applicables	<b>GPP</b>
<b>M 1</b>	X

## 3. Intégration des dangers naturels dans le Règlement du PA

Ce chapitre est destiné à être retranscrit au Règlement du PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins, hormis les points suivants qui font office de rappel :

- Les mesures de protection, pour les objets sensibles (ouvrages de classe COII et COIII selon norme SIA 261), doivent être évaluées pour les zones de danger résiduel (temps de retour > 300 ans).

- Au surplus, sont notamment applicables les législations fédérale et cantonale en matière de prévention des dangers naturels résultant des éléments naturels, les prescriptions de l'ECA ainsi que l'article 89 LATC.
- De manière générale, la Commune tient à disposition du public les informations existantes sur les types de dangers et les secteurs concernés. Chaque propriétaire est tenu de s'informer auprès de la Commune des données à disposition lorsque sa parcelle est localisée dans un secteur de restriction concerné par des dangers naturels.
- Les frais d'expertise, les mesures constructives et les frais de suivi des travaux sont à la charge du/des propriétaire/s concerné/s.

## 3.1 Dispositions générales

Le territoire communal est partiellement soumis à des dangers naturels (glissements de terrain profonds permanents) de degré faible à moyen.

Conformément aux articles 120 alinéa 1 lettre b LATC et 11 et 14 LPIEN, sont soumis à autorisation spéciale toute réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction ou changement de destination d'une construction exposée à des dangers naturels.

Lors de la demande de permis de construire, l'ECA peut exiger du requérant qu'il produise une évaluation locale de risque (ELR) afin de démontrer que les exigences légales en matière de protection des personnes et des biens à l'intérieur des constructions et d'exposition limitée à l'extérieur des constructions sont remplies. Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.

Les spécialistes doivent appliquer les principes de mesures citées au Tableau 4 dans le cadre de l'évaluation locale de risque (ELR).

## 3.2 Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels

Les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels définis dans le plan d'affectation communal (PACom) délimitent les parcelles exposées à un danger naturel géologique de glissements profonds permanents (GPP). Les secteurs de restrictions sont présentés sur la Figure 2 et, plus en détail, en Annexe A.

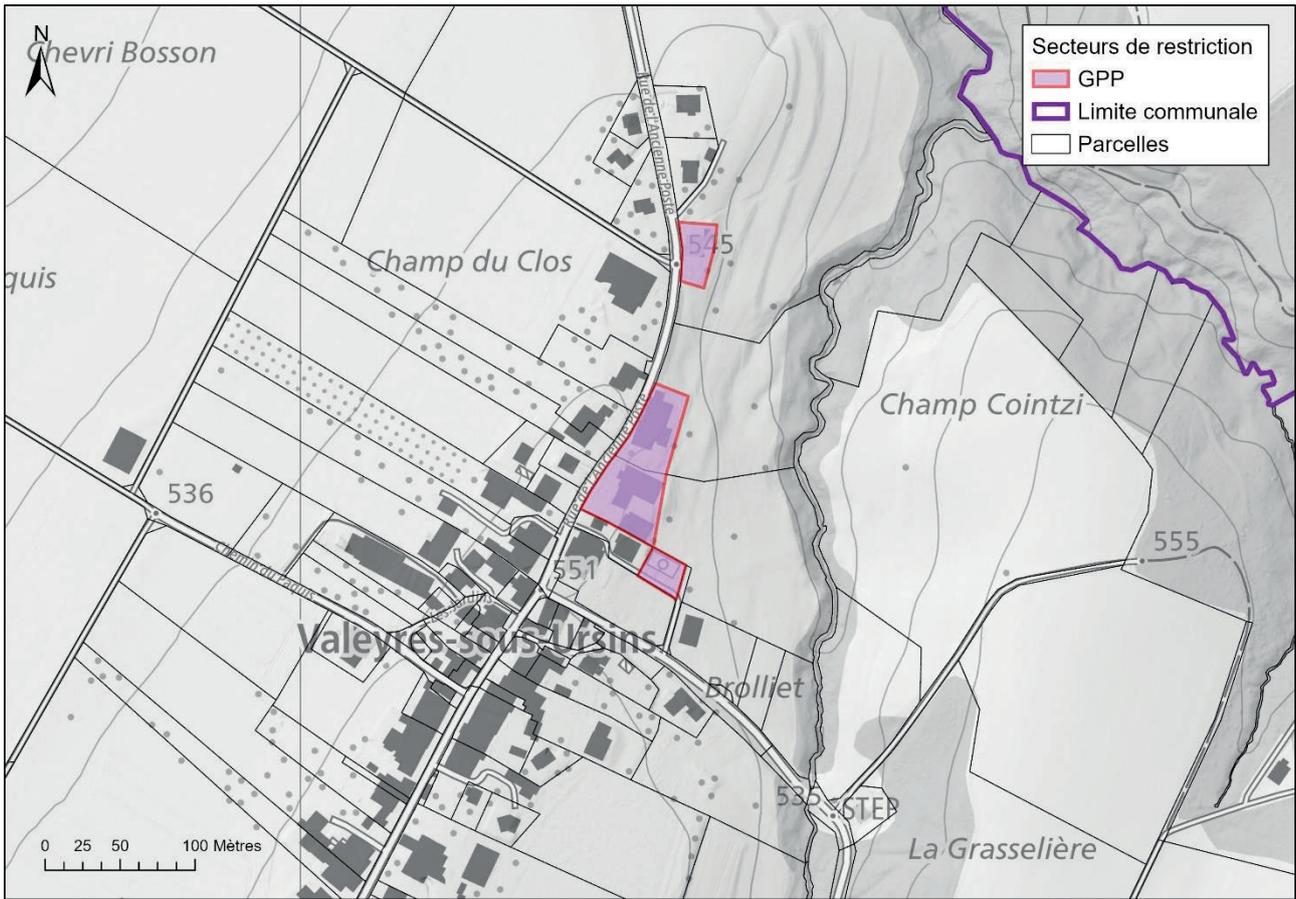


Figure 2 : Secteurs de restriction dangers naturels pour les parcelles constructibles de la commune de Valeyres-sous-Ursins.

### 3.3 Dispositions applicables aux secteurs de restrictions

Pour le secteur identifié, les mesures de protection individuelles suivantes doivent être respectées (Tableau 4).

Tableau 4 : Dispositions applicables aux secteurs de restrictions.

Dispositions applicables	Secteurs de restrictions
	DN 1 GPP
<p>M1 Des mesures de protection individuelles contre les glissements doivent être déterminées selon les principes suivants :</p> <p><u>Implantation sur la parcelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque cela est possible, une implantation des bâtiments hors de la zone instable doit être favorisée.</li> </ul> <p><u>Stabilité des talus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'augmentation de la pente (ou concept de mesures de soutènement) ;</li> <li>• Pas de surcharge par remblai ;</li> <li>• Pas de remplacement des matériaux par des matériaux moins drainants ;</li> <li>• Pas d'infiltrations d'eau à l'amont et dans la zone de glissement (sauf s'il est démontré qu'elles ne diminuent pas la stabilité du terrain) ;</li> <li>• Évacuation des eaux pluviales par un système de drainage ;</li> <li>• Vérifications de l'étanchéité des canalisations devant être conçues pour supporter les cisaillements.</li> </ul>	

<p><u>Construction du bâtiment :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Concept d'ouverture de la fouille, de soutènement des parois de fouille et suivi de l'exécution des terrassements doit être défini avant le début des travaux ;</li><li>• Concept de fondation tenant compte des contraintes de déformation et de tassements différentiels doit être défini ;</li><li>• Distance de retrait des constructions par rapport au sommet du/des talus en glissement ;</li><li>• Éviter une déstabilisation du terrain par surcharge du terrain, notamment par remblai.</li><li>• Éviter une déstabilisation du terrain par suppression de masse stabilisante, notamment par déblai ;</li><li>• Ne pas infiltrer les eaux claires dans le/s terrain/-s en glissement ;</li><li>• Tenir compte des mouvements millimétriques pour certaines constructions sensibles (piscine, machines de précision etc.).</li></ul>	
--	--

## 4. Conformité avec les standards & objectifs cantonaux de protection (SOP)

Ce chapitre ne doit pas être retranscrit dans les documents du PA communal, mais doit figurer dans ce rapport à titre d'information, selon les recommandations actuelles de l'UDN du Canton de Vaud.

### 4.1 Contexte

L'Unité des dangers naturels (UDN) du Canton de Vaud a élaboré fin 2019 des standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) qui ont pour but d'apporter aux autorités des bases sur lesquelles se fonder pour déterminer les déficits de protection liés aux dangers naturels, évaluer les risques et, au besoin, élaborer les stratégies d'action pour s'en prémunir. Le présent chapitre est en partie repris de la Directive cantonale des Standards & objectifs cantonaux de protection (SOP).

Les SOP sont un référentiel permettant de vérifier la compatibilité d'une occupation du sol à une situation de danger, identiques pour tous les dangers naturels, applicables pour des appréciations qualitatives du risque et sont standardisés à l'échelon cantonal pour assurer une égalité de traitement.

En revanche, les SOP ne déterminent pas la nature des mesures de prévention et de protection à mettre en œuvre, ne se substituent pas aux autorisations spéciales délivrées par les services de l'État et l'ECA, ainsi qu'aux prescriptions qu'ils peuvent exiger dans les procédures d'autorisation de construire, et ne s'appliquent pas aux objets « spéciaux » ou « sensibles » telles que les constructions scolaires ou médicales qui doivent faire l'objet d'analyse au cas par cas.

Dans l'aménagement du territoire, les SOP donnent une indication générale sur la compatibilité des affectations avec la situation de danger et les besoins d'action relatifs. Les SOP aident ainsi le planificateur à pondérer le facteur « risque » dans la pesée globale des intérêts et à réviser l'affectation de certaines zones, à inscrire des dispositions dans les règlements et à justifier d'éventuelles modulations par rapport aux règles générales de transcription énoncées dans la directive ad hoc du 18 juin 2014. Néanmoins, il reste indispensable de vérifier la compatibilité de chaque objet dans la zone, qu'il soit existant ou planifié.

Pour les constructions existantes, les SOP permettent d'évaluer les éventuels déficits de protection, puis de définir, dans la limite des contraintes de la situation et du principe de proportionnalité, les priorités en termes de prévention et de protection contre les dangers naturels.

Pour les permis de construire, les projets de construction, les transformations lourdes et les changements d'affectation soumis à autorisation spéciale selon l'art. 120 LATC, les SOP sont utilisables à titre indicatif pour une évaluation préalable de la situation de risque. À un stade plus avancé du projet et sur demande spécifique de l'ECA, cette première appréciation peut être complétée par une évaluation plus fine prenant en compte toutes les spécificités du projet et de son contexte.

Pour résumer :

Les SOP sont indicatifs et n'ont aucune force d'obligation. Ils ne sont pas intégrés au règlement du PA. Les SOP sont un outil pour évaluer l'affectation compatible avec le risque naturel présent sur les parcelles. Ils aident les communes à prioriser leurs actions sur le territoire communal et indiquent aux propriétaires, à l'ECA ainsi qu'aux services de l'État où se trouvent les secteurs les plus à risque.

Les SOP sont analysés sous forme de matrices selon l'intensité de l'aléa (intensité faible, intensité moyenne, intensité forte) et la probabilité d'occurrence de l'aléa (temps de retour de 30, 100 et 300 ans).

Trois niveaux d'action en résultent :

- Niveau 1 : l'occupation du sol est compatible avec la situation de danger. Cependant des dispositions pourront être fixées à l'étape de la planification des mesures (restrictions dans le règlement communal) ou lors de nouvelles constructions (conditions spécifiques aux permis de construire).
- Niveau 2 : l'occupation du sol est à priori peu compatible avec la situation de danger et par conséquent la nécessité d'une action doit être analysée pour les constructions existantes et les zones construites. Pour les nouvelles constructions, les transformations lourdes et les zones non construites, le risque est inacceptable et une action est indispensable selon les mesures décrites au Tableau 4.
- Niveau 3 : l'occupation du sol est incompatible avec la situation de danger et par conséquent une action est indispensable, selon les mesures décrites au Tableau 4.

Selon l'affectation des parcelles, les matrices sont différentes. Pour les constructions servant à l'habitat et aux activités économiques, la matrice SOP est indiquée à la Figure 3, catégorie F.

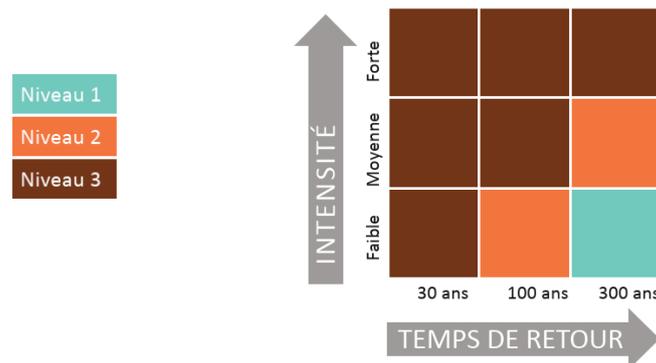


Figure 3 : Matrices des niveaux d'action selon les SOP pour les constructions servant à l'habitat et aux activités économiques (catégorie F applicable aux zones à bâtir considérées dans la présente étude). Source : Standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) Directive cantonale du 30 octobre 2019, Canton de Vaud.

## 4.2 Application des SOP au PA communal

Après croisement des zones constructibles du PACom à traiter définies dans le Tableau 1 avec les cartes des dangers naturels et les cartes d'intensité pour le risque ([1]), le nouveau plan d'affectation de la commune de Valeyres-sous-Ursins expose aux dangers naturels des parcelles à des niveaux d'action 2 selon les SOP (Figure 4 et détail en Annexe B).



Figure 4 : Niveau d'action pour les zones constructibles des parcelles exposées aux dangers naturels de glissements profonds permanents dans la commune de Valeyres-sous-Ursins.

## 5. Conclusions

Le territoire délimité par le PACom de la commune de Valeyres-sous-Ursins est exposé à des dangers naturels de glissements profonds permanents (GPP). Toutes les parcelles traitées sont constructibles, sous réserve de restrictions locales ou dispositions constructives devant être mises en œuvre.

Des dispositions constructives proportionnées à cette situation permettent de limiter très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

CSD a réalisé l'évaluation des dangers naturels de la zone étudiée en se basant sur les méthodologies en vigueur au moment de la réalisation de son travail. Cette évaluation des dangers naturels limitée à l'emprise du PACom ne se substitue pas à une évaluation locale de risque (ELR) ni à des études géotechniques.

### CSD INGENIEURS SA



Jacopo Abbruzzese  
*Chef de projet*



Morgane Koumrouyan  
*Cheffe de département dangers naturels*

Lausanne, le 26 février 2025



## SOURCES

Sources :

Swisstopo (Carte nationale 10'000, SwissALTI3D)  
FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS architectes et urbanistes SA (cadastre et affectation)

## LÉGENDE

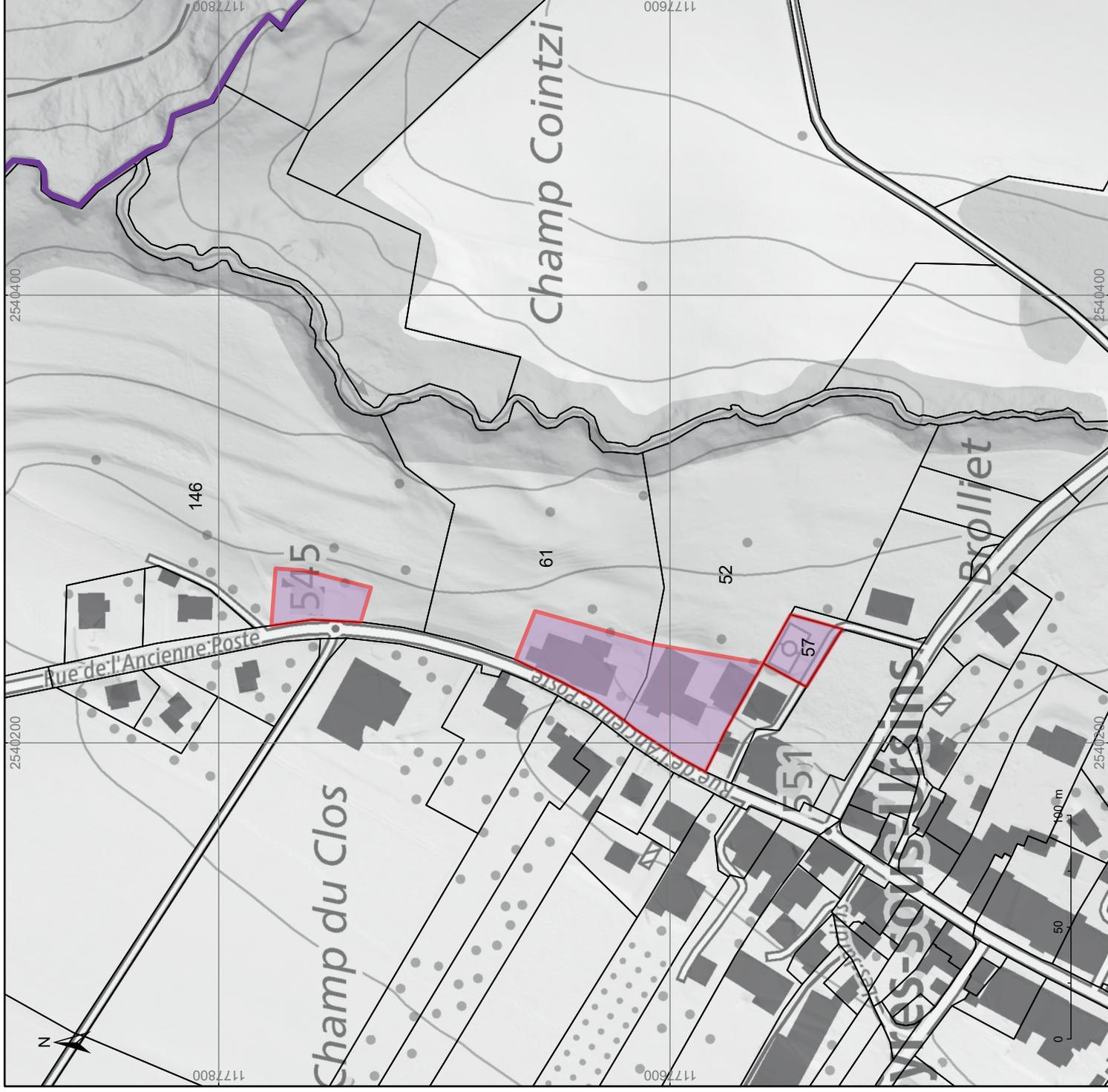
Secteurs de restriction



GPP



Limite communale



Commune de Valeys-sous-Ursins

PACom Valeys-sous-Ursins

## Secteurs de restrictions dangers naturels

Secteur nord-est du village

**CSD** INGENIEURS<sup>+</sup>

CSD INGENIEURS SA

Chemin de Montely 78

Case postale 302

1000 Lausanne 16

www.csd.ch

Dessiné 04.05.2023 / ABJ

Contrôlé 04.05.2023 / JVO

Format A4 (210x297mm)

Échelle 1:2'500

Projet N° Plan Annexe

FCH011508 1 A

**ANNEXE B      OBJECTIFS DE PROTECTION**

## SOURCES

Sources :

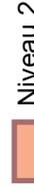
Swisstopo (Carte nationale 10'000, SwissALTI3D)  
FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS architectes et urbanistes SA (cadastre et affectation)

## LÉGENDE

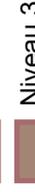
Niveau action SOP



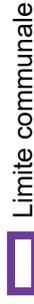
Niveau 1



Niveau 2



Niveau 3



Limite communale

Commune de Valeyres-sous-Ursins

PACom Valeyres-sous-Ursins

**Standards et objectifs cantonaux de protection (SOP)**

Secteur nord-est du village

**CSD INGENIEURS+**

Dessiné 04.05.2023 / ABJ

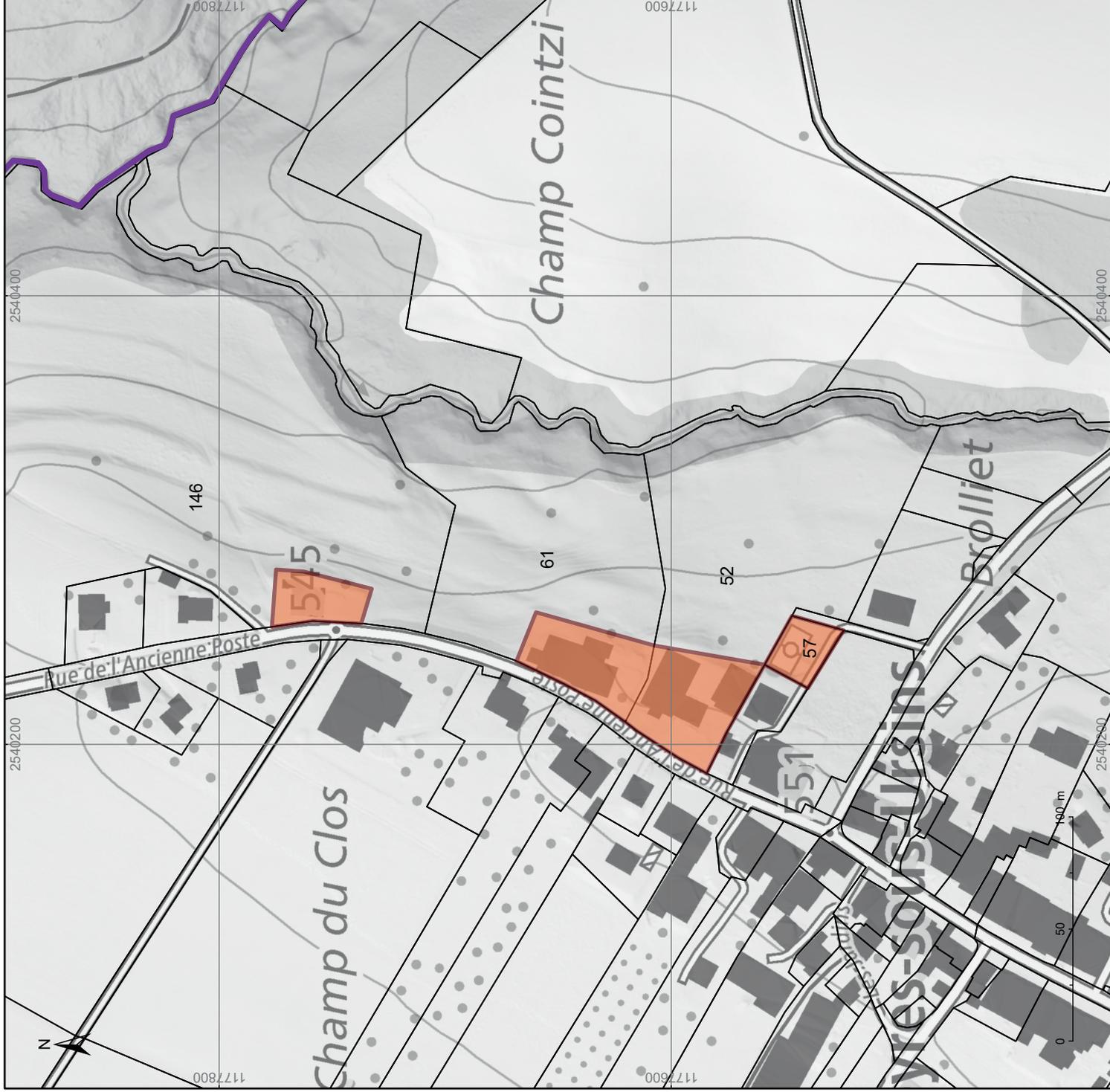
Contrôlé 04.05.2023 / JVO

Format A4 (210x297mm)

Échelle 1:2'500

Projet N° Plan Annexe

FCH011508 1 B





2'541'500

2'540'500

2'540'000

2'539'500

1'178'500

1'178'000

1'177'500

PLANCHE N°3

PLANCHE N°4

ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX (ERE)  
PLANCHE DE SYNTHÈSE

LÉGENDE

 Espace réservé aux eaux (ERE)

ECHELLE 1 / 7'500 SUR A3

 400 m

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES SA



février 2025

PLANCHE N°2

PLANCHE N°1

PLANCHE N°6

PLANCHE N°5

1'176500





Ruisseau du Pérélet

66  
61  
25  
337  
21  
20  
19  
139  
138  
129  
130  
127

67  
68  
51  
49  
50  
340  
28  
57  
48  
47  
42  
43  
44  
45  
39  
38  
34  
32  
332  
30  
333  
55  
301  
304  
306  
307  
308  
17  
13  
14  
15  
16  
18  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
130  
130  
130  
130

70  
56  
DP 47  
DP 46  
DP 77  
DP 45  
77  
6  
28  
28  
9  
6  
76  
89  
101  
102  
DP 9  
27  
26  
7  
DP 21  
DP 33  
DP 34

# PLANCHE N°1

ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3



78

81

Ruisseau du Pérélet

DP 52

DP 53

89

86

84

Ruisseau du Pérélet

81

Ruisseau du Pérélet

5.5

93

DP 37

DP 41

90

28

DP 40

92

79

DP 38

80

168

167

104

170

169

103

336

334

109

110

DP 35

91

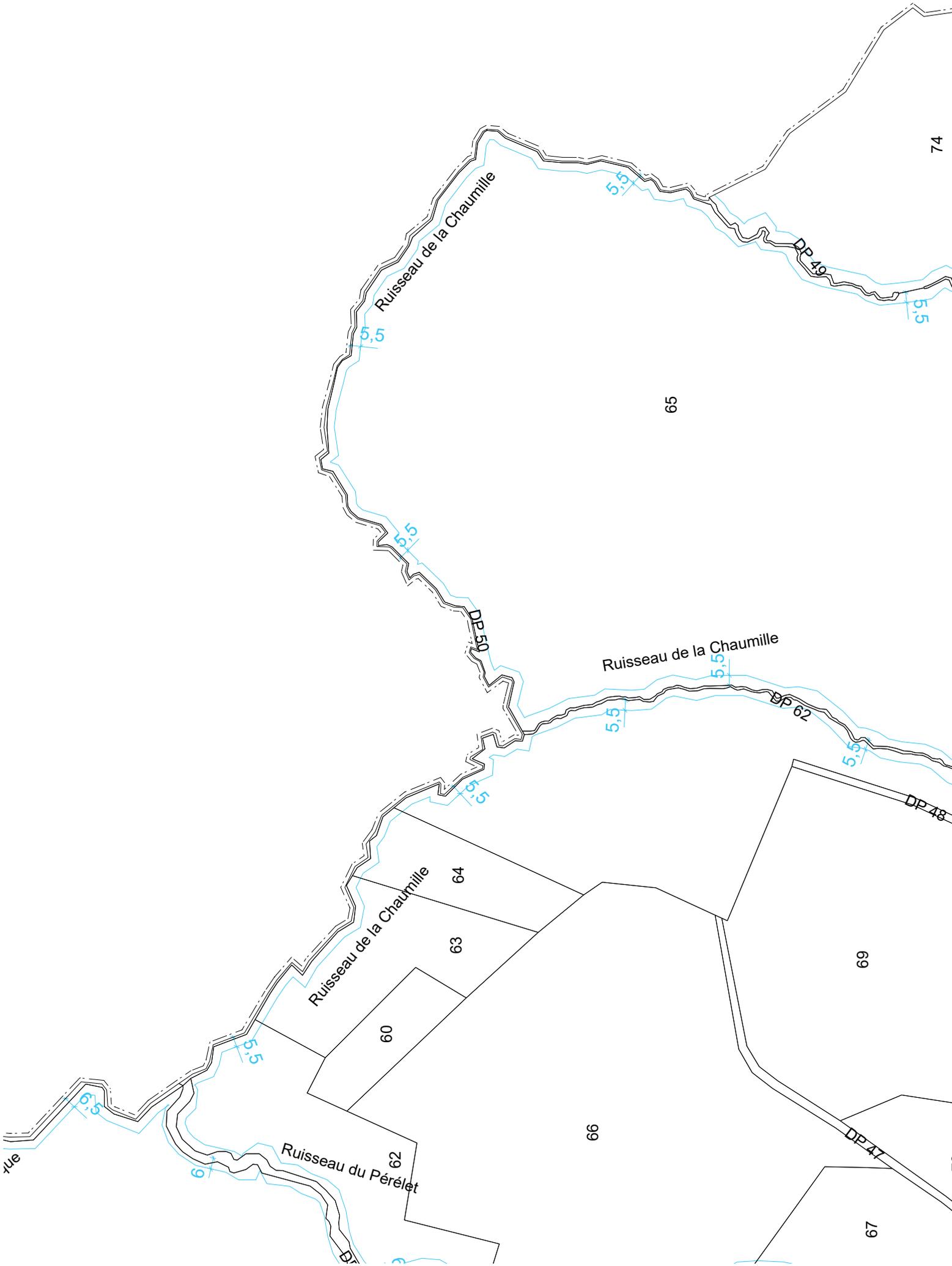
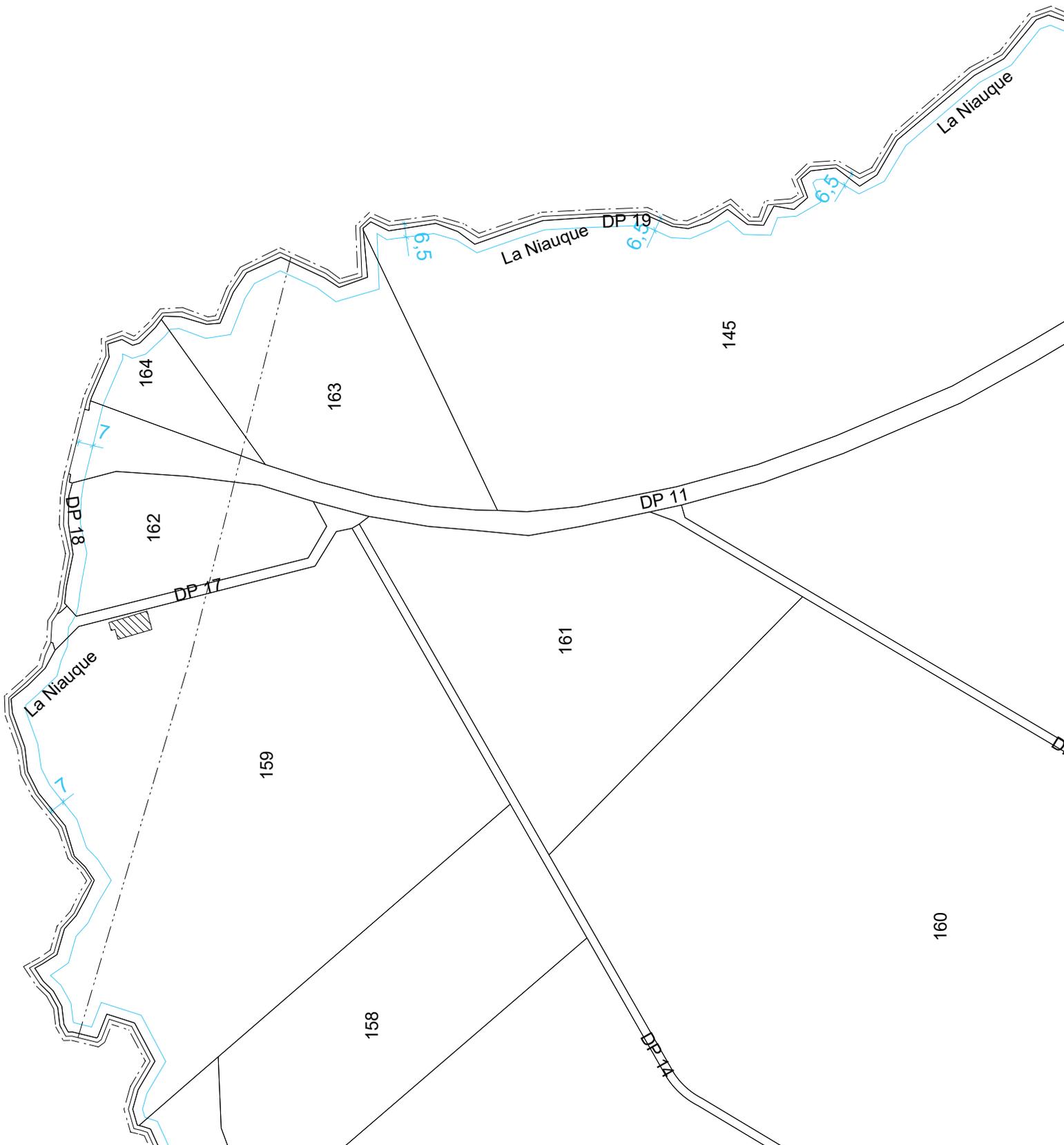


PLANCHE N°2

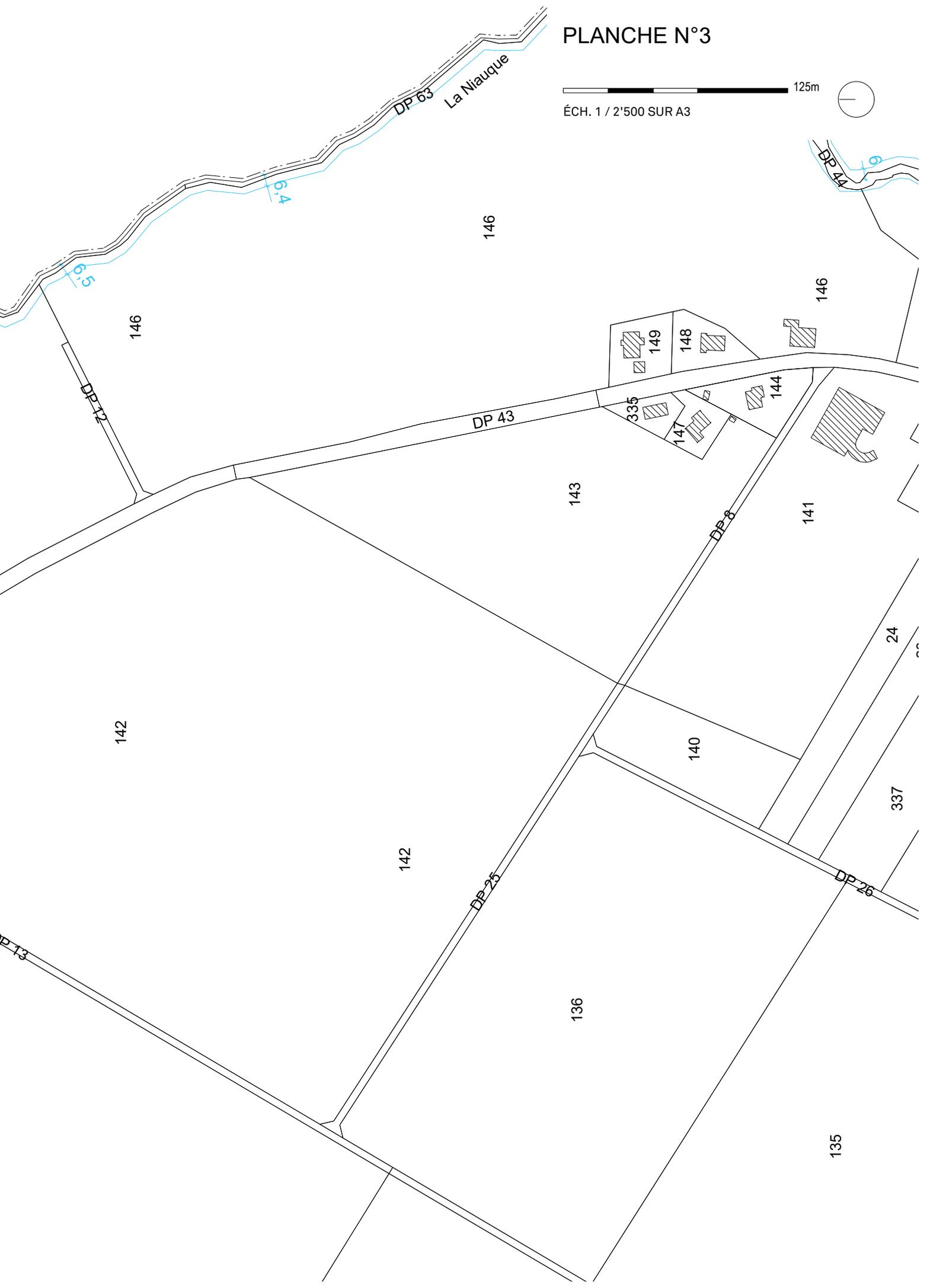
ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3

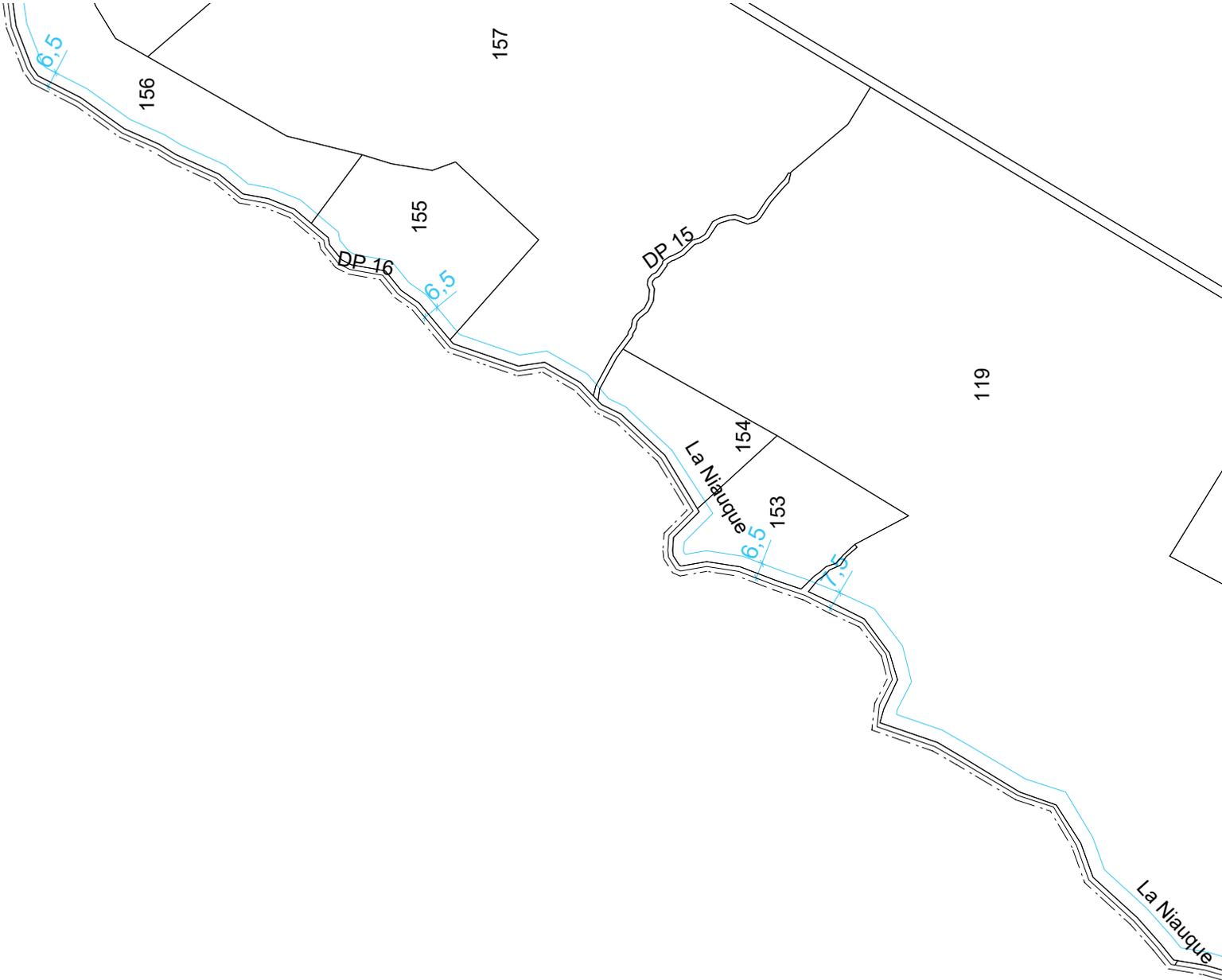


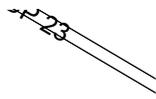


# PLANCHE N°3

ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3







# PLANCHE N°4

ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3



152

151

125

126

DP.22

7.5

DP.21

DP.67

119

7.5

118

Le Buron

10

10

DP.20



127

(338)

DP 3

108

107

107

106

106

105

105

Ruisseau de Valeyres

119

DP 31

0,5

Le Buron

10

117

DP 28

116

DP 29

10

10

PLANCHE N°5

111

ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3

125m



112

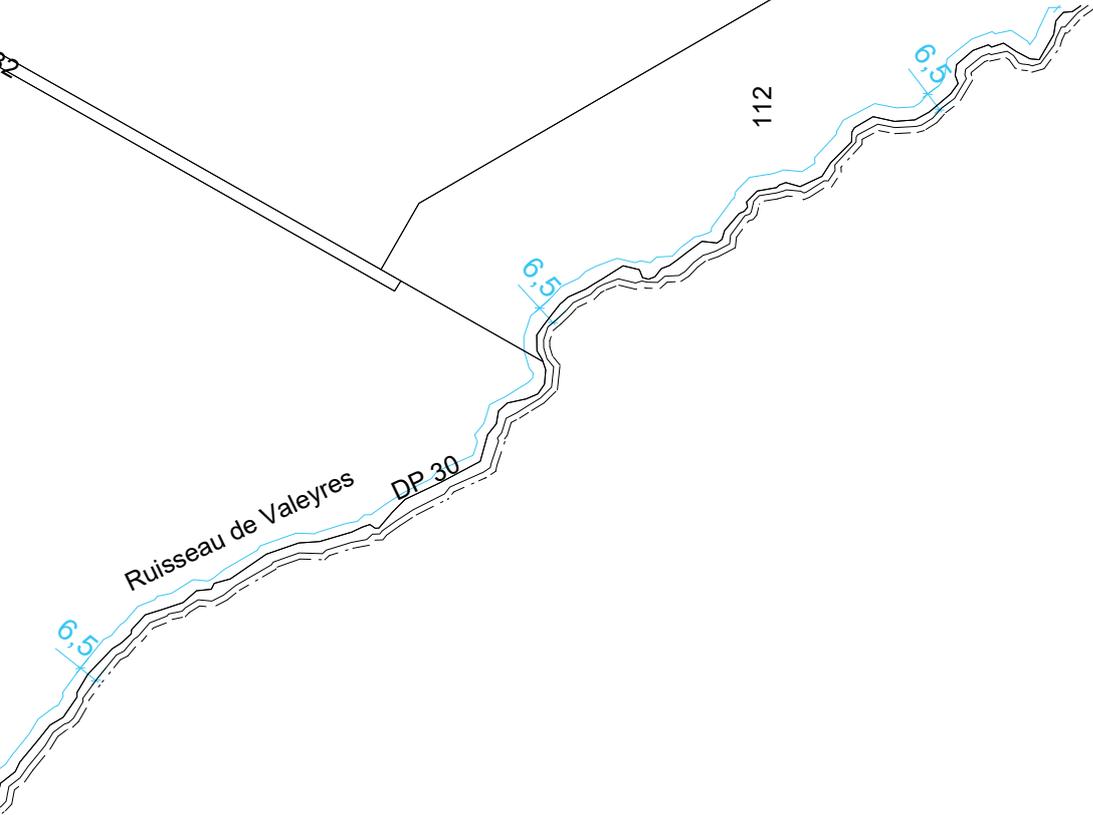
Ruisseau de Valeyres

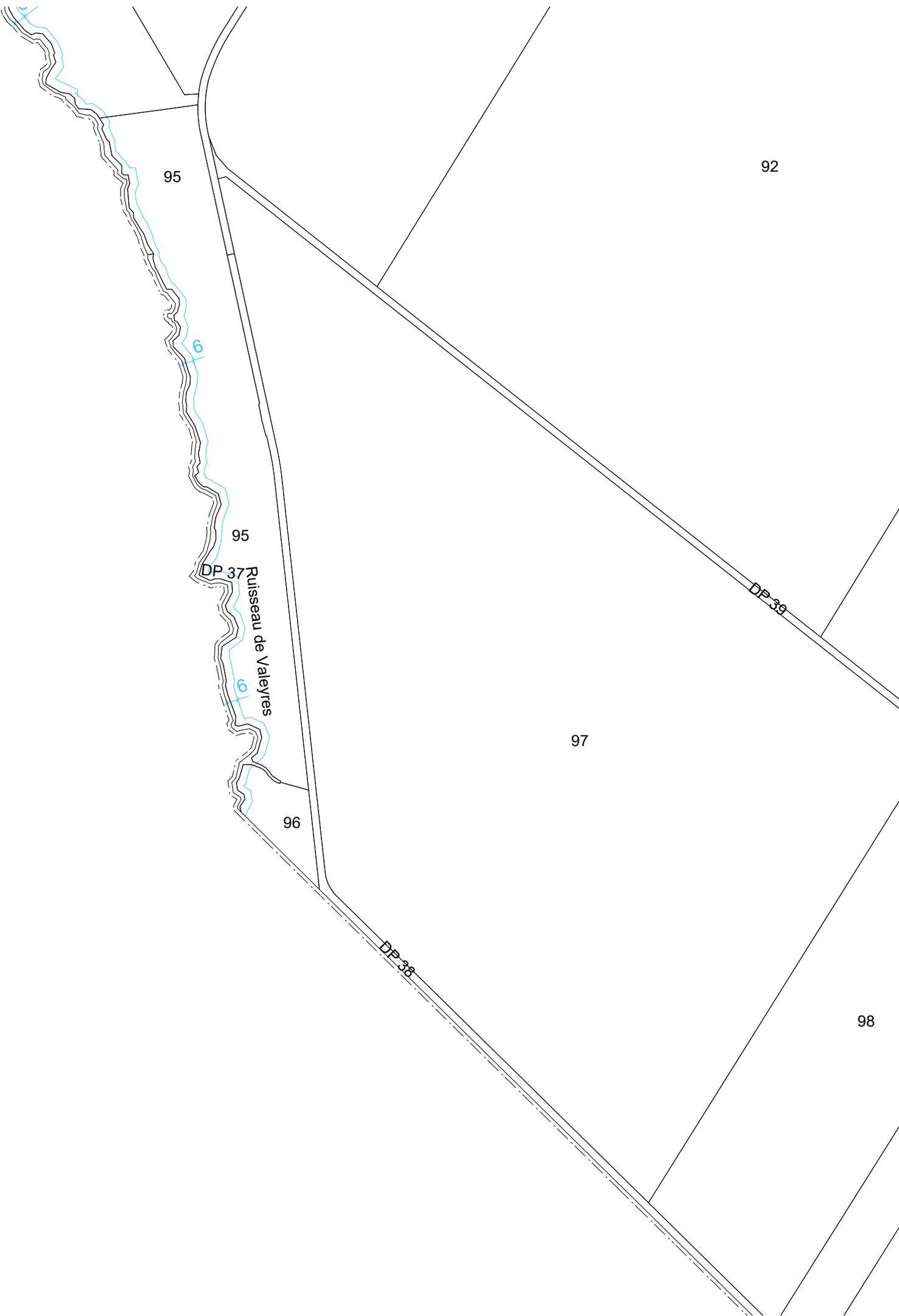
DP 30

9.5

9.5

9.5





95

92

6

95

DP 37

Ruisseau de Valeyres

6

DP-39

97

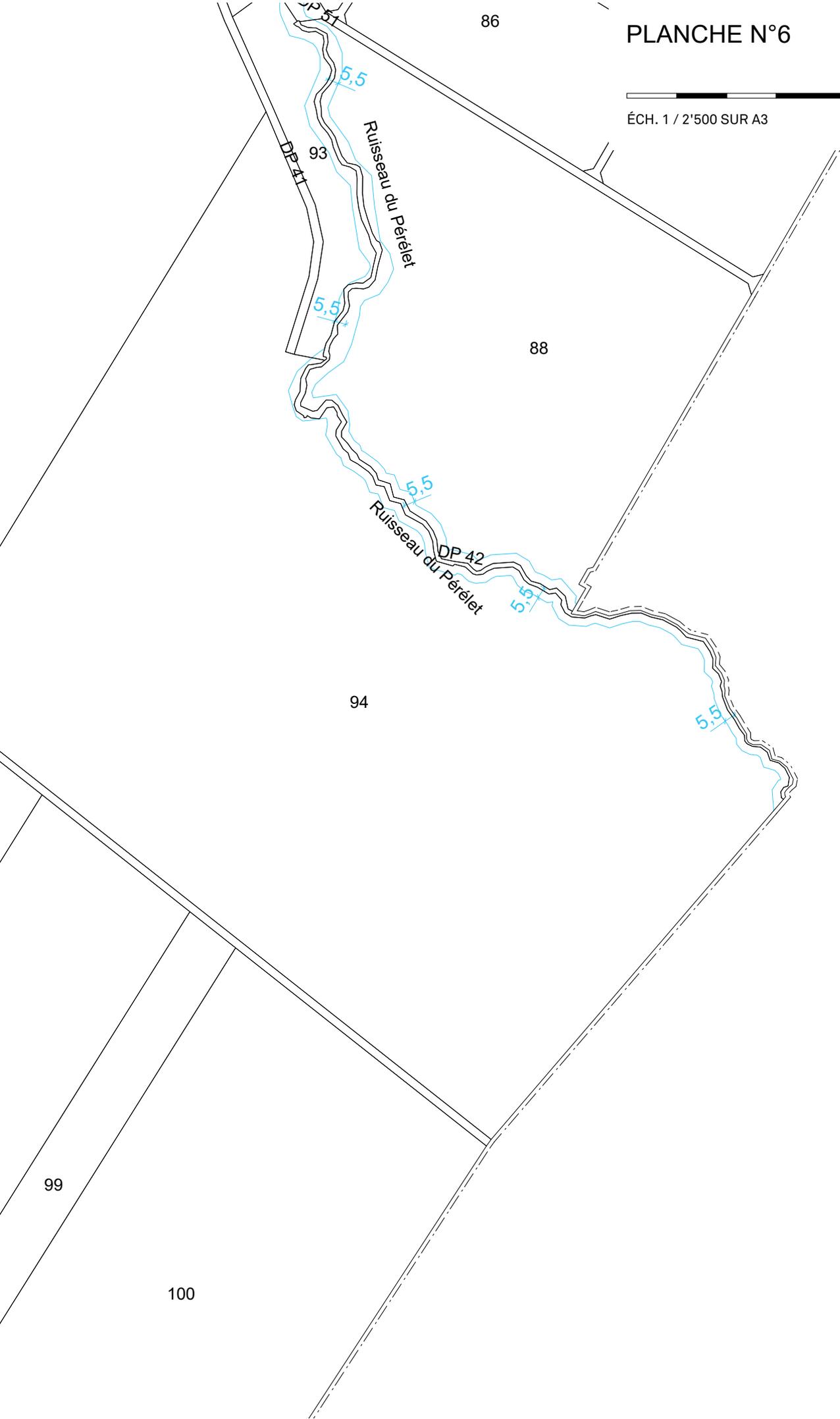
96

DP-38

98

PLANCHE N°6

ÉCH. 1 / 2'500 SUR A3



86

DP 41

93

5,5

Ruisseau du Pérélet

5,5

88

5,5

Ruisseau du Pérélet

DP 42

5,5

94

5,5

99

100



Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	19	Valeyres-sous-Ursins	Valeyres-sous-Ursins	1ère version 10.1985/ant
Addenda				

relevé  
 visité, non relevé  
 habitat dispersé

## Qualification

### Appréciation du site construit dans le cadre régional

Ce village, à vocation exclusivement rurale, occupe une situation prépondérante sur une ligne de crête séparant les vallons du Buron et de Niocaz, sur les premières collines du Jorat septentrional. Ce site a toutefois connu un certain développement résidentiel en ses deux extrémités, ce qui a quelque peu altéré sa silhouette.

Les qualités spatiales du site demeurent évidentes, malgré la perte de la substance rurale du tissu d'origine et les nombreuses transformations de détails de par la conservation des murs, murets et fontaines délimitant la rue principale. La disparition des banquettes herbeuses, l'implantation de haies de thuyas comme clôtures et la réfection des murets ont toutefois amoindri le caractère rural du site.

Les qualités historico-architecturales du site ne sont guère évidentes, de par le manque d'objets architecturaux de valeur. L'école et maison de commune, caractéristique des édifices scolaires de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, et une rangée de fermes mitoyennes datant du 19<sup>e</sup> siècle, représentatives de l'architecture vernaculaire régionale, sont les seuls éléments intéressants. Le reste du tissu a subi de trop grandes transformations pour conserver un caractère agricole crédible.

### Grille de comparaison

<input type="checkbox"/> ville (bourg)	<input checked="" type="checkbox"/> village	qualités de la situation	X	/	
<input type="checkbox"/> petite ville (bourg)	<input type="checkbox"/> hameau	qualités spatiales	X	/	
<input type="checkbox"/> village urbanisé	<input type="checkbox"/> cas particulier	qualités hist.-arch.	X		
		autres qualités			

## Développement de l'agglomération

Relations historiques et spatiales entre les principaux périmètres, ensembles, environnements et éléments individuels; conflits; suggestions particulières de sauvegarde

Valeyres-sous-Ursins; ce nom relativement fréquent dans cette partie du canton serait issu du féminin pluriel du nom de famille Valerius. Il se pourrait aussi que ce nom soit dérivé du mot latin Vallis, désignant un endroit vallonné, hypothèse pouvant être confirmée par la topographie des lieux.

Ce territoire, qui domine le versant oriental de la plaine de l'Orbe sur les premières collines boisées du Jorat septentrional, était déjà colonisé à l'époque préhistorique. Les vestiges d'un important refuge, sans doute d'origine helvète, précédé de trois rangs de fossés, situé à proximité du confluent des ruisseaux de la Niocaz et du Buron en témoignent. Des traces de constructions de l'époque romaine, ainsi qu'un grand nombre de monnaies furent également découvertes sur le territoire de la commune. Au Moyen-Age, le village devint une dépendance de la seigneurie de Belmont-sur-Yverdon. Il possédait une maladière commune aux villages d'Ependes, d'Essert-Pittet, de Gressy, de Suchy et d'Ursins, destinée à recevoir les lépreux de la région. A l'époque bernoise, Valeyres continua à faire partie des terres et de la châtelainie de Belmont, mais était rattaché à la paroisse de Gressy.

Situé à l'écart des grands axes routiers sur la petite route reliant Yverdon à Ursins, à moins



Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	19	Valeyres-sous-Ursins	Valeyres-sous-Ursins	2

Addenda

de cinq kilomètres de la capitale du nord vaudois, ce village n'a guère connu de développement. Seul un moulin est venu compléter, au début du 19e siècle, l'activité exclusivement rurale de la localité. Une nouvelle école (EI 1.0.2) fut construite au centre du village dans la deuxième moitié du 19e siècle.

### Le site actuel

Relations spatiales entre les composantes du site

La carte Siegfried de 1891 nous montre que le village, situé sur une crête séparant le vallon du Buron de celui de la Niocaz, avait pratiquement atteint sa forme et sa structure actuelles à la fin du 19e siècle. Ses environnements proches, formés de vergers (EE I, EE II) étaient libres de toute construction parasite, à l'exception de quatre ou cinq fermes foraines (0.0.14, 0.0.15) Situées aux abords immédiats du site construit. Le village a connu un fort dépeuplement au 20e siècle, dû sans doute à la diminution drastique de la population rurale survenue dans le canton au cours du 20e siècle; ses habitants ont passé de 234 en 1880 à 123 en 1970. La population, toutefois stabilisée ces dernières années, a même tendance à croître, avec la construction aux deux extrémités du village d'habitations familiales (0.0.12) qui constituent autant de perturbations pour la silhouette du site très exposé à la vue.

Le tissu d'origine (P 1), relativement compact en son centre (1.0.1), possède une remarquable structure linéaire formée de fermes tripartites contiguës, orientées selon un axe nord-est - sud-ouest, déterminé par la topographie des lieux et l'influence très forte des vents dominants.

A la fin du 19e siècle, l'agglomération ne se composait encore que d'une seule rangée de fermes disposées parallèlement, de part et d'autre de la rue principale qui longe la ligne de crête séparant les deux vallons. Mais dès le début du 20e siècle le site construit s'est complété, sur ses arrières, avec de vastes ruraux, nécessaires au maintien de l'agriculture, et avec quelques résidences caractéristiques de cette époque (1.0.10), ou plus récentes (1.0.11), constituant une altération du tissu rural d'origine. Les fermes, qui constituent l'essence du tissu rural, mais qui perdent peu à peu leurs fonctions premières avec la diminution de l'activité agricole, subissent de fortes transformations (1.0.7, 1.0.9) et des réfections intempestives. Ceci fait perdre au village, de façon irréversible, ses qualités historico-architecturales d'origine. Les seules fermes non encore rénovées (EI 1.0.3, 1.0.4) souffrent par contre d'un manque d'entretien qui pourrait accélérer le processus de rénovation lourde et la disparition définitive du caractère rural.

Ce fait se remarque déjà dans les deux entrées du site avec un tissu plus lâche. Seule la partie centrale (1.0.1), plus dense, a gardé, malgré un certain nombre de transformations (1.0.6, 1.0.7, 1.0.9), un caractère agricole marqué par la présence de fontaines (1.0.5), de murets et d'emplacements à fumier qui contribuent au maintien de l'aspect rural du site.

### **Outre les objectifs généraux de sauvegarde (voir fiche L et fiche des explications), les suggestions particulières suivantes sont à observer:**

- Application stricte des mesures de protection pour les environnements proches du village (EE



Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	19	Valeyres-sous-Ursins	Valeyres-sous-Ursins	3

Addenda

--

I, EE II), notamment pour la ceinture de vergers de part et d'autre du site construit. Seule la partie située à l'entrée nord du site (0.0.16) pourrait convenir à une extension du village.

- Attention particulière pour les fermes non encore transformées et méritant un certain entretien afin de sauvegarder ce qui peut l'être de la substance rurale du tissu d'origine.

Addenda

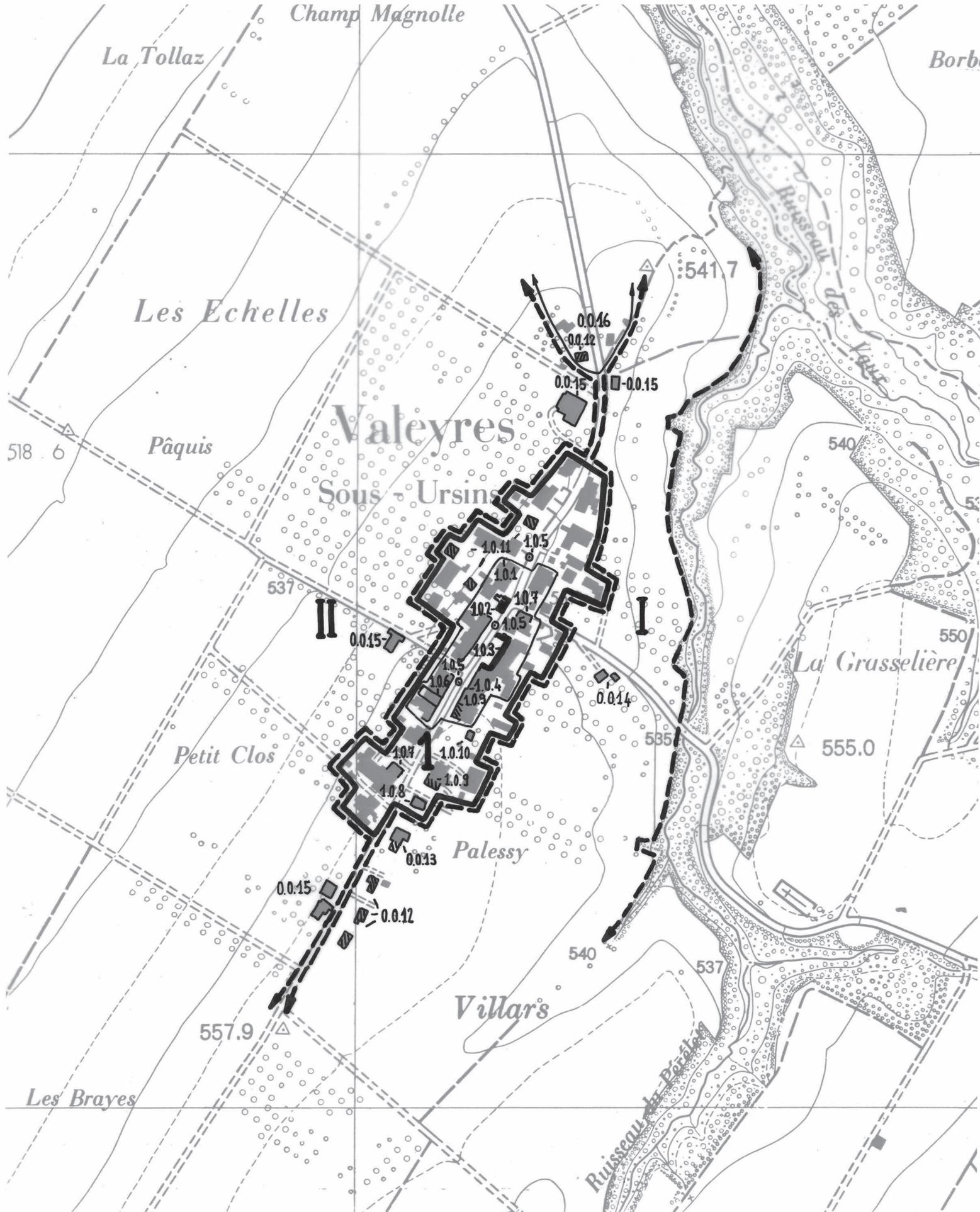
**Périmètres et ensembles construits, environnements  
(périmètres et échappées) et éléments individuels\***

	Numéro	Dénomination	Catégorie d'invent.	Qualité spatiale	Qualité hist. arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo No
P	I	Emprise du tissu constituant l'agglomération historique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-8,10-36,53,54
EE	I	Vergers occupant le versant oriental du vallon des Vaux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40,41,50-54
EE	II	Terrains agricoles dominant le vallon du Buron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	42,46-48
	1.0.1	Partie centrale du village, tissu plus dense offrant de fortes qualités spatiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,12-26,54
EI	1.0.2	Bâtiment communal, surmonté d'un clocheton, daté de 1852	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,19,21,25,54
EI	1.0.3	Fermes en ordre contigu, bien conservées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16,22
	1.0.4	Rangée de fermes mitoyennes de part et d'autre de la rue principale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14,18,20,21,23-26
	1.0.5	Fontaines ponctuant la rue principale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,18,21,24
	1.0.6	Ferme, importantes transformations en cours, notamment à l'arrière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18,26,46
	1.0.7	Rénovations et surélévation proches de la perturbation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	13,17,28
	1.0.8	Garage à l'entrée du site construit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35
	1.0.9	Modifications des façades, balcons, percements en rupture de style avec le tissu rural d'origine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25,31,35
	1.0.10	Habitation (début 20e s.) en retrait de la rue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27
	1.0.11	Habitations familiales, modification du caractère agricole du village	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8,15
	0.0.12	Habitations familiales, altération des deux entrées de l'agglomération	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39,41,47,48,51
	0.0.13	Habitation accolée à une ferme concentrée, modification de la silhouette du bâtiment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37
	0.0.14	Ferme rénovée en contre-bas du village	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52
	0.0.15	Fermes foraines aux abords du site construit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9,38,49,51
	0.0.16	Zone d'extension résidentielle possible	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	47,48,51

\* description détaillée sur les fiches -A, -U, -E: existe/n'existe pas

Addenda

--	--	--	--	--	--	--





Ct. Dist. Commune

Site

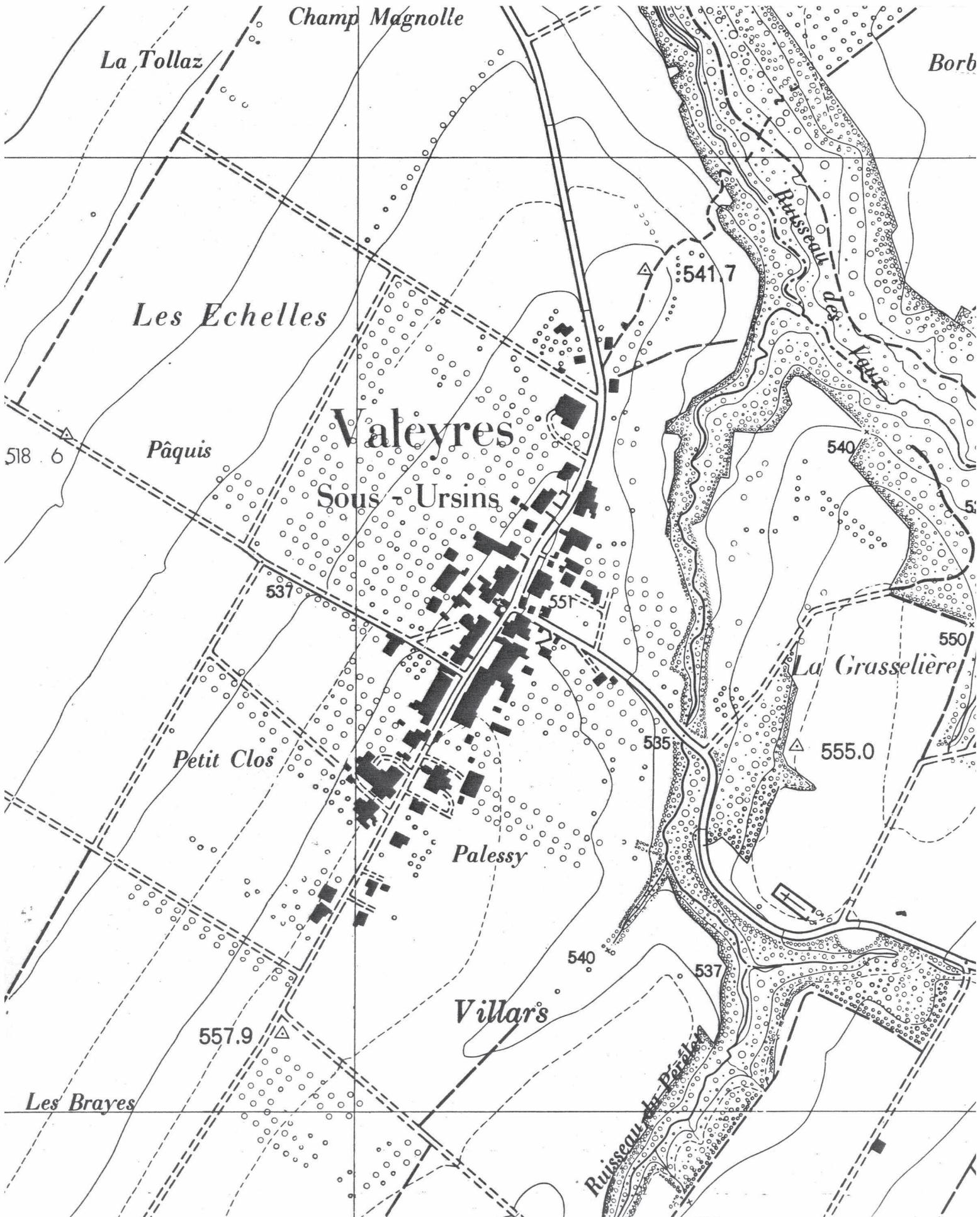
VD 19 Valeyres-sous-Ursins—Valeyres-sous-Ursins

1ère version

Ech. 1:5000

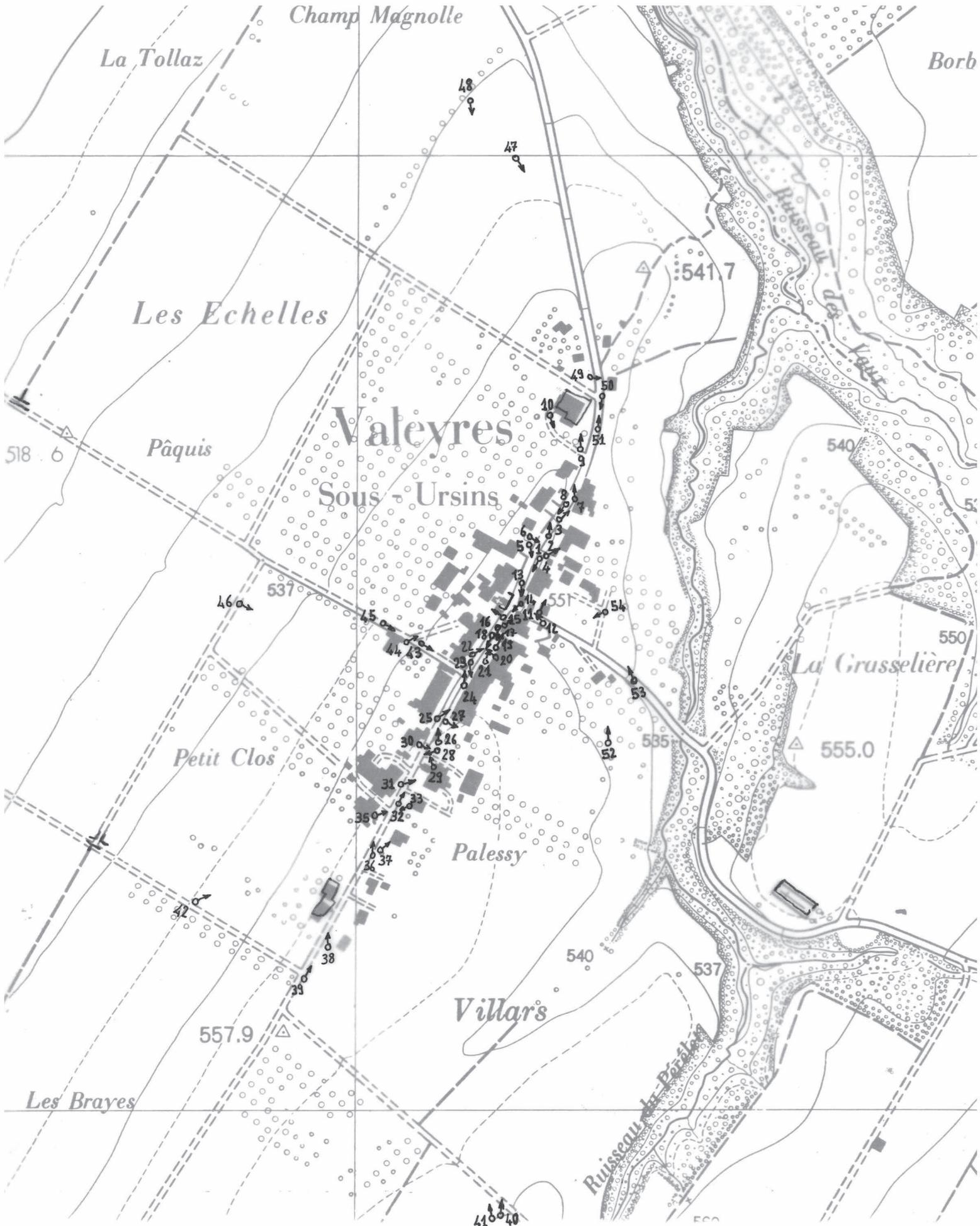
Addenda

--	--	--	--	--	--	--	--



Addenda

--	--	--	--	--	--	--





1



7



13



2



8



14



3



9



15



4



10



16



5



11



17



6



12



18



19



25



31



20



26



32



21



27



33



22



28



34



23



29



35



24



30



36



37



43



49



38



44



50



39



45



51



40



46



52



41



47



53



42



48



54



Ct. Dist. Commune

Date:

VD 19 Valeyres-sous-Ursins

Données

Addenda:

--	--	--	--	--	--	--

SITE Valeyres-sous-Ursins

Commune: Valeyres-sous-Ursins

District: Yverdon

Canton: Vaud

\*visité, non relevé

\*\* observation habitat dispersé

Carte nationale No 1203

## DONNEES SUR LES COMMUNES

		Secteur 1	1960	64	%	1970	49	%	1980	48	%
Habitants 1980	147	Secteur 2	1960	20	%	1970	20	%	1980	14	%
Habitants 1970	123	Secteur 3	1960	16	%	1970	27	%	1980	38	%

Accroissement 1970-80 19,5%

Accroissement 1960-70 -14,0%

Accroissement 1950-60 -12,3%

Indice de développement e = 1,17

(Moyenne suisse e = 1; si e supérieur à 1, l'évolution démographique de la commune entre 1970 et 1980 dépasse la moyenne nationale)

Indice de la structure des âges a = 0,73

(Moyenne suisse a = 1; si a inférieur à 1, la commune était frappée de vieillissement en 1980)

## RECOMMANDATIONS ET ARRETES DE PROTECTION

Sur la liste de la Ligue suisse de sauvegarde du patrimoine national A/B:

/

Sur la liste de Protection des biens culturels d'importance nat./cant./locale:

cant. : Ensemble du village / Habitat préhistorique fortifié

Dans l'AFU:

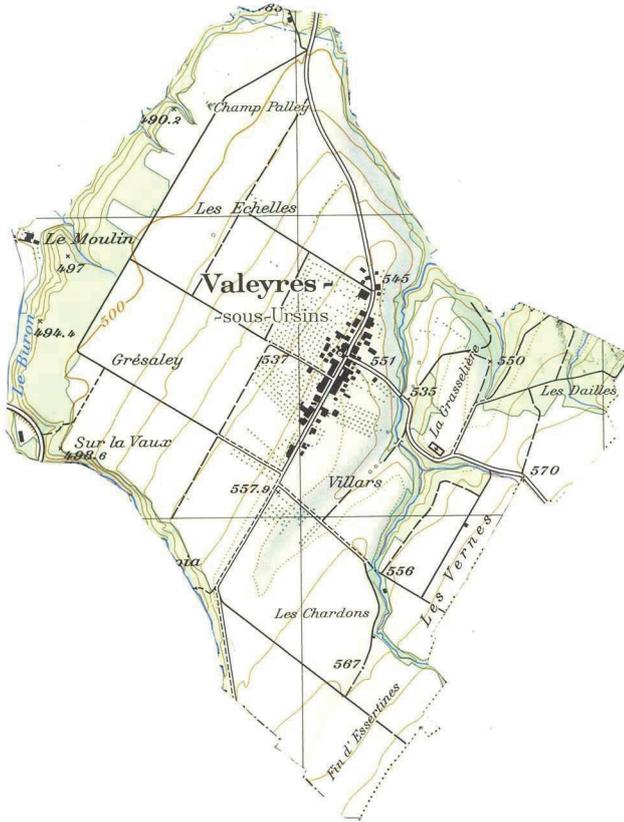
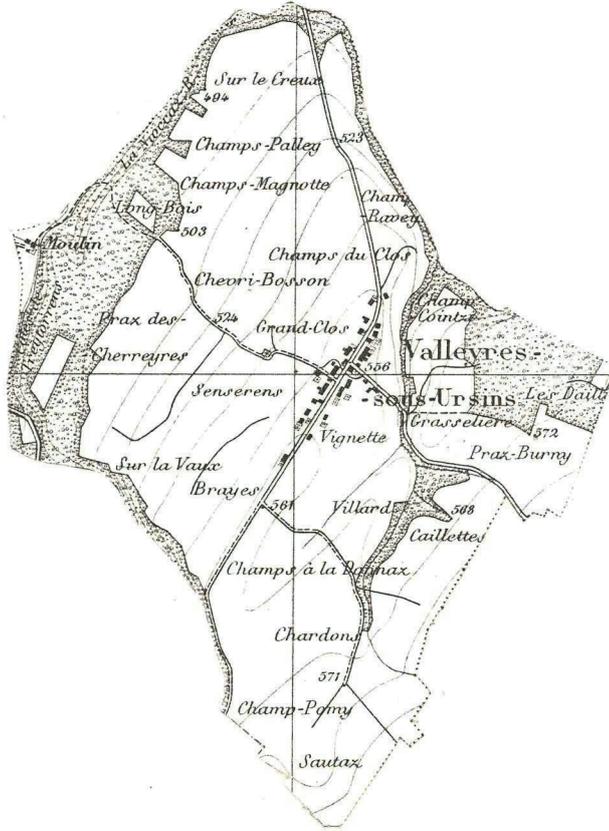
Fermes en ordre contigu au centre du village / Flanc du vallon à l'est en contre-bas du village

Monuments historiques placés sous la protection de la Confédération:

/

Autres arrêtés de protection:

/



ANNEXE 10: Effets du projet sur les droits à bâtir, simulation FM+A, avril 2024

Effets du projet sur les droits à bâtir (zone centrale 15 LAT)

Parcelle n°	Propriétaires	Selon PGA		Selon PACom			Différence	
		Surface en zone village (m2)	SPd_Droits (m2) (IUS=0,35)	Surface en zone centrale 15 LAT (m2)	Surface en zone de verdure 15 LAT (m2)	SPd_Droits (m2) (IUS=0,55)	SPd_Différence (m2)	en % par rapport aux droits en vigueur
10	Beney Jean-Michel	1 055	369	146		80	-289	-78
76	Beney Pierre-Alain	3 646	1 276	2 200	1 449	1 210	-66	-5
130	Beney Robert	5 074	1 776	2 414	1 315	1 328	-448	-25
19	Bezençon Jean-Marcel	1 935	677	988		543	-134	-20
341	Chanez Magaly	214	75	202		111	36	48
28	Chanez Pierre						281	21
89	Chapuis Blaise	3 825	1 339	2 945		1 619		
	Chapuis Danielle							
89	Chapuis Jean-Louis	2 372	830		394	0	-830	-100
	Chapuis Timothée							
101	Chapuis Frédy	1 803	631	1 075	728	591	-40	-6
38	Chapuis Philippe	1 355	474	673	682	370	-104	-22
8	Christen Anne-Denise	376	132	0	376	0	-132	-100
23	Delachaux Dominique	937	328	684		376	48	15
	Delachaux Gaspard							
39	Frauche René	1 134	397	634	500	349	-48	-12
3	Gonin Jean-Marc	976	341	940		517	175	51
	Gonin Sandra							
61	Grin Alfred	2 089	731	1 461		803	72	10
1	Grin David	933	327	1 069		588	261	80
26	Grin David	648	227	368	280	203	-24	-11
2	Henry André	1 688	591	1 787		983	392	66
27	Henry André	534	187	339	195	187	0	0
	Henry Annette							
55	Henry Patrick	2 346	821	2 108		1 160	339	41
	Henry Stéphane							
146	Henry Caryl	1 297	454	645		355	-99	-22
141	Henry Cyril	3 435	1 202	3 394		1 867	664	55
20	Henry Jean-Claude	1 710	599	1 684		926	328	55
337	Henry Pierre	133	47	0		0	-47	-100
47	Henry Pierre	3 122	1 093	1 588	1 533	873	-219	-20
25	Heubi Madeleine	1 951	683	1 361		749	66	10
9	Lajoie Frédéric	394	138	0	394	0	-138	-100
	Lajoie Patricia							
24	M.Delachaux Gaspard	1 348	472	1 031		567	95	20
21	Martin Jean-Luc	1 468	514	380		209	-305	-59
34	Miéville Jean-Daniel	2 171	760	1 203	686	662	-98	-13
4	Miéville Michel	3 087	1 080	1 994		902	-178	-17
	Roberts Eveline							
335		603	211	603		332	121	57
147		777	272	777		427	155	57
144		1404	491	1404		772	281	57
22		1100	385	1100		605	220	57
54		685	240	685		377	137	57
342		600	210	600		330	120	57
166		606	212	606		333	121	57
18		417	146	417		229	83	57
36		312	109	312		172	62	57
16		499	175	499		274	100	57
17		316	111	316		174	63	57
31		151	53	151		83	30	57
15		189	66	189		104	38	57
301		259	91	259		142	52	57
14		538	188	538		296	108	57
13		227	79	227		125	45	57
12		483	169	483		266	97	57
11		139	49	139		76	28	57
5		1300	455	1300		715	260	57
6		729	255	729		401	146	57
7		128	45	128		70	26	57
132		926	324	926		509	185	57
131		1433	502	1433		788	287	57
334		1040	364	1040		572	208	57
336		1037	363	1037		570	207	57
102		1158	405	1158		637	232	57
339		632	221	632		348	126	57
333		868	304	868		477	174	57
30		495	173	495		272	99	57
29		90	32	90		50	18	57
332		740	259	740		407	148	57
33		226	79	226		124	45	57
35		459	161	459		252	92	57
37		137	48	137		75	27	57
41		190	67	190		105	38	57
42		268	94	268		147	54	57
43		440	154	440		242	88	57
44		261	91	261		144	52	57
40		1077	377	1077		592	215	57
48		888	311	888		488	178	57
52		2013	705	2013		1 107	403	57
148		1048	367	1048		576	210	57
149		1199	420	1199		659	240	57

augmentation des droits à bâtir

diminution des droits à bâtir



**ANNEXE 10:** Dossier sur la procédure (à constituer avant l'enquête publique)