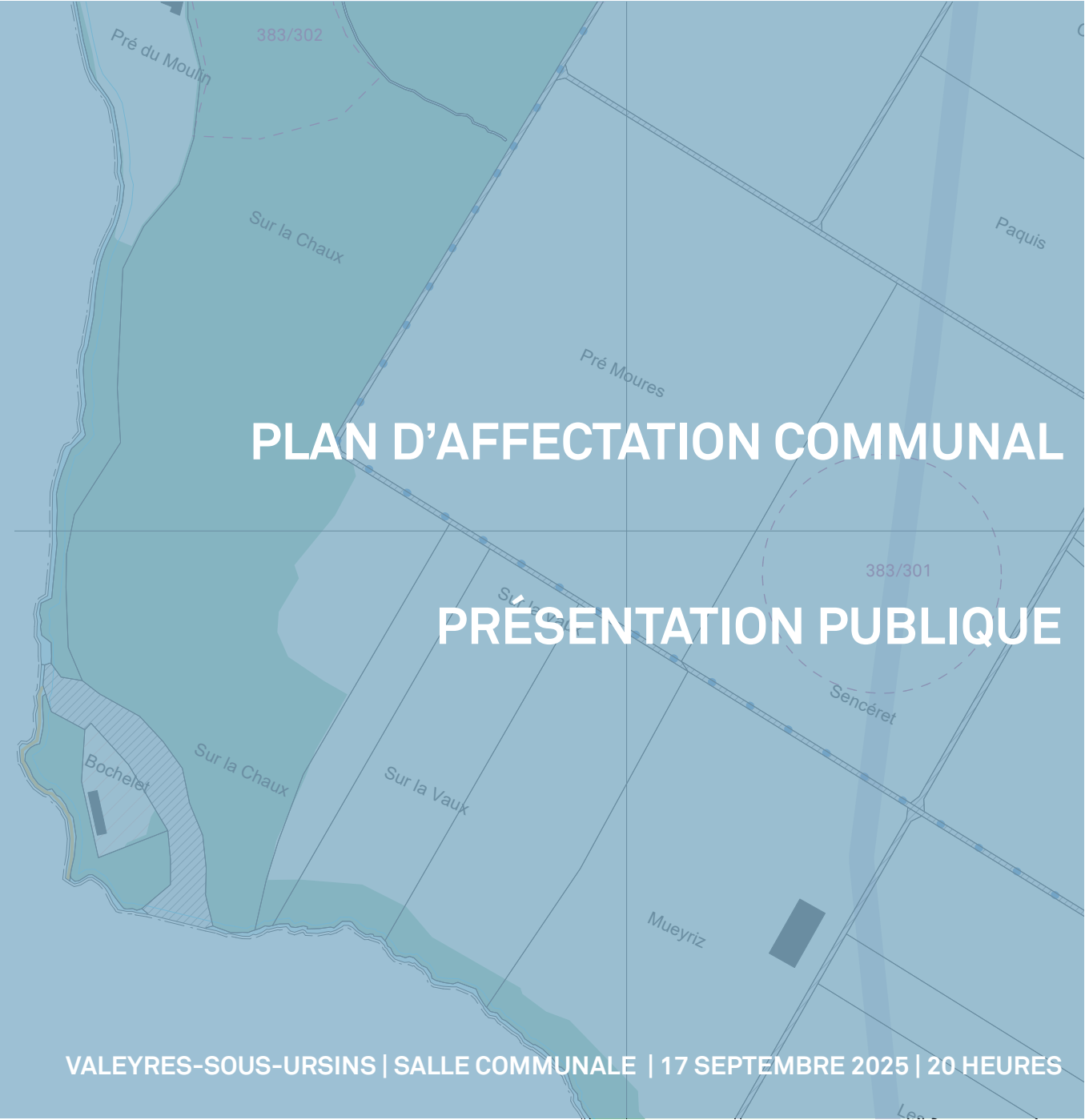




PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

PRÉSENTATION PUBLIQUE

VALEYRES-SOUS-URSINS | SALLE COMMUNALE | 17 SEPTEMBRE 2025 | 20 HEURES



STRUCTURE DE LA PRÉSENTATION

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées
Instruments d'aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom
Les différents type de zones à bâtir et les autres zones
Dimensionnement de la zone à bâtir
Mesures qualitatives en zone à bâtir
Enjeux paysagers et naturels
Mesures préventives (dangers naturels)
Procédures connexes: PLC et cadastration du domaine public

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées
Instruments d'aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACT
Les différents type de zones à bâtir et les autres zones
Dimensionnement de la zone à bâtir
Mesures qualitatives en zone à bâtir
Enjeux paysagers et naturels
Mesures préventives (dangers naturels)
Procédures connexes: PLC et cadastration du domaine public

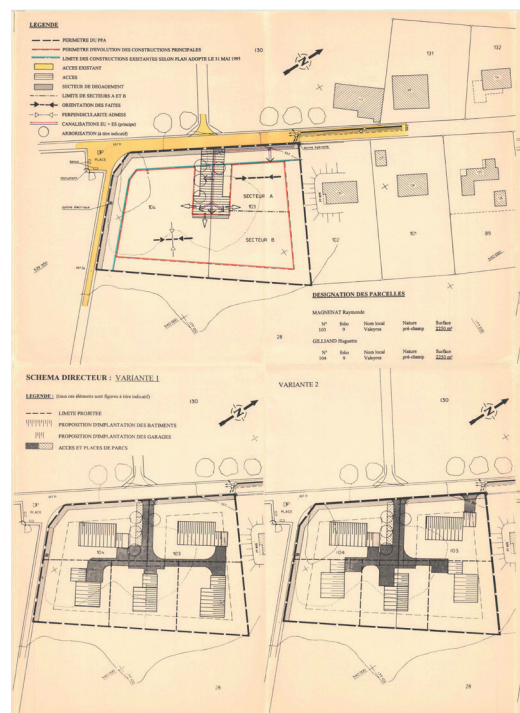
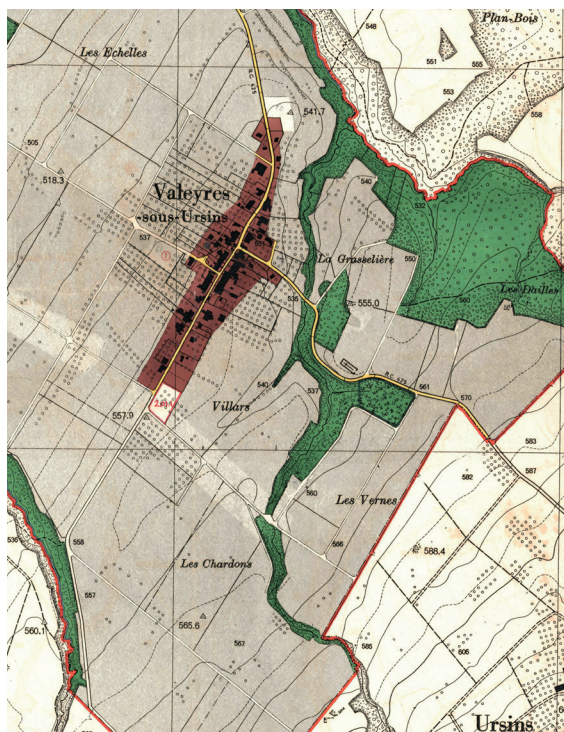
SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

CADRE LÉGAL ET DÉMARCHES DU PACOM



INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR

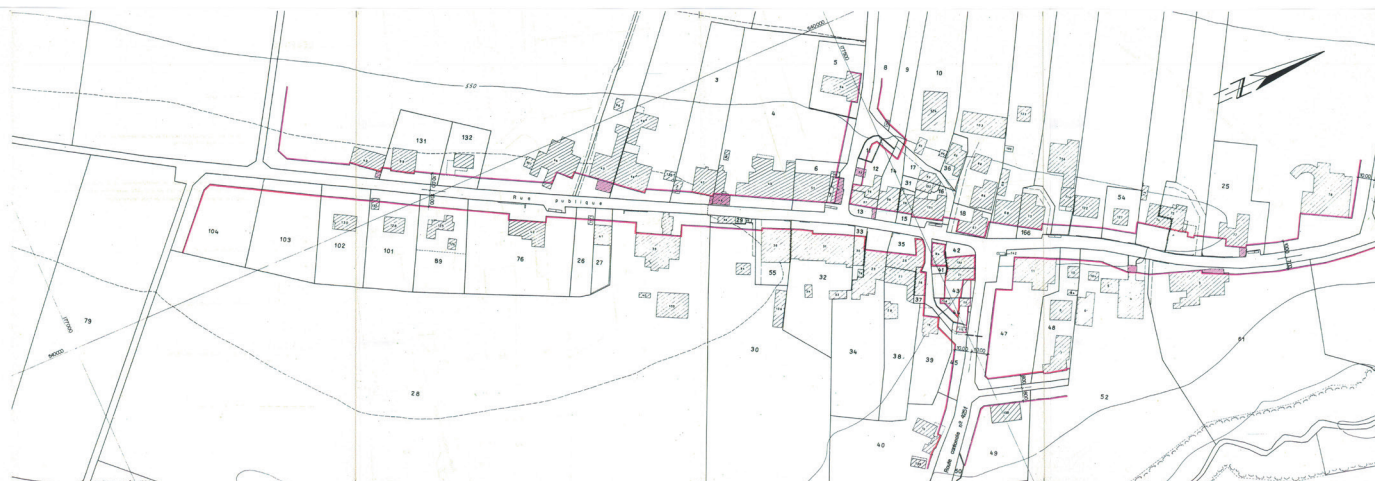
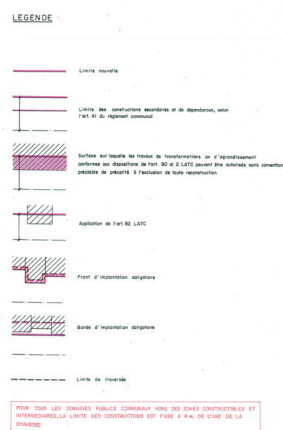


PLAN GÉNÉRAL
D'AFFECTATION (1984)

PPA VALSUD (1998)

PLAN DE LIMITES DES
CONSTRUCTIONS (1995)

> Plans relativement anciens, au moins en partie obsolètes et ne répondant plus aux enjeux actuels



INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées
Instruments d'aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et cadastration du domaine public

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

PÉRIMÈTRE DU PACOM



Le PACom concerne l'intégralité
de la Commune

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET

COHÉRENCE D'AMÉNAGEMENT

> prise en compte de l'existant, du foncier, mise en conformité, etc.

ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

> dans situations comparables

PROTECTION DU PATRIMOINE, DE LA BIODIVERSITÉ ET DE L'AGRICULTURE

> utilisation des volumes bâtis, protection des cours d'eau et des vergers, maintien des surfaces d'assolement, etc.

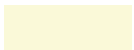
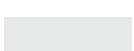
SIMPLIFICATION, HARMONISATION ET ASSOUPLISSEMENT

> police des constructions, intégration PPA Valsud existant, plan de limite des constructions

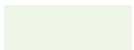
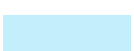
MISES EN CONFORMITÉ JURIDIQUES ET NORMATIVES

> LAT, LATC, Plan directeur cantonal, NORMAT, AIHC, etc.

ZONES D'AFFECTATION SELON ART 15 LAT

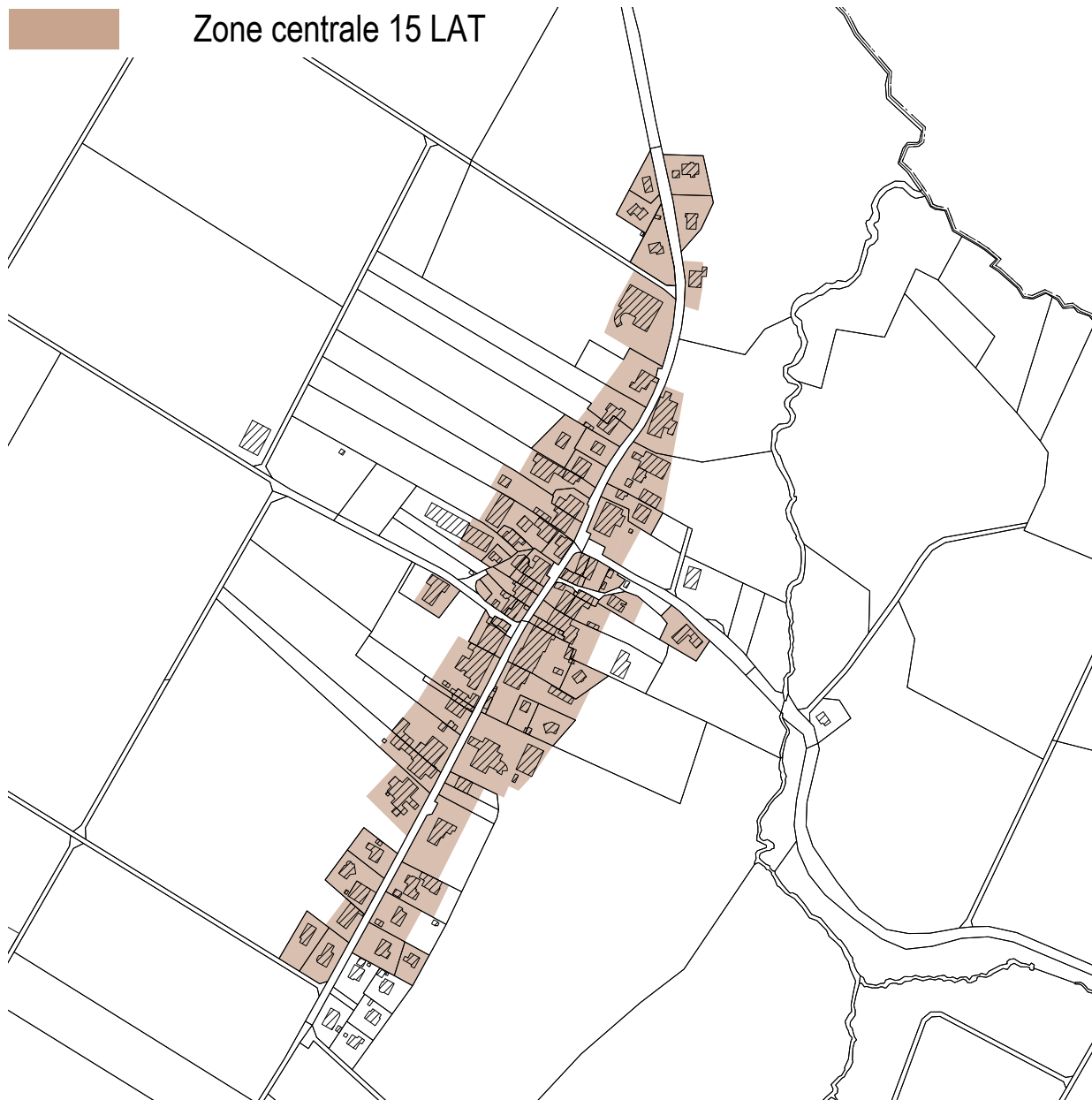
	Zone centrale 15 LAT
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
	Zone de verdure 15 LAT
	Zone de desserte 15 LAT

AUTRES ZONES

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

Principales règles

- Nomenclature des zones harmonisées au niveau cantonal
- 5 types de zones à bâtir
- 6 autres types de zones



Principales règles

- Assimilable à la zone village actuelle
- Mixité des fonctions (logement et activités)
- IUS de 0.55, pas applicable aux transformations des volumes existants
- Distance aux limites de 4 m
- Hauteur des constructions de 8,5 m à la façade gouttière
- Contiguïté obligatoire si existante, sinon non contigu

art. 10

Utilisation du sol

¹L'indice maximal d'utilisation du sol (IUS) est de 0.55.

²L'IUS n'est pas applicable aux transformations et changements d'affectation à l'intérieur des volumes existants aux conditions cumulatives suivantes :

- a. si une construction nouvelle comprenant des surfaces habitables a été réalisée sur le bien-fonds après l'entrée en vigueur du présent règlement, ces surfaces seront déduites du potentiel utilisable dans les volumes existants.
- b. la transformation et la création de places de stationnement ne portent pas atteinte à la qualité générale du site et du voisinage bâti.

³La pleine utilisation de l'IUS ou de l'utilisation des volumes existants reste toutefois tributaire des autres dispositions du règlement.

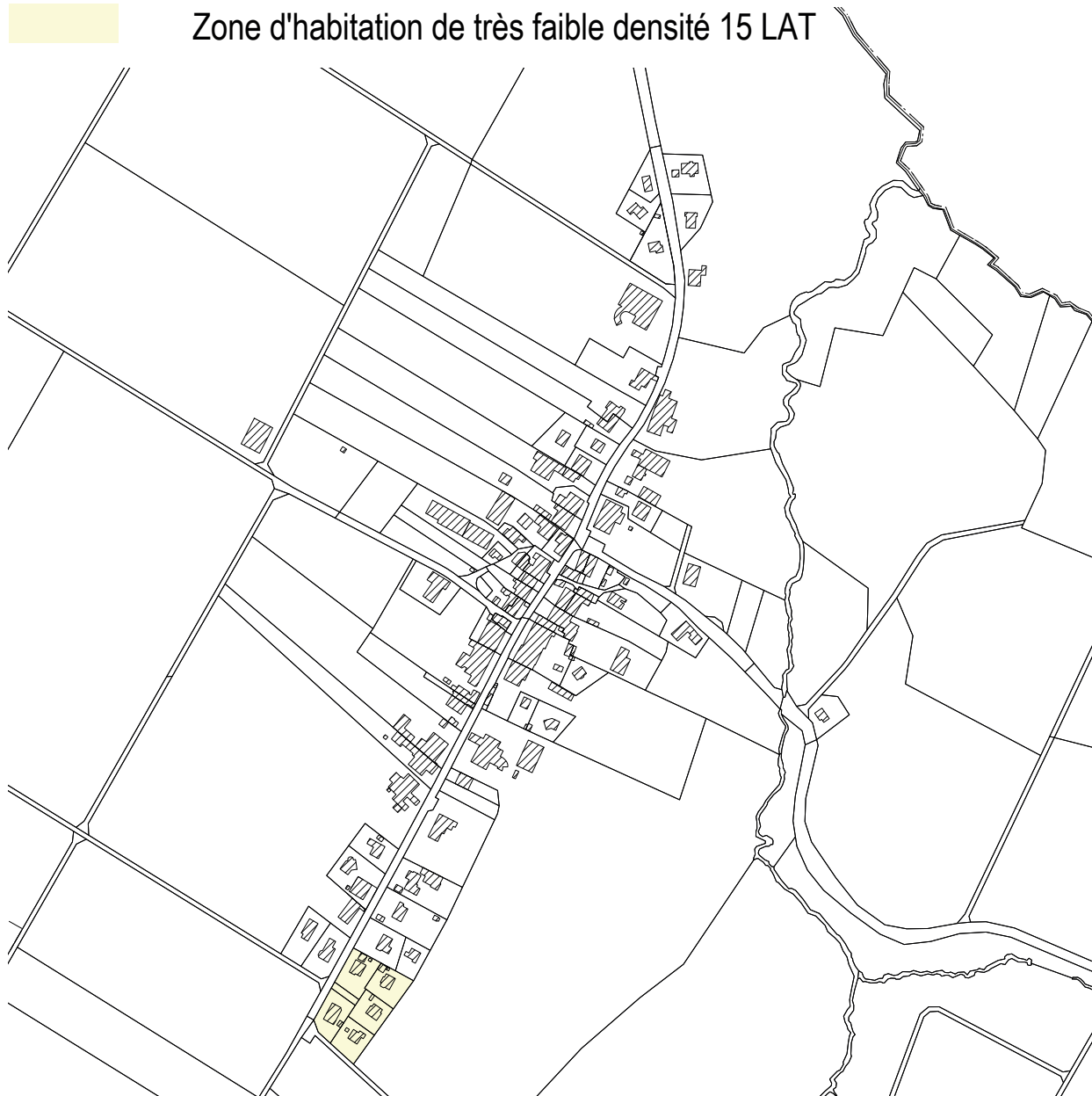
⁴Les surfaces de vente des commerces ne peuvent excéder 150 m² par unité et 500 m² pour l'ensemble de la zone.

⁵Conformément aux dispositions prévues par l'art. 29 de la LPPPL, la Municipalité peut octroyer un bonus équivalent à une augmentation de l'IUS de 10% en cas de réalisation de logements d'utilité publique (LUP).

extrait RPACom soumis à l'enquête publique

ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT



Principales règles

- Vient en remplacement du PA Valsud
- Habitation et activités non gênantes
- IUS de 0.4 (très légère densification par rapport à l'IOS actuel)
- Distance aux limites de 4 m
- Hauteur des constructions de 6 m à la façade gouttière
- Min. 50% de la parcelle doit être végétalisée

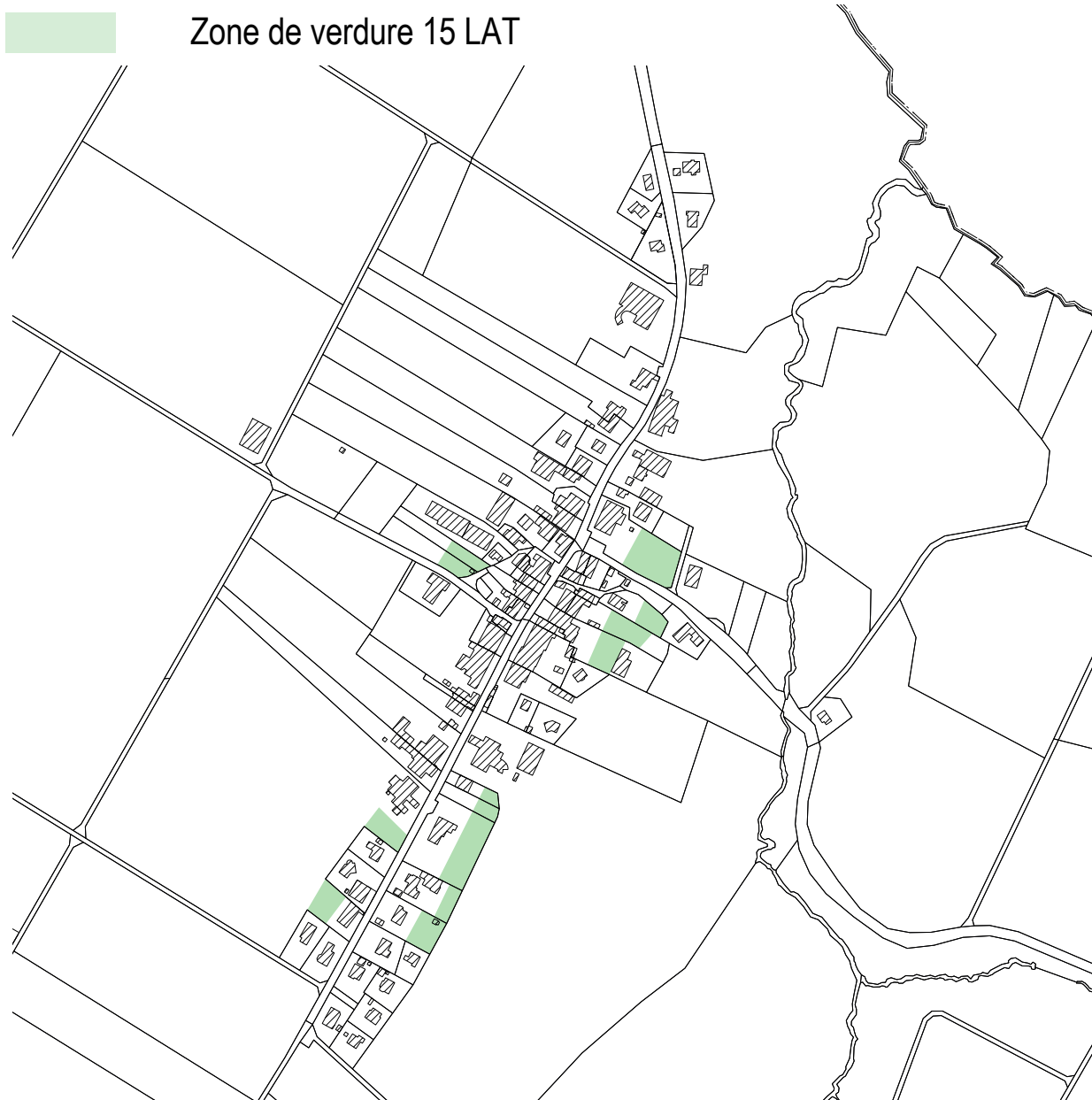
ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT



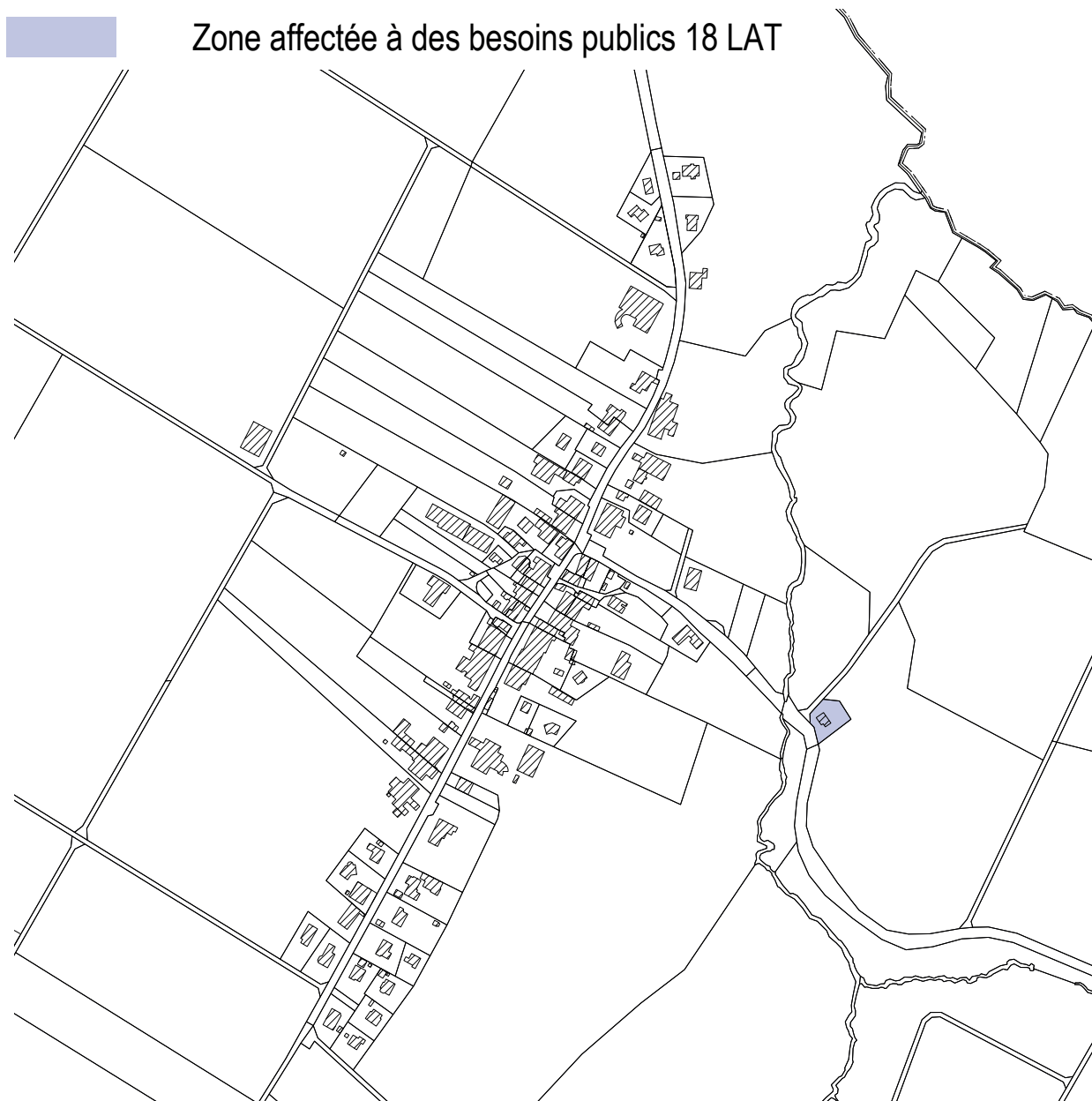
Principales règles

- Nouvelles zones (en remplacement de la zone village actuelle)
- Pour terrain de sport (A) et pour les besoins de la voirie (point déchet)
- En principe inconstructible sauf constructions non habitables et installations en lien avec la vocation du secteur



Principales règles

- Destinée à préserver des dégagements de verdure
- En principe inconstructible (possibilités pour constructions souterraines, dépendances de peu d'importance et installations de jeu et de détente)
- Places de stationnement en principe non autorisées (la Municipalité peut les autoriser sous conditions (nombre et modalités de réalisation))



Principales règles

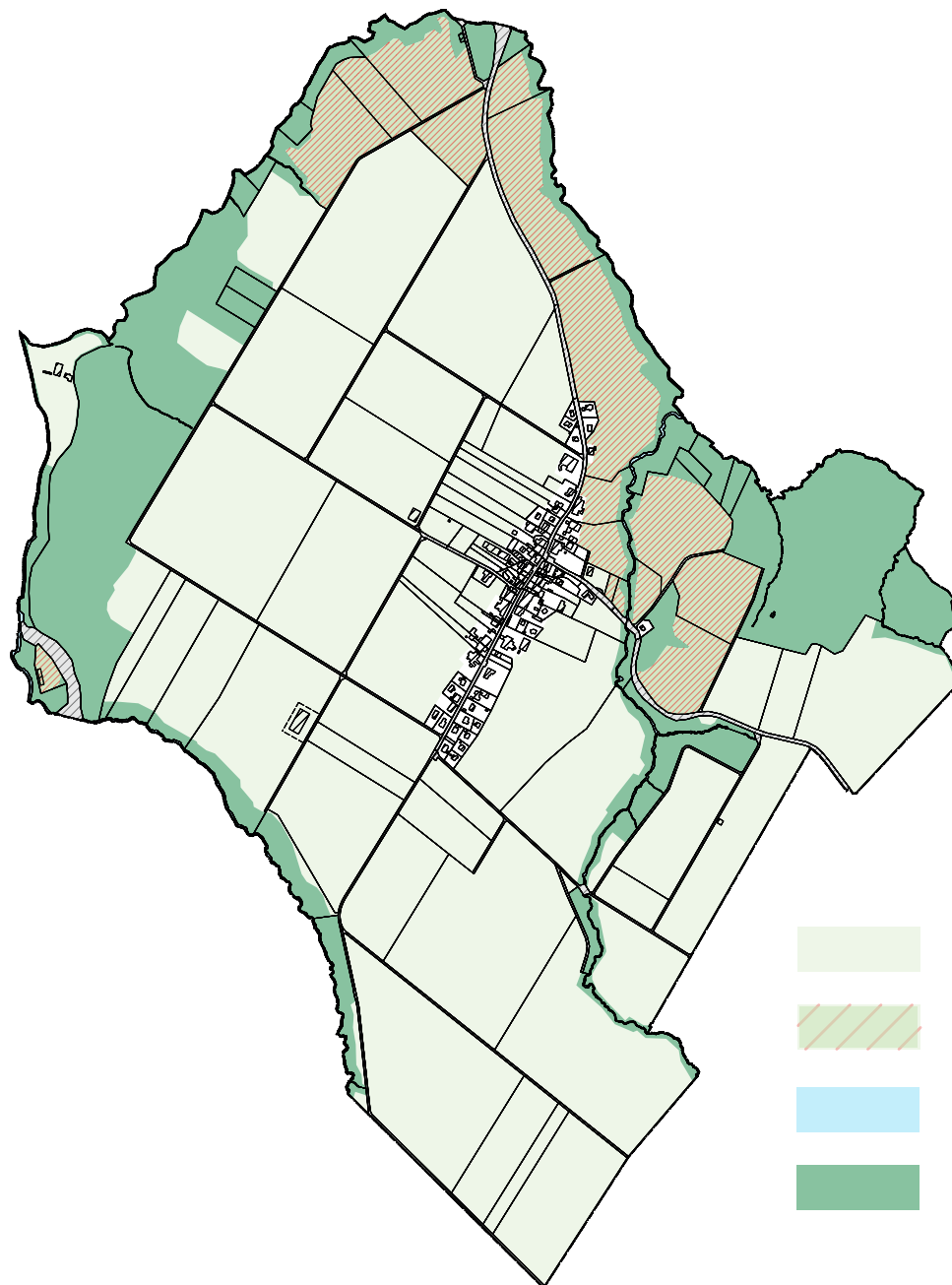
- Adaptées à la STEP (permet la mise en conformité, la STEP étant actuellement affectée en zone agricole)



ZONE AGRICOLE, AGRICOLE PROTÉGÉE, DES EAUX ET AIRE FORESTIÈRE

Principales règles

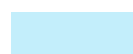
- régies par les dispositions fédérales et/ou cantonales
- introduction d'une zone agricole protégée, en principe inconstructible
- pas de forêt à proximité directe de zone à bâtir (pas de délimitation de lisière)



Zone agricole 16 LAT



Zone agricole protégée 16 LAT



Zone des eaux 17 LAT



Aire forestière 18 LAT

extrait LAT en vigueur

Art. 15³³ Zones à bâtir

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

extrait Mesure A11, PDCn en vigueur

MESURE
A11

Mesure

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

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

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'entrée principale

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

	Croissance annuelle maximale
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015

+ 15.75 % À L'HORIZON 2036

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

rappel des besoins

capacités des réserves (en vert sur la carte)

1/3 du potentiel de densification

capacités d'accueil au 31.12.2020

Sur-capacité

45 habitants

46 habitants

12 habitants

58 habitants

13 habitants

Observations

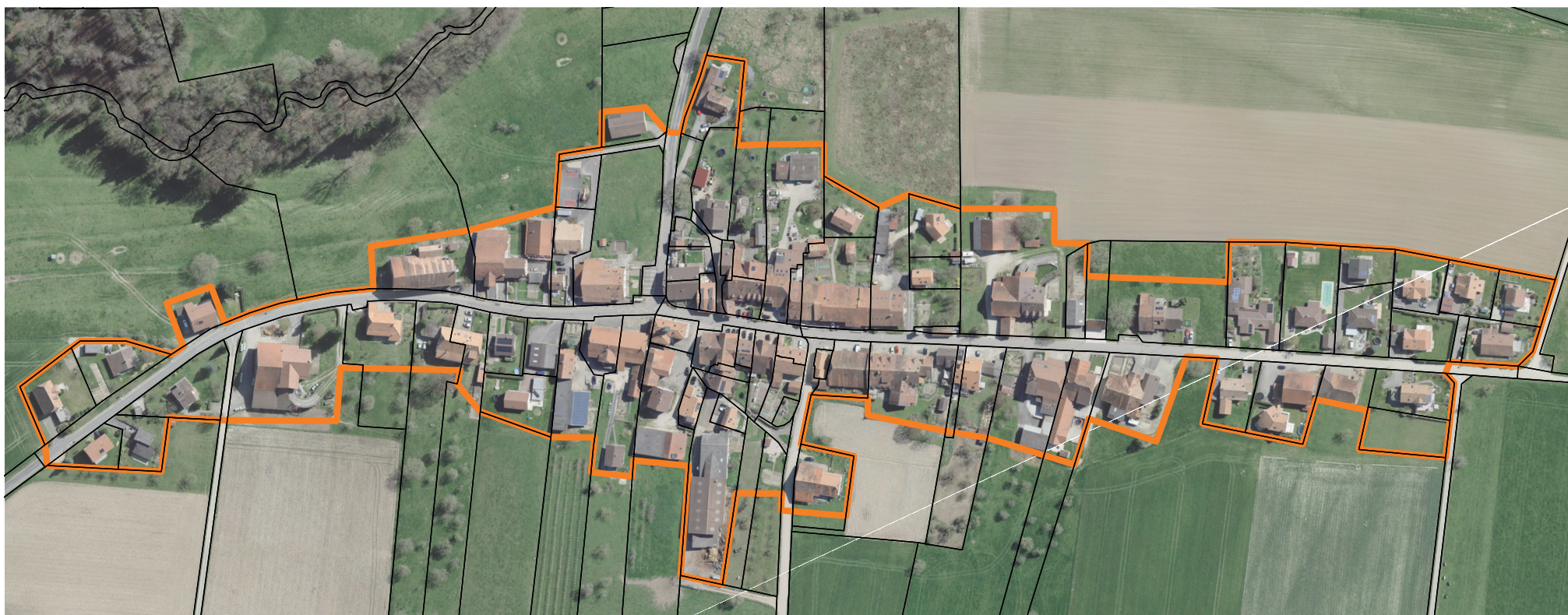
- la Commune est légèrement surdimensionnée...
- ... et ce malgré une mesure d'utilisation du sol actuelle relativement peu élevée (IUS = 0.5)



LES PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT

- *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-bâtis 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 m² 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.*

- Territoire urbanisé validé par la DGTL
- Réflexions à porter en priorité en frange du TU



Territoire urbanisé et extrait directives cantonales (fiche application PDCn) concernant le redimensionnement

En frange de l'urbanisation

- Les franges de la zones à bâtir ont été réduites au profit de la zone agricole ou de la zone de verdure lorsque cela a été rendu possible

Dans le milieu bâti

- localisation des possibilités de construire dans les secteurs construits, en préservant certains dégagement
- légère augmentation de l'IUS +
- souplesse pour l'utilisation des volumes existants



ETAT DU DIMENSIONNEMENT AVEC 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

- Selon la simulation, toutes les capacités pour des nouvelles constructions sont supprimées
- L'indice d'utilisation a été augmenté en zone centrale 15 LAT et ne s'applique pas aux transformations des volumes existants
- Le projet est conforme au PDCn



 Aire de cour sur rue



- Valorisation de l'espace public
- En principe inconstructible, dépendances et stationnement pouvant être autorisées
- Principe de matérialisation (sobriété, simplicité, matériaux traditionnels,...)
- Cloisonnement spatial interdit



— Murs anciens dignes de protection



- Protection des murs intéressants
- A conserver, sauf ouverture impérative
- En cas de reconstruction, dans le respect de leur substance d'origine
- Prescriptions sur matérialités



 Aire de jardin



- Préservation des jardins et potagers
- Mise en valeur depuis l'espace public (cloisonnements opaques interdits)
- Constructions de minime importance admises, mais pas le stationnement



- régionale, à conserver
- - régionale, à renforcer
- ▤ lacunaire, à renforcer

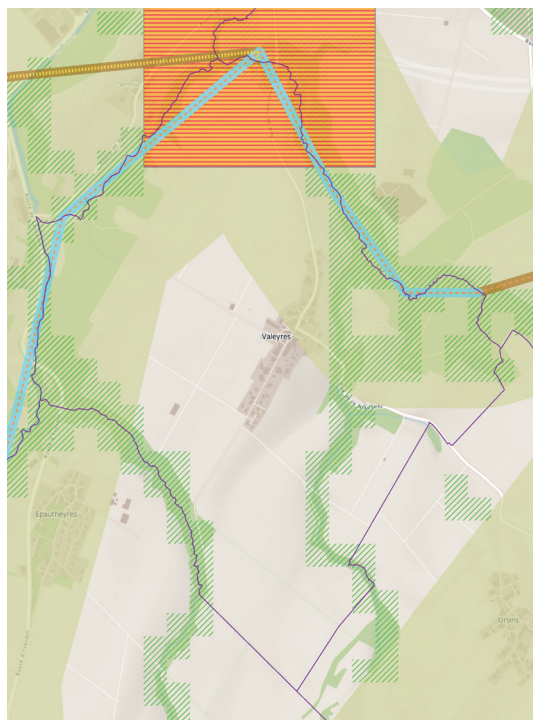
Catégorie et largeur minimale

- amphibie
- terrestre

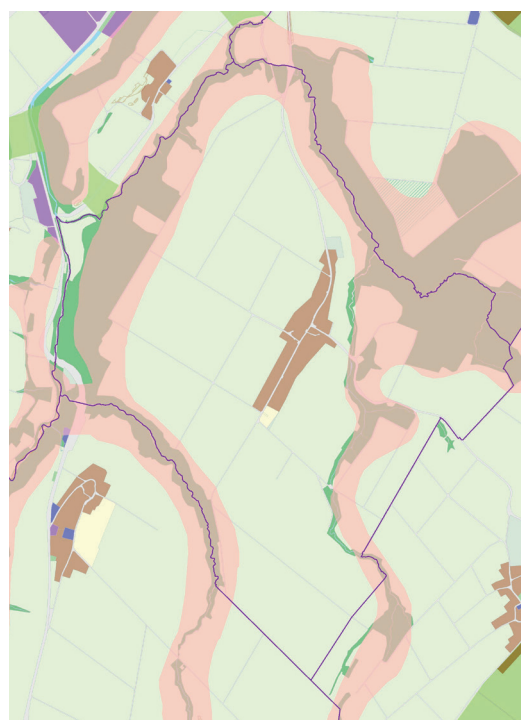
Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)

- ▤ lacunaire

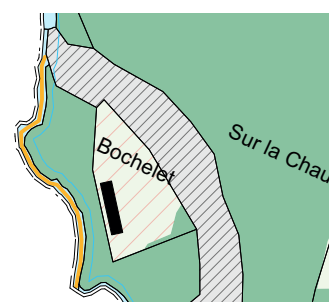
Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)



REC



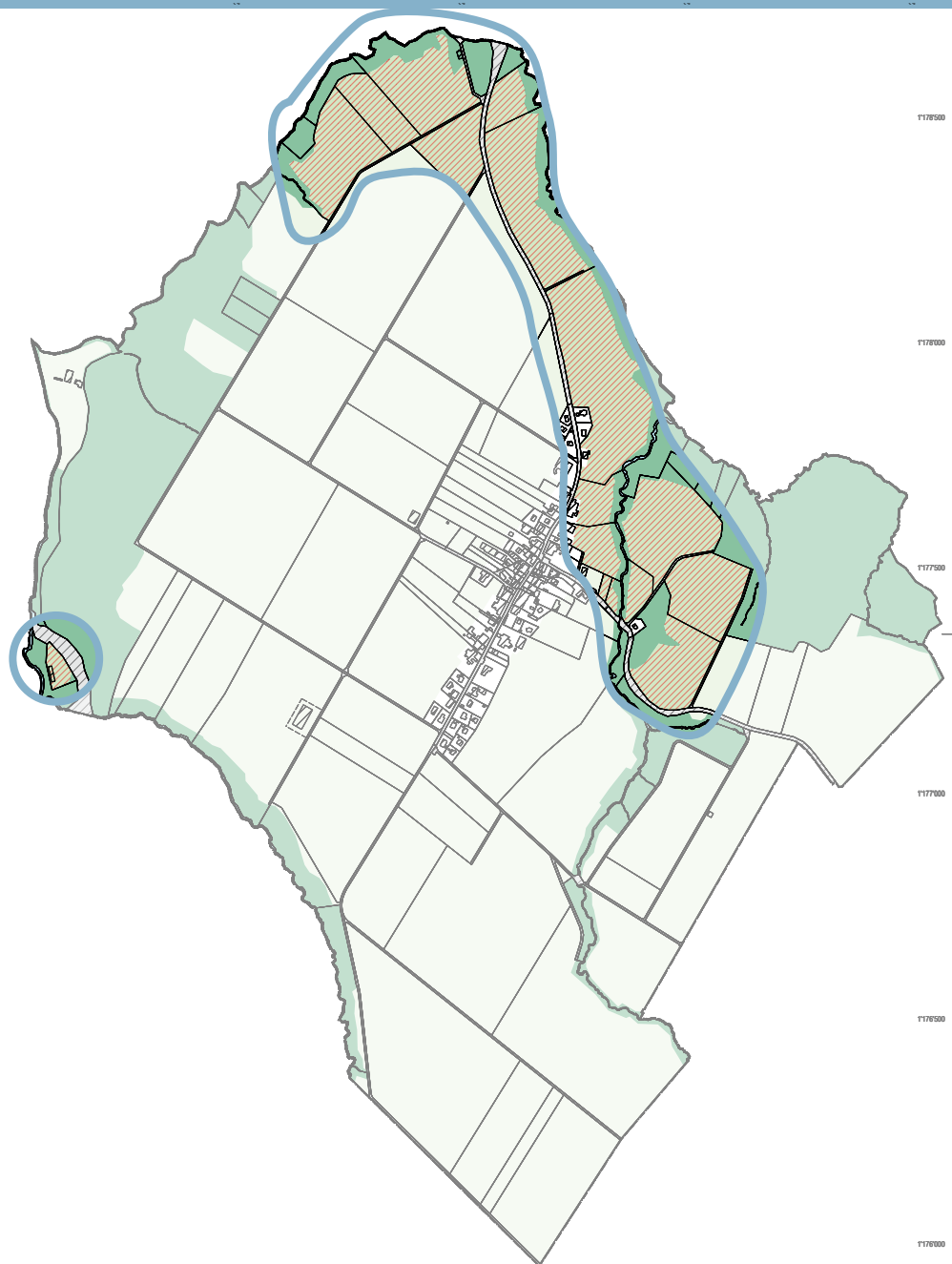
Corridors à faune (en rose)



IMNS - cours partiel du Buron

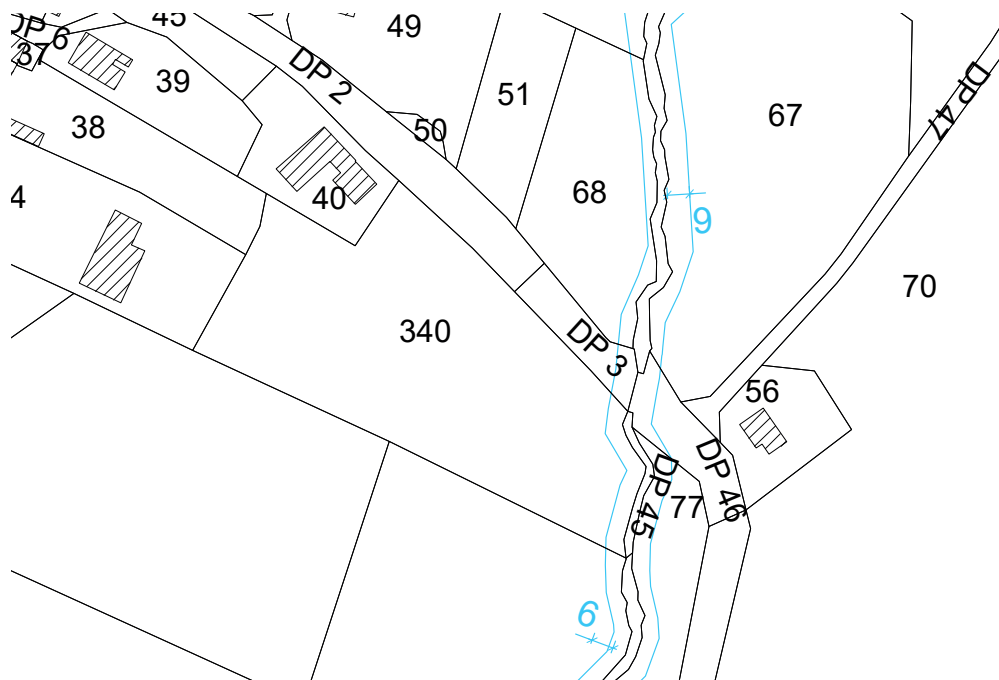


Echappées paysagères transversales (PDCn)



- Ces enjeux trouvent leur traduction dans le PACom par l'introduction d'une **zone agricole protégée**, inconstructible.

----- Espace réservé aux eaux

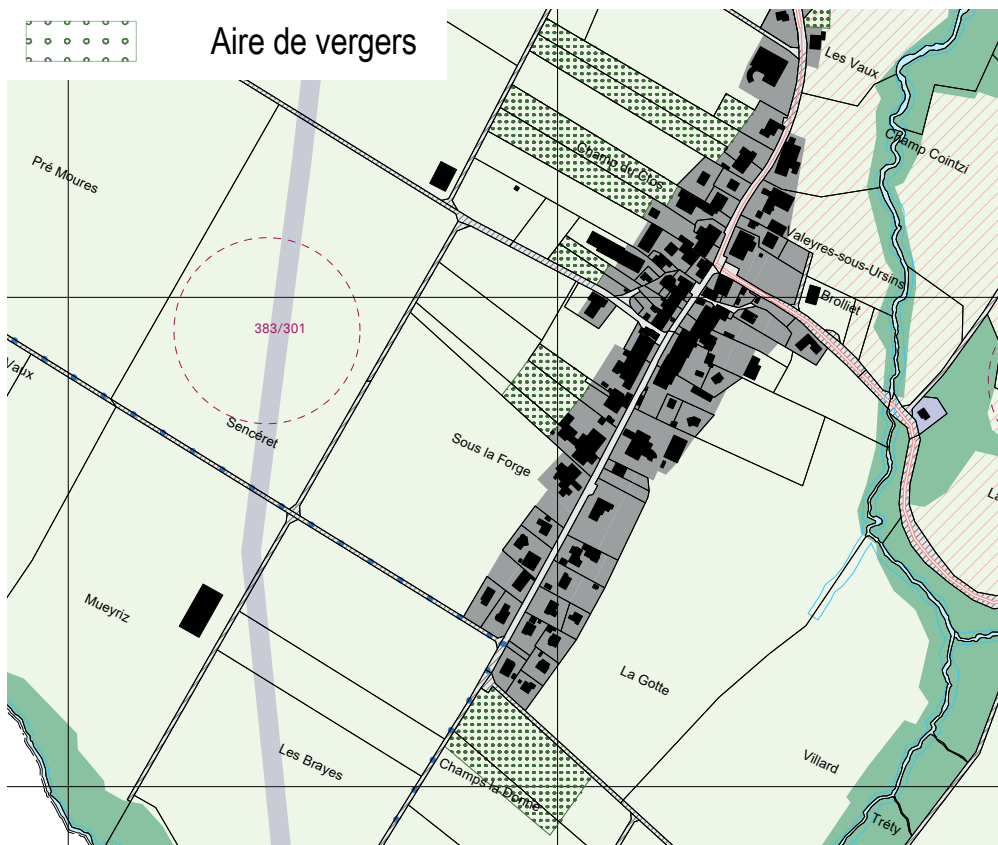


⁴En fonction des différents tronçons des cours d'eau, les demi-largeurs de l'ERE à considérer sont les suivantes :

- a) de 10 m de part et d'autre du Buron
- b) de 5.5 m à 7.5 m de part et d'autre de l'axe de La Niauque ;
- c) de 6 à 6.5 m de part et d'autre de l'axe du Ruisseau de Valeyres ;
- d) de 6 m de part et d'autre de l'axe du Ruisseau du Pérélet ;
- e) de 5.5 m de part et d'autre de l'axe du Ruisseau de la Chaumille ;

extrait plan ERE et du règlement du PACom

- Comprend les cours d'eau
- Découle de l'application de la Loi sur les eaux
- Protection contre les crues et pour préserver les fonctions biologiques des cours d'eau
- En principe inconstructible
- Distances et exceptions à l'inconstructibilité fixées par l'application de l'Ordonnance y relative (Oeaux), coordonné avec la DGT et traduites dans le règlement



- Objectif de conservation des vergers haute-tige existants
- Remplacement exigé en cas de dépérissement, par des arbres fruitiers à haute-tige ou mi-tige d'essences régionales

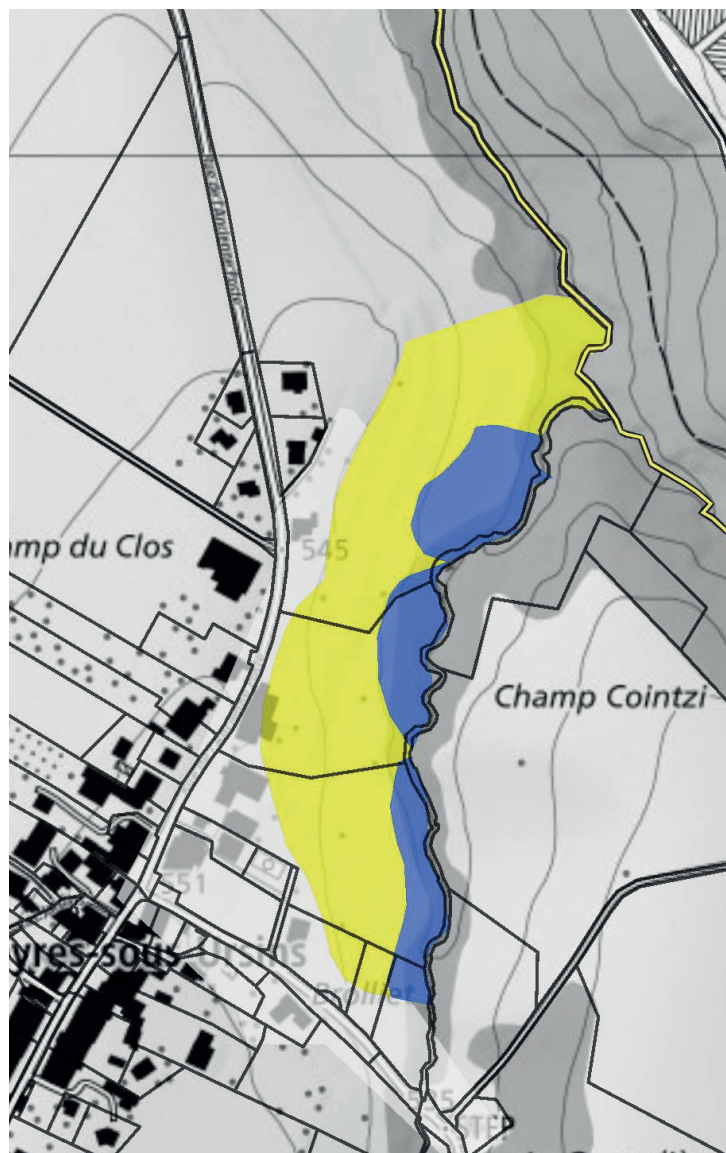




Principales thématiques

- Protection de la faune locale
- Pollution lumineuse
- Gestion des eaux pluviales (retention, infiltration, limitation des surfaces perméables)

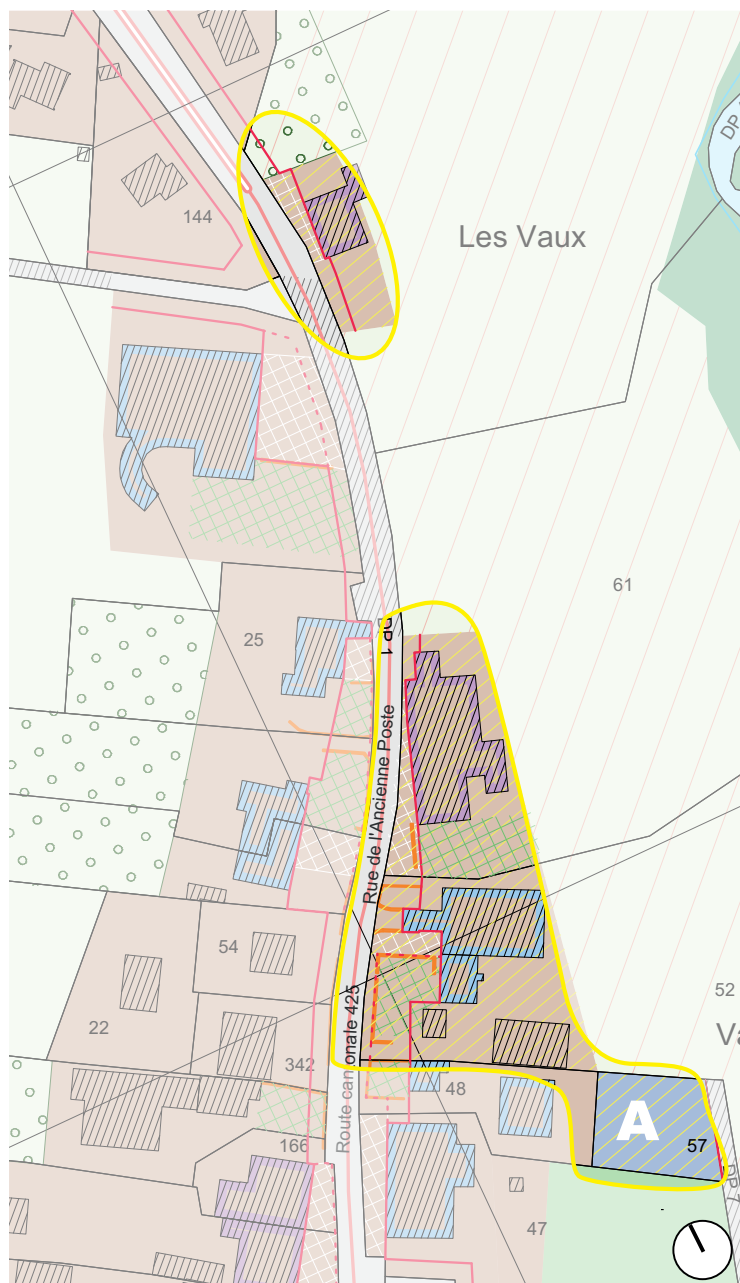




- Danger moyen
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul

Zones à bâtir exposées
aux glissements
profonds permanents
*A partir des degrés de
dangers faibles, ils doivent
être intégrés à la planification*

Carte synthétique des dangers naturels



- Certaines zones à bâtir se voient appliquer un secteur de restriction
- Objectif de sécurisation des personnes et des biens
- Prescriptions faites par bureau spécialisé (CSD), concernant les aménagements et les constructions
- En principe les demandes de travaux nécessitent une autorisation de l'ECA, qui peut demander une évaluation locale des risques.

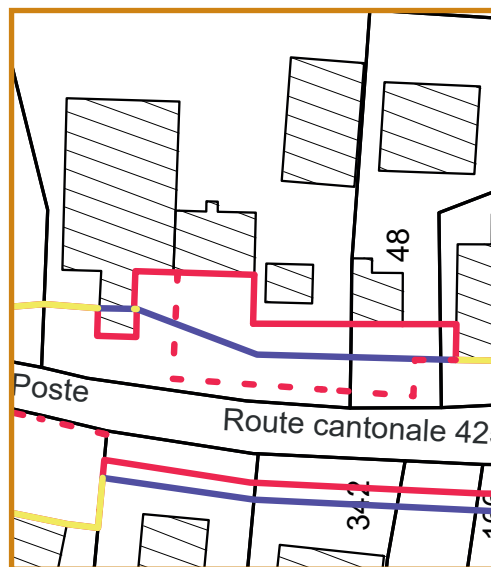


Secteur de restriction "glissements profonds permanents"

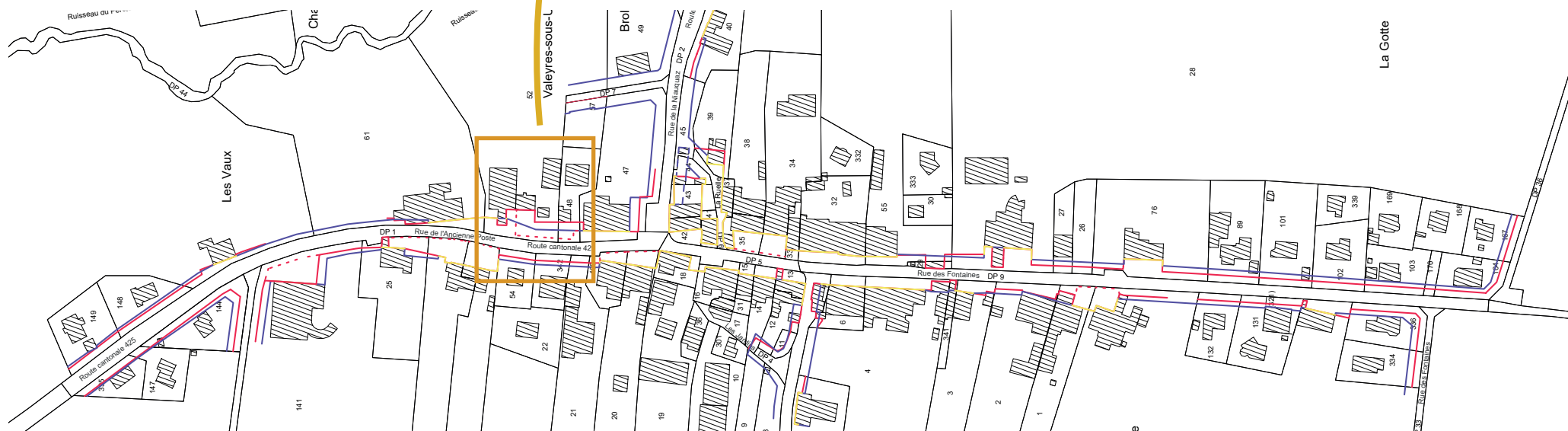
ÉTABLISSEMENT D'UN NOUVEAU PLAN DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS

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)



- Adaptation aux nouvelles zones (concerne la zone centrale 15 LAT uniquement) et en cohérence avec les autres prescriptions (murs anciens, aires de cours, etc.)
- Abrogation de la plupart des PLC existants



Evolution des limites des constructions par rapport au plan de 1995 (extrait rapport selon art. 47 OAT)

AIRE FORESTIÈRE PROCÉDURE DE CADASTRATION DU DOMAINE PUBLIC

CANTON DE VAUD

Dossier technique 30851.01

Décadstration de la parcelle 50 et transfert au domaine public communal

COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-URSINS

Mensuration numérique

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Déposé à l'enquête publique du :

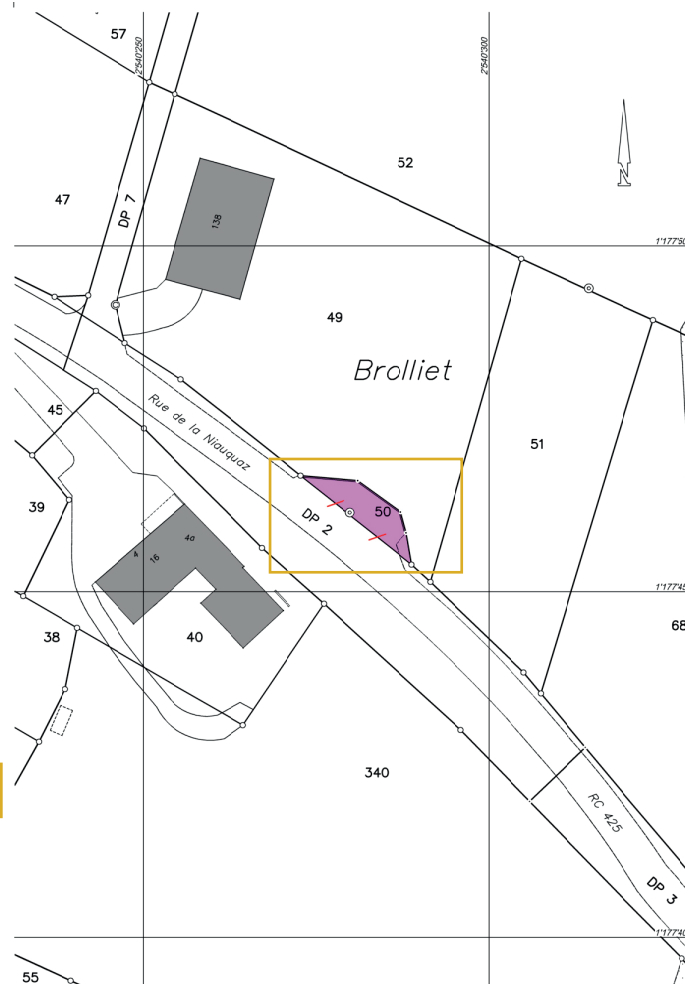
au Greffe Municipal

au :

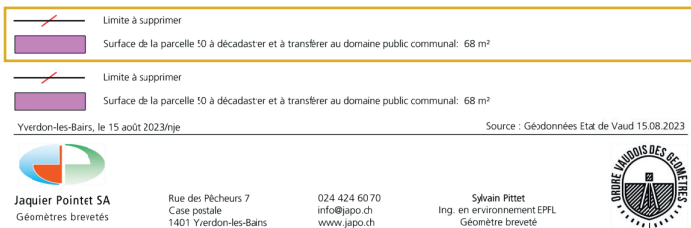
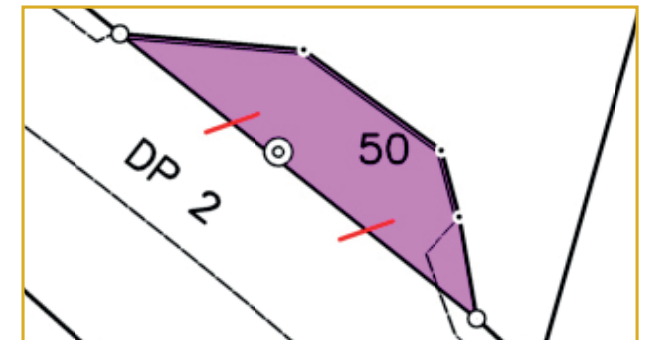
Le Syndic :

La Secrétaire :

Echelle 1 : 500



- Parcelle aujourd'hui agricole transférée au domaine public communal



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

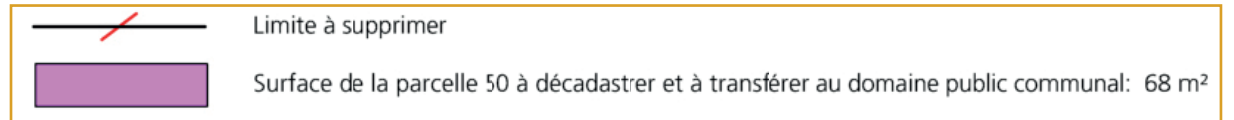
Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
info@japo.ch
www.japo.ch

Sylvain Pittet
Ing. en environnement EPFL
Géomètre breveté



extrait plan de cadastration, Jaquier-Pointet, 2023



SUITE DE LA PROCÉDURE

- Traitement des observations et oppositions par la Municipalité
- Mise en place de séances de conciliation
 - > *droit d'être entendu de manière individuelle suite observation ou opposition*
- Enquête complémentaire en cas d'adaptation du projet
 - > *l'enquête complémentaire porte alors uniquement sur les adaptations (plan et/ou règlement) effectuées suite à la première enquête*
- Adoption par le Conseil général
 - > *et décision sur la levée des oppositions*
- Approbation par le Département
 - > *notifications aux opposants de la levée de leur opposition par le Conseil général, qui ouvre le droit de recourir auprès du Tribunal cantonal (Cour de droit administratif et public)*

MERCI DE VOTRE ATTENTION...
...PLACE À LA DISCUSSION

