



Municipalité de Valeyres-sous-Ursins

Préavis municipal N° 1/2026 du 24 août 2026

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL DE VALEYRES-SOUS-URSINS

Concernant

L'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le Plan Général d'Affectation (ci-après PGA) de la commune de Valeyres-sous-Ursins en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 2 mars 1984. Sur le territoire communal est également en vigueur le Plan partiel d'affectation (PPA) Valsud du 13 juillet 1998. Un plan fixant la limite des constructions (PLC) 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 sont en partie obsolètes. Ainsi, la révision du plan d'affectation communal (ci-après PACom) 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.

De plus, cette révision répond également aux exigences fixées par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En particulier, l'article 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).

La révision est ainsi l'occasion de répondre aux préoccupations et aux opportunités suivantes :

- 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.

2. DESCRIPTION DU PROJET DE PLAN D'AFECTATION COMMUNAL (PACOM)

Le PACom a été élaboré par la Municipalité, qui s'est associée des compétences du bureau d'urbanisme Fischer Montavon + Associés pour le développement du projet d'affectation, du bureau CSD Ingénieurs pour les aspects liés aux dangers naturels et du bureau Jaquier-Pointet pour les prestations de géomètre.

Il vise notamment à :

- a. assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol ;
- b. valoriser le tissu villageois tout en garantissant des dégagements favorables aux vues et à la qualité de l'espace public ;
- c. préserver le patrimoine en favorisant le maintien des bâtiments et leur protection tout en permettant des transformations dans les volumes existants ;
- d. garantir un cadre de vie agréable en assurant un habitat de qualité et respectueux de l'identité du village.

2.1 Contenu du projet

Le dossier de PACom comprend :

- les plans à l'échelle 1:1'500 pour les parties urbanisées ainsi qu'à l'échelle 1:5'000 pour l'ensemble du territoire communal ;
- le règlement ;
- le rapport sur le processus d'aménagement selon l'art. 47 OAT (ci-après rapport 47 OAT) et ses annexes.

2.2 Redimensionnement des zones à bâtir en conformité avec le cadre légal

L'article 15 LAT demande que les zones à bâtir ne doivent pas dépasser les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Afin de se conformer à cette exigence, les communes doivent définir leur croissance démographique (capacités d'accueil) dans les limites fixées par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn). Pour ce faire, c'est l'année 2020 qui a été retenu comme année de calcul pour effectuer le bilan.

Comme Valeyres-sous-Ursins n'est pas identifiée comme une commune disposant d'un périmètre de centre, c'est le développement admissible à l'horizon 2036 - soit sur une durée de 21 ans depuis l'année de référence (2015) - de 0,75% par année qui est considéré : le besoin ainsi admis est de 45 nouveaux habitants.

Au moment du démarrage du projet, l'estimation des capacités d'accueil a été effectuée sur la 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). Ce calcul montre que la commune pourrait accueillir 58 habitants supplémentaires ; elle est donc surdimensionnée par rapport à la mesure A11 avec une surcapacité de 13 habitants (soit +29 % par rapport au besoin admis). A noter que ce calcul tenant compte d'un nombre d'habitants théorique ne sert qu'à dimensionner la zone à bâtir pour élaborer le projet de PACom. Une fois le PACom en vigueur, l'évolution démographique suit son cours naturellement, sans devoir se restreindre au chiffre précité.

Afin de se conformer à la mesure A11 et aux principes définis dans la fiche d'application cantonale "Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes", le projet doit prendre en compte les principes suivants :

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 (ci-après IUS) offrant des possibilités sensiblement accrues, en particulier quant à l'utilisation des volumes existants.

Les réductions opérées par le projet de révision 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.

Et bien que l'augmentation de l'IUS de la zone centrale fasse augmenter sensiblement le potentiel de densification, le bilan final du projet montre que la commune est correctement dimensionnée par rapport à la mesure A11.

2.3 Justification du projet

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

Les zones à bâtir destinées à accueillir des constructions sont équipées et sont d'ailleurs déjà largement bâties.

Des secteurs de restriction ont été identifiés et des mesures réglementaires définies afin de tenir compte du danger naturel de glissements profonds permanents.

2.4 Présentation du projet

2.4.1 Plan

Le PACom comprend 11 zones d'affectation différentes dont 5 zones à bâtir et 6 autres zones. Le rapport 47 OAT présente de manière plus complète ces zones.

Zone centrale 15 LAT

La zone centrale 15 LAT affecte exclusivement le village. Elle concentre tant les enjeux de dimensionnement que de préservation et de valorisation du patrimoine. Elle est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes, ainsi qu'à la préservation et la mise en valeur de la qualité du tissu villageois existant. L'indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) est au maximum de 0.55.

Plusieurs aires et secteurs se superposent à la zone centrale 15 LAT afin de préciser l'affectation de certaines parties du village : aire de cour sur rue, aire de jardin, aire de verger et secteur de restriction de dangers naturels pour "glissements profonds permanents".

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

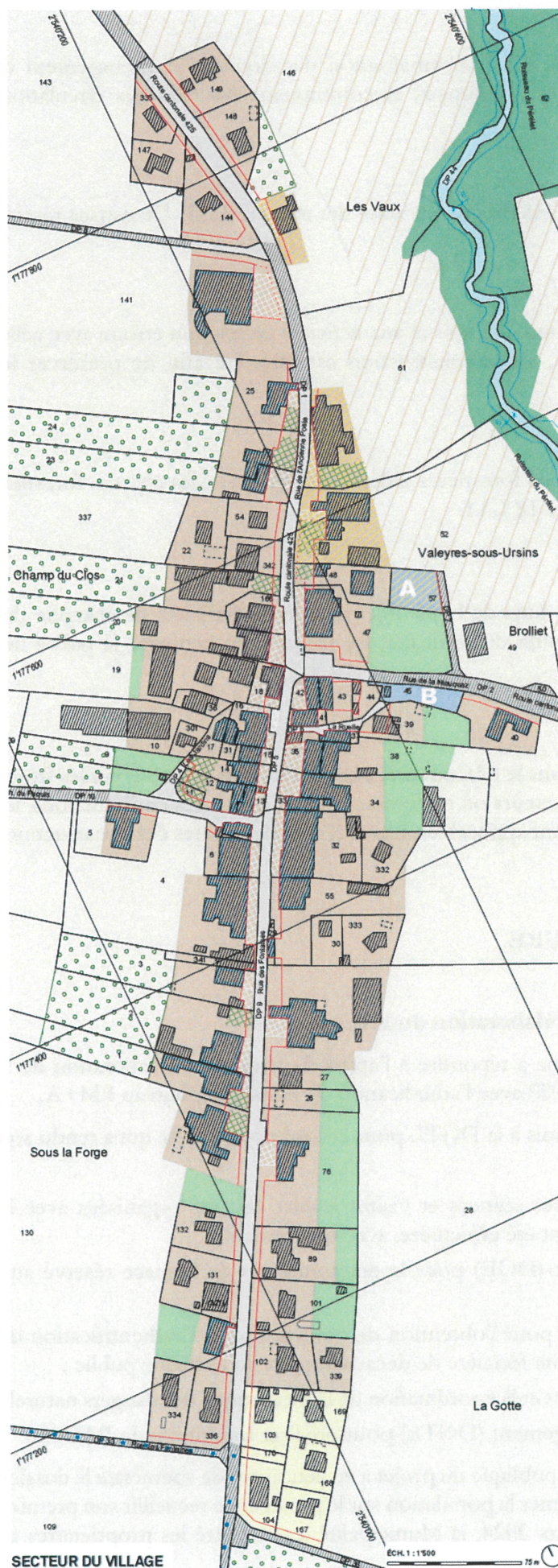
La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est destinée à l'habitation et aux activités non gênantes pour le voisinage. Elle occupe le secteur précédemment affecté par le PPA Valsud. L'IUS est au maximum de 0,4. Les règles du PPA Valsud (quartier En Palessy) étant entièrement reprises dans le PACom, il pourra être abrogé une fois le PACom en vigueur.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT et 18 LAT

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est destinée aux aménagements et installations d'utilité publique suivants : place de sport et de jeux et voirie. La zone affectée à des besoins publics 18 LAT est destinée à la station d'épuration.

Zone de verdure 15 LAT

La zone de verdure 15 LAT est destinée à la préservation des dégagements de verdure dans le village et en frange de la zone agricole.



LÉGENDE

Périimètre du PACom

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
- Sur plan au 1:5'000: synthèse de la zone à bâtir 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

CONTENUS SUPERPOSÉS

- Aire de cour sur rue
- Aire de jardin
- Aire de vergers
- Secteur de restriction "glissements profonds permanents"

PATRIMOINE BÂTI

- Intérêt local (note 3)
- Bien intégré (note 4)

DONNÉES INDICATIVES

- Régions archéologiques
- Voie de communication historique d'importance régionale avec substance
- Voie de communication historique d'importance nationale, tracé historique
- Objet IMNS - cours partiel du Buron
- Espace réservé aux eaux (ERE)
- Bande de sécurité du gazoduc
- Chemin de randonnée pedestre
- Itinéraire SuisseMobile à vélo
- Coordonnées géographiques

LIMITES DES CONSTRUCTIONS

- Limite des constructions
- Limite des constructions secondaires

Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT

Selon les exigences de la directive cantonale sur la normalisation des données d'aménagement du territoire (NORMAT 2), les domaines publics cantonaux et communaux destinés aux circulations doivent être affectés.

Zone des eaux 17 LAT

Les domaines publics des eaux sont maintenant affectés en zone des eaux 17 LAT. Un espace réservé aux cours d'eau est également défini.

Zone agricole 16 LAT et zone agricole protégée 16 LAT

La zone agricole 16 LAT est destinée à la culture des sols et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Dans la zone agricole protégée 16 LAT, toute construction est interdite afin de préserver les caractéristiques de ces espaces.

Aire forestière 18 LAT

Conformément aux dispositions des législations forestières fédérale et cantonale, les espaces forestiers de la commune sont affectés en aire forestière 18 LAT.

2.4.2 Règlement

Les dispositions réglementaires précisent les buts de la planification, les spécificités de chacune des différentes zones, les règles applicables à l'entier du territoire, les mesures en lien avec la police des constructions et les dispositions finales.

2.4.3 Limites des constructions

Les limites des constructions sont intégrées dans le PACom et le complètent afin de préserver les fronts existants et certains dégagements. Dans les secteurs où ne figurent pas de limite des constructions, les dispositions de la Loi sur les Routes (LRou) sont applicables. L'actuel plan des limites des constructions est abrogé par le PACom.

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

3.1 Démarches menées dans le cadre de l'élaboration du PACom

Suite à l'invitation à trois bureaux d'urbanisme à répondre à l'appel d'offres pour l'élaboration de la révision du PGA, l'étude a démarré en mai 2022 avec l'adjudication du mandat au bureau FM+A.

Comme première étape, le dossier a été transmis à la DGTL pour accord préliminaire qui a rendu son avis le 24 août 2022.

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

- la Direction générale de l'Environnement (DGE) pour la détermination de l'espace réservé aux cours d'eau ;
- le bureau de géomètre Jaquier-Pointet SA pour l'obtention de données, pour l'authentification de la base cadastrale ainsi que pour la démarche foncière de décadastration du domaine public ;
- le bureau CSD Ingénieurs pour le traitement et la coordination de la thématique des dangers naturels
- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour préciser le contenu du PACom.

Le 29 janvier 2024, une première présentation publique du projet a eu lieu, avant de soumettre le dossier au Canton pour examen préalable, afin d'informer la population sur le projet et de recueillir son premier avis. Suite à cette présentation, en février-mars 2024, la Municipalité a rencontré les propriétaires et

habitants qui le souhaitaient pour traiter de cas particuliers. Une quinzaine de propriétaires a répondu favorablement à cette invitation.

Certains échanges ont conduit dans certains cas à des adaptations du dossier. Le PACom adapté a été soumis en avril 2024 à l'examen préalable des services de l'État.

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 n° 4 et 47 en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure. Cette rencontre a eu lieu le 21 janvier 2025.

Le dossier adapté en tenant compte des exigences cantonales a été soumis à l'enquête publique.

3.2 Enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025

Conformément à l'article 13 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LATC), le PACom a été mis à l'enquête publique pour une durée de 30 jours soit du 18 septembre au 17 octobre 2025. La population a été invitée à une présentation publique du projet organisée le 17 septembre 2025.

L'enquête publique a donné lieu à dix oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, les opposants ont pu participer à une séance de conciliation : ces séances se sont déroulées entre novembre 2025 et janvier 2026.

Ces rencontres ont permis de fournir des explications et parfois de trouver un terrain d'entente entre les parties, soit par des explications, soit en proposant des adaptations du projet. En effet, après examen de l'ensemble des oppositions reçues, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur certaines demandes en adaptant le projet de PACom, pour autant que celles-ci respectent le cadre légal, les objectifs du projet, l'intérêt général et le principe d'égalité de traitement.

Fin mars 2026, chaque opposant·e a reçu un courrier comprenant le procès-verbal de la séance de conciliation et l'invitant cas échéant à retirer son opposition lorsque des adaptations du projet étaient proposées.

3.3 Enquête publique complémentaire du 6 mai au 5 juin 2026

Sur la base des oppositions et des séances de conciliation, la Municipalité a procédé à une pesée d'intérêts et a validé plusieurs modifications du projet pour aller dans le sens des opposants lorsque les demandes étaient réalistes et souhaitables. Les modifications concernent principalement des ajustements qualitatifs et techniques. Les orientations générales du projet, dont le dimensionnement de la zone à bâtir, restent inchangées. Les modifications apportées sont :

Au niveau réglementaire :

- article 10 : cette modification, purement technique, vise à prévoir les cas éventuels de division de parcelles qui auraient un impact sur l'indice d'utilisation du sol ;
- article 21 et 22 : adaptation du traitement des murs : les murs ne figurent plus sur le plan mais restent encadrés par ces articles de règlement. Les murs anciens restent protégés. Les autres murs peuvent faire l'objet d'intervention dans le respect de leur qualité et du contexte ;
- article 23 : le calcul de la surface d'espaces verts est désormais limité à la surface de la parcelle située en zone à bâtir, pour éviter, le cas échéant, de compter des surfaces agricoles dans les espaces verts d'agrément.

Au niveau du plan :

- suppression de la localisation en plan des murs anciens. Cf. articles 21 et 22 ci-dessus, jugés suffisants ;
- parcelles n° 61 et 146 : le périmètre de cette zone inconstructible a été ajusté dans le village, en maintenant l'affectation en zone agricole (non protégée), afin de maintenir une marge de manœuvre pour l'implantation d'un bâtiment agricole, si un besoin devait être démontré ;
- parcelles n° 55 et 141 : suppression de deux aires de jardin, pour recentrer ces aires sur les jardins présentant un intérêt paysager et patrimonial avéré. Le réexamen de ces aires a permis de concentrer la protection sur les secteurs les plus significatifs pour l'identité du village ;
- parcelle n° 19 : un secteur initialement prévu en zone agricole a été partiellement reclassé en zone de verdure pour en faciliter la gestion, à l'arrière du bâtiment se trouvant en zone à bâtir 15 LAT ;
- parcelles n° 2, 5, 20 et 146 : cette adaptation concerne quelques bâtiments dont une façade se trouve en limite directe de zone agricole. Le long de ces façades, une bande d'un mètre est affectée en zone centrale afin de faciliter des interventions usuelles en pied de façade (isolation, escaliers, installations techniques, etc.) non admises en zone agricole.

Les documents modifiés ont été à nouveau soumis au Canton pour examen préalable, qui n'a pas formulé de nouvelle remarque. Comme ces adaptations touchent au droit des tiers, elles doivent faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Celle-ci s'est déroulée du 6 mai au 5 juin 2026. Afin de renseigner la population, la Municipalité s'est tenue à disposition lors de 2 permanences d'information qui se sont déroulées les 12 et 28 mai 2026.

L'enquête publique complémentaire n'a donné lieu à aucune opposition ni remarque.

3.4 Traitement des oppositions et proposition de réponse aux oppositions maintenues

Sur la base des séances de conciliation, des retours et des différents échanges, dix oppositions ont été maintenues et une a été retirée.

Conformément à la procédure fixée par l'art. 42 LATC, la Municipalité résume ci-dessous les oppositions et propose au Conseil général de les lever compte tenu des arguments développés et d'accepter les réponses telles que formulées.

Les réponses adoptées par le Conseil général constitueront des décisions qui seront notifiées à chaque opposant par le Département cantonal compétent avec l'indication des voies et des délais de recours.

3.4.1 Opposition de M. Frédy Chapuis du 29.09.2025 (parcelle n° 101)

Motif de l'opposition

M. Frédy Chapuis s'étonne que sa piscine ne figure pas dans les plans. Il demande qu'elle soit entièrement comprise dans la zone constructible et que l'extrémité "Est" forme une ligne droite jusqu'à la limite de propriété n°89.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect des objectifs fixés par l'article 15 LAT et la mesure A11 du PDCn implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles. Ainsi, les capacités d'accueil des parties de parcelles non construites situées en frange du tissu bâti ont été réduites. Le secteur affecté à la zone de verdure s'inscrit dans le respect de cette exigence.

Le projet a privilégié l'accueil des nouveaux habitants par la densification : d'une part l'IUS maximal a été porté à 0.55, et d'autre part, moyennant deux conditions cumulatives, cet IUS n'est pas applicable aux transformations et changements d'affectation à l'intérieur des volumes existants. Ces mesures réglementaires permettent ainsi la mise en valeur et la préservation de l'actuel bâti villageois.

Dans la mesure où la piscine est à considérer comme une dépendance de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, son implantation est conforme à la zone de verdure, de même que son utilisation.

La Municipalité a validé le principe que la piscine soit ajoutée sur le plan. Concernant la modification de la limite de zone, la Municipalité propose de ne pas modifier le PACom et de lever l'opposition.

3.4.2 Opposition de M. André Henry du 6.10.2025 (parcelle n° 2)

Motif de l'opposition

M. André Henry salue la pertinence du projet qui place désormais l'ensemble du bâtiment 46b en zone centrale et demande d'ajuster encore le tracé de la limite de zone à l'arrière du bâtiment afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain.

Proposition de réponse de la Municipalité

Afin de faciliter l'entretien des façades situées en limite de la zone agricole, le projet a été modifié en ajoutant une bande d'un mètre en zone centrale 15 LAT, le long de toutes les façades en limite directe de zone agricole, dont celle de M. Henry : cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Dans la mesure où le projet a évolué dans le sens de la demande de M. André Henry, la Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.3 Opposition de M. Michael Henry du 10.10.2025 (parcelle n° 342)

Motif de l'opposition

M. Michael Henry s'oppose au classement du mur situé sur la parcelle n° 342 en indiquant qu'il s'agit d'un simple mur en béton, contrairement à d'autres situés dans le village qui sont réellement dignes de protection.

Proposition de réponse de la Municipalité

La Municipalité a renoncé à faire figurer les "murs anciens dignes de protection" dans le plan et a précisé la portée de la protection en ajoutant un nouvel article réglementaire sur les "Murs, clôtures et portails existants et nouveaux", moins restrictif et de portée plus générale. Cet ajustement du projet permettra à la Municipalité de mieux tenir compte du contexte pour préserver le patrimoine villageois qui le mérite. Ces modifications ont fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Comme le projet a évolué dans le sens de la demande de M. Michael Henry, la Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.4 Opposition de M. Jean-Marcel Bezençon du 13.10.2025 (parcelle n° 19)

Motif de l'opposition

Si sur le fonds, M. Jean-Marcel Bezençon ne remet pas en question la réduction de la zone à bâtir, il s'oppose au "retour" de cette surface en zone agricole 16 LAT au vu des contingences que cela suppose. Il admet ne pas comprendre pourquoi cette fraction de terrain ne peut pas être affectée en zone de verdure 15 LAT.

Proposition de réponse de la Municipalité

Dans la mesure où la demande ne modifie pas les objectifs du projet, la Municipalité est entrée en matière et a mis à l'enquête complémentaire ce changement d'affectation du secteur de la zone agricole 16 LAT à la zone de verdure 15 LAT.

Comme le projet a évolué dans le sens de la demande de M. Jean-Marcel Bezençon, la Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.5 Opposition de M. Cyril Henry du 13.10.2025 (parcelles n° 141 et 146)

Motif de l'opposition

M. Cyril Henry s'oppose à plusieurs éléments du projet : zone agricole protégée sur la parcelle n° 146 et aire de verger sur cette même parcelle, classification qualitative du mur de la parcelle n° 141, ainsi qu'en aire de jardin et en aire de cour.

Proposition de réponse de la Municipalité

Concernant la parcelle n° 146, la zone agricole protégée 16 LAT a été redimensionnée afin de permettre la construction de bâtiments conformes à la zone dans le prolongement du village et à proximité de la ferme : cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire. Cependant, concernant l'aire de vergers, la Municipalité a maintenu cette affectation en considérant d'une part l'intérêt général de préserver et de renforcer ce patrimoine arboré et d'autre part de respecter l'égalité de traitement entre les différents propriétaires de vergers.

Concernant la parcelle n° 141, la Municipalité a renoncé à faire figurer les "murs anciens dignes de protection" dans le plan et a précisé la portée de la protection en ajoutant un nouvel article réglementaire sur les "murs, clôtures et portails existants et nouveaux", moins restrictif et de portée plus générale. Cet ajustement du projet permettra à la Municipalité de mieux tenir compte du contexte pour préserver le patrimoine villageois qui le mérite. Suite au réexamen de l'ensemble des aires de jardin du village, la Municipalité est arrivée à la conclusion que l'aire de jardin située sur la parcelle n° 141 ne mérite pas de protection particulière et est ainsi supprimée. Par contre, elle a confirmé la pertinence de l'aire de cour.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.6 Opposition de Mme Christine et M. Claude-Alain Frauche du 15.10.2025 (parcelle n° 39)

Motif de l'opposition

Mme et M. Frauche (succession de M. René Frauche) demandent à être consultés et de modifier de quelques mètres la limite de zone qui coupe le couvert à bois.

Proposition de réponse de la Municipalité

Dans la mesure où le couvert à bois est à considérer comme une dépendance de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, son implantation est conforme à la zone de verdure 15 LAT, de même que son utilisation : l'entreposage, notamment de matériel agricole, est admis.

Si la Municipalité a validé le principe que le couvert soit ajouté dans le plan, elle propose de ne pas modifier le PACom et de lever l'opposition.

3.4.7 Opposition de Mme Marlyse Geiser du 15.10.2025 (parcelle n° 14)

Motif de l'opposition

Mme Marlyse Geiser s'oppose à la mise en place de l'aire de jardin sur sa parcelle n° 14 car son jardin n'est pas visible depuis l'espace public et le chemin en bas du jardin n'est pas du domaine public. De plus, il s'agirait d'une atteinte à l'usage de sa propriété (accès et cloisonnement restreints). En outre, elle ajoute que l'attribution des zones de jardin dans le village semble arbitraire et ne pas remplir le principe d'égalité de traitement.

Proposition de réponse de la Municipalité

Suite au réexamen de l'ensemble des aires de jardin du village, la Municipalité est arrivée à la conclusion que l'aire de jardin située sur la parcelle n° 14, aire de jardin qui s'étend également sur les parcelles voisines n° 11 et 12, mérite la protection qui lui a été conférée et est ainsi maintenue.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.8 Opposition de M. Pierre Henry (avocate Mme Isabelle Salomé Daina) du 15.10.2025 (parcelle n° 47)

Motif de l'opposition

Au nom de M. Pierre Henry, son avocate demande qu'il soit renoncé à l'affectation de la partie inférieure de la parcelle n° 47 en zone de verdure 15 LAT et ainsi que l'entier de la parcelle soit affectée à la zone centrale 15 LAT.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le respect des objectifs fixés par l'article 15 LAT et la mesure A11 du PDCn implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles. Ainsi, les capacités d'accueil des parties de parcelles non construites situées en frange du tissu bâti ont été réduites sur l'ensemble du territoire villageois. La partie inférieure de la parcelle n° 47 affectée à la zone de verdure s'inscrit dans le respect de cette exigence.

Le projet a privilégié l'accueil des nouveaux habitants par la densification : d'une part l'IUS maximal a été porté à 0.55, et d'autre part, moyennant deux conditions cumulatives, cet IUS n'est pas applicable aux transformations et changements d'affectation à l'intérieur des volumes existants. Ces mesures réglementaires permettent ainsi la mise en valeur et la préservation de l'actuel bâti villageois.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.9 Opposition de M. Pierre-Alain Beney du 15.10.2025 (parcelles n° 76 et 130)

Motif de l'opposition

M. Pierre-Alain Beney s'oppose à plusieurs éléments du projet. D'une manière générale, il lui apparaît que le plan est établi de façon quelque peu arbitraire, favorisant certaines personnes au détriment d'autres et que tout le monde n'est pas traité de façon identique. Concernant la parcelle n° 76, la limite de zone devrait être alignée sur celle de la parcelle n° 89. Concernant la parcelle n° 130, il conteste l'aire de jardin, les deux zones de verdure et la classification des murs extérieurs du jardin.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le projet de PACom a été établi dans le respect du cadre légal, des directives cantonales et des préoccupations et opportunités identifiées par la Municipalité. Ces différentes exigences s'appliquent de manière égalitaire, mais dans la mesure où les contextes sont divers et variés, se concrétisent de manière spécifique et adaptée à chaque situation.

Le respect des objectifs fixés par l'article 15 LAT et la mesure A11 du PDCn implique une réduction de la surcapacité des zones constructibles. Ainsi, les capacités d'accueil des parties de parcelles non construites situées en frange du tissu bâti ont été réduites. Les secteurs affectés à la zone de verdure des parcelles n° 76 et 130 s'inscrivent dans le respect de cette exigence.

Le projet a privilégié l'accueil des nouveaux habitants par la densification : d'une part l'IUS maximal a été porté à 0,55, et d'autre part, moyennant deux conditions cumulatives, cet IUS n'est pas applicable aux transformations et changements d'affectation à l'intérieur des volumes existants. Ces mesures réglementaires permettent ainsi la mise en valeur et la préservation de l'actuel bâti villageois.

Suite au réexamen de l'ensemble des aires de jardin du village, la Municipalité est arrivée à la conclusion que l'aire de jardin située sur la parcelle n° 130 mérite la protection qui lui a été conférée et est ainsi maintenue.

Concernant les murs du jardin, la Municipalité a renoncé à faire figurer les "murs anciens dignes de protection" dans le plan et a précisé la portée de la protection en ajoutant un nouvel article réglementaire sur les "Murs, clôtures et portails existants et nouveaux", moins restrictif et de portée plus générale. Cet ajustement du projet permettra à la Municipalité de mieux tenir compte du contexte pour préserver le patrimoine villageois qui le mérite.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

3.4.10 Remarque de M. Patrick Henry (avocat M. Julien Guignard) du 17.10.2025 (parcelle n° 55)

Motif de l'opposition

Au nom de M. Patrick Henry, son avocat conteste l'aire de jardin sur la parcelle n° 55.

Proposition de réponse de la Municipalité

Suite au réexamen de l'ensemble des aires de jardin du village, la Municipalité est arrivée à la conclusion que l'aire de jardin située sur la parcelle n° 55 ne présente pas les qualités nécessaires à sa protection et a décidé d'entrer en matière pour sa suppression. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

A l'invitation de la Municipalité, l'opposition a été retirée par courrier daté du 8.04.2026.

3.5 Documents

Les lettres d'oppositions mentionnées ci-dessus, les procès-verbaux des séances de conciliation et les différents courriers sont disponibles pour consultation à l'administration communale.

En outre, les différentes pièces constitutives suivantes du PACom sont consultables sur le site internet de la commune :

- Règlement ;
- Plans comprenant également les limites des constructions ;
- Rapport 47 OAT et ses annexes

4. CONCLUSION

La constitution de ce dossier a été réalisée en collaboration entre la Municipalité et le bureau d'urbanisme, afin de garantir l'application des règles et directives édictées tant par le Canton que par la Commune. Cette méthodologie de travail vise à assurer une application impartiale, objective et cohérente de ces dispositions.

Vu ce qui précède, la Municipalité de Valeyres-sous-Ursins vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil Général de Valeyres-sous-Ursins

- Vu le préavis n°1/2026 du 24 août 2026 ;
- Vu le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement ;
- Entendu le rapport de la Commission ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- D'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement tels que soumis à l'enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025 et à l'enquête publique complémentaire du 6 mai au 5 juin 2026 ;
- De lever les oppositions et d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions formulées lors de l'enquête publique ;
- De donner procuration à la Municipalité pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à l'encontre de l'adoption du PACom, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
- De transmettre le dossier au Département compétent pour approbation.

Ainsi délibéré et accepté par la Municipalité dans sa séance du 24 août 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

 Le Syndic Blaise Chapuis		 La Secrétaire Emilie Thomas
---	---	---

Annexes :

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Règlement du Plan d'affectation

Rapport 47 OAT et annexes, y.c. rapports d'examen préalable de l'enquête publique et de l'enquête complémentaire