CHAPUIS Frédy
Rue des Fontaines 43
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres, le 29 septembre 2025

RECOMMANDE
Municipalité de
Valeyres-sous-Ursins
rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Concerne : opposition enquête PACOM du18 septembre 2025 au 17 octobre 2025

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Au vu de l'enquête précitée, je fais opposition pour les raisons suivantes :

- Le plan n'est pas complet sur ma parcelle 101 et ne répond pas aux exigences mentionnées, article 69 RALTC.
- En effet, la piscine n'y figure pas, celle-ci a pourtant été faite par enquête complète au 25.09.2015 et est cadastrée comme le cabanon de jardin qui lui, est présent.
- La présence de cette piscine me permettrait de me projeter par rapport aux zones de verdure ou constructible.
- Si ces dites zones coupent la piscine en deux, ce serait inacceptable et m'obligerait de nager entre deux eaux.

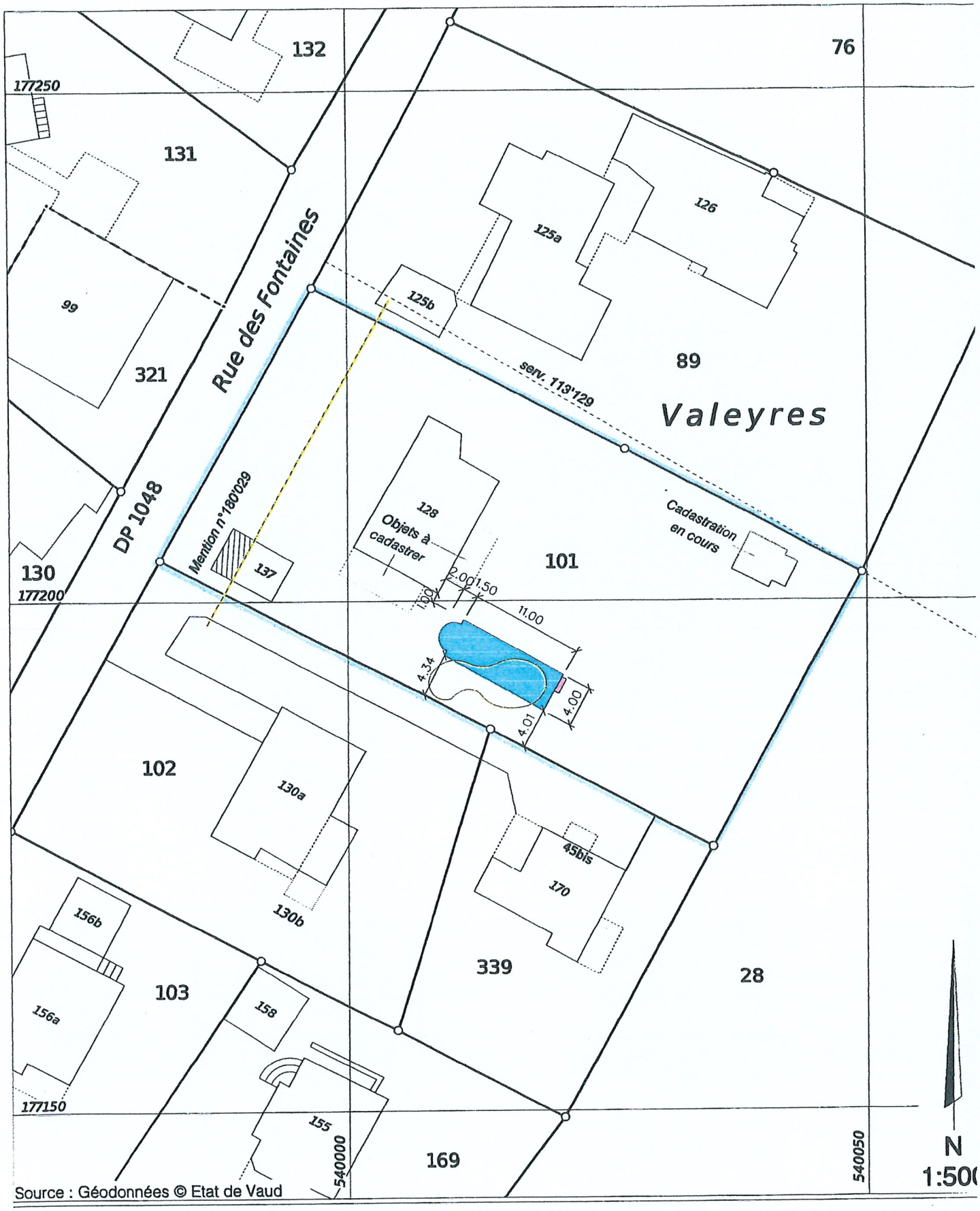
Je demande donc un plan réel et bien compréhensif pour tout le monde. Cette piscine est bien visible sur les autres plans corrects.

Mon opposition sera retirée à la condition que la piscine soit entièrement dans la zone constructible et que l'extrémité EST forme une ligne droite jusqu'à la limite de la propriété 89.

Dans l'attente de votre réaction, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, mes salutations distinguées.

Chapuis Frédy

Annexe : un plan correct



Légende:

Piscine | Filtre | Etang à démolir | Parcelle concernée

Les ES seront traitées par filtres à cartouches

Propriétaires voisins:

P 28 : Blaise CHAPUIS
P 89 : PPE

Servitudes concernées par le projet:

N°113'129, Canalisation(s) d'eau

Mention :

N° dossier XYZ:

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
Frédy Chapuis
Rue des Fontaines 43
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 9 décembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, pour les motifs évoqués en séance, la Municipalité a décidé de ne pas modifier l'emprise de la zone de verdure par rapport au projet soumis à l'enquête publique. La Municipalité intègre en revanche votre demande de faire figurer votre piscine sur le plan, tel que présenté dans le PV annexé.

Votre opposition, si elle n'est pas retirée, sera dès lors transmise au Conseil général, qui décidera ou non de la lever.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S/URSINS

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mardi 9 décembre 2025 à 18:30

Personnes présentes :

Chapuis Frédy et Liliane, opposant(s)

Jeanneret Yan, Municipal

Vuarraz Renaud, Municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

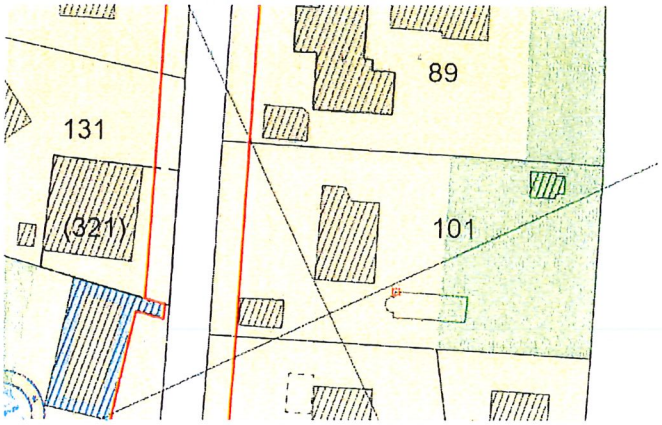
En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

M. Chapuis évoque un plan incomplet, sa piscine n'y figurant pas.

Tous les éléments cadastraux ne sont pas représentés sur le plan, ceci pour ne pas surcharger d'information le PACom (par exemple piscines, bâtiments souterrains, escaliers, etc.), ce qui est conforme à la pratique. L'article 69 RLATC concerne les pièces à fournir avec la demande des permis de construire et ne s'applique pas à un PACom. On pourra cependant faire figurer la piscine sur le plan dans sa version finale. Il est convenu en séance que le plan avec la piscine soit figuré dans le présent PV. Le voici :



Extrait du plan version enquête publique avec mention de la piscine

Il est ajouté que la zone de verdure a été délimitée dans le souci de répondre aux exigences de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La limite a été fixée à une dizaine de mètres de la façade, ce qui laisse une marge confortable tout en incluant totalement la terrasse. La piscine n'a en revanche pas été prise en compte dans la délimitation de cette limite des zones. En effet, la zone de verdure 17 LAT prévoit explicitement la possibilité d'y ériger des dépendances de peu d'importance, catégorie de constructions qui inclut les piscines. La piscine est donc parfaitement conforme au projet de PACom. En termes d'utilisation, de rénovation voire d'agrandissement, aucune restriction à la piscine n'est apportée par le projet.

M. Chapuis entend ces arguments mais rappelle qu'il n'acceptera pas que la piscine soit coupée en deux. Il ne souhaite pas « nager entre deux eaux ».

La Municipalité rappelle qu'il convient de comprendre le projet dans sa globalité, sans se focaliser sur l'une ou l'autre zone prise isolément. Si une zone de verdure a été introduite, les droits à bâtir ont dans le même temps sensiblement augmenté : l'indice d'utilisation du sol passe ainsi de 0.35 à 0.55 et les volumes sont utilisables en plein. Dans bien des cas similaires, l'introduction d'une zone de verdure ou une réduction de la zone constructible s'est accompagnée d'une augmentation des droits à bâtir.

La séance se termine à 18 :45.

André Henry
Rue des Fontaines 22
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins le 06.10.2025

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

Opposition au projet de PACom – ajustement du tracé entre zone centrale et zone agricole – parcelle n° 2

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je forme opposition au projet de Plan d'affectation communal mis à l'enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025, concernant la parcelle n° 2 dont je suis propriétaire.

Je salue la pertinence du projet, qui place désormais l'ensemble du bâtiment sis rue des Fontaines 24 (RF 46b) en zone centrale. Cette correction met fin à une incohérence, le bâtiment ayant été construit en 1976, avant l'entrée en vigueur du PGA actuel.

Je demande toutefois d'ajuster encore le nouveau tracé de la limite des zones à l'arrière du bâtiment afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain.

La nouvelle limite des zones passe au ras de la façade du bâtiment. En cas de transformation du volume bâti existant, dans le cadre fixé par le nouveau PACom, il serait alors impossible, en zone agricole, de réaliser de petits aménagements qui pourraient pourtant s'avérer nécessaires. Par exemple : isolation périphérique, pompe à chaleur, petit deck / terrasse surélevée, escalier, pour tenir compte de la différence de niveau de terrain.

La majorité des bâtiments du village ont un dégagement similaire en zone constructible. Je souhaite un traitement équivalent pour ce bâtiment.

L'adaptation de la limite de zone à l'endroit du bâtiment pourrait être compensée en ajustant le tracé sur le reste de la parcelle, sur la partie en espace vert compatible avec la zone agricole.

Vous trouverez en annexe une photographie de la façade du bâtiment en question, qui illustre la différence de niveau entre le terrain naturel et le niveau bâti.

Je reste à disposition pour toute visite sur place ou séance de discussion.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mes arguments et vous prie de recevoir,

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux mes meilleures salutations.

André Henry



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
André Henry
Rue des Fontaines 22
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 9 décembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, après réexamen attentif et vérification de faisabilité auprès de la DGTL, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur une adaptation pour les bâtiments dont la façade se situe en limite directe de zone agricole dans le projet soumis à l'enquête publique, dont le vôtre. Le long de la façade de votre bâtiment côté zone agricole, une bande de 1m est désormais affectée à la zone centrale 15 LAT au lieu de la zone agricole (cf extrait ci-joint vous concernant).

Sauf remarque contraire de votre part dans le délai précité, la Municipalité considérera que la modification proposée vous convient et procédera à la mise à l'enquête publique complémentaire sur cette base.

Considérant que la modification répond à l'opposition déposée, la Municipalité vous invite à la retirer. A défaut, elle transmettra l'opposition au Conseil général en vue de sa levée.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

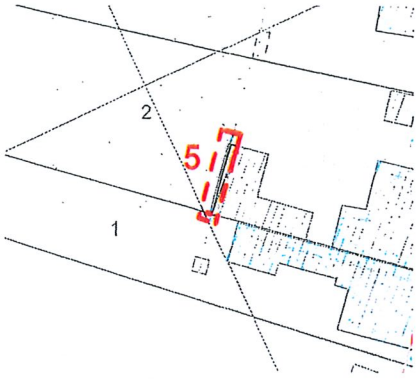
MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS

La Secrétaire
Emilie Thomas

PACom Valeyres-sous-Ursins / annexe au courrier de réponse de André Henry

Modification du plan

5	2, 5, 20,146	*Extension de 1 m de la zone centrale 15 LAT sur la zone agricole 16 LAT au droit des bâtiments*



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mardi 9 décembre 2025 à 19:00

Personnes présentes :

Henry André, opposant

Jeanneret Yan, municipal

Vuarraz Renaud, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant le cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par la DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

M. Henry salue la pertinence du projet du fait de l'inclusion de son bâtiment en zone à bâtir. Il souhaite en revanche que l'agrandissement de la zone bâtir ne passe pas en limite du bâtiment mais qu'un dégagement puisse être proposé.

M. Henry rappelle qu'en 1982, on a coupé le bâtiment en deux lors de l'établissement du PGA. C'était une erreur, en partie corrigée aujourd'hui. Il indique également qu'une procédure de morcellement de sa parcelle est en cours. Il évoque enfin la différence de niveau du terrain en arrière de sa parcelle.

Il est rappelé que globalement et pour le village, les zones à bâtir ont été largement réduites. Les rares « extensions » l'ont été pour tenir compte de situations existantes très particulières, notamment pour tenir compte de bâtiments aujourd'hui scindés comme c'est le cas ici. Bien que modeste, cet agrandissement de la zone à bâtir pourrait constituer une emprise sur les surfaces d'assolement qui nécessite de solides justifications. La proposition de modification de la limite « en compensation » n'est

généralement pas recevable du point de vue des emprises sur les SDA. De la même manière, les aménagements qui ne sont pas possibles en zone agricole ne constituent pas a priori une justification en soi, ces aménagements pouvant être réalisés ailleurs en zone à bâtir. La Municipalité entend cependant ces arguments et va tout de même réexaminer la situation, une fois tous les opposants reçus.

La Municipalité rappelle qu'il convient de comprendre le projet dans sa globalité, sans se focaliser sur l'une ou l'autre zone prise isolément. Dans bien des situations, comme c'est le cas ici, les droits à bâtir ont sensiblement augmenté : l'indice d'utilisation du sol passe ainsi de 0.35 à 0.55 et les volumes sont utilisables en plein.

La séance se termine à 19:30.

HENRY Michael
Rue de l'Ancienne-Poste 15
1412 Valeyres-sous-Ursins

Recommandé

Commune de Valeyres-sous-Ursins
Administration communale
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres, le 10 octobre 2025

Opposition à la révision du Plan d'affectation communal de la commune de Valeyres-sous-Ursins

Madame, Monsieur,

Je me réfère à la mise à l'enquête publique, relative à l'objet susmentionné.

En tant que propriétaire de la parcelle N°342, je m'oppose au classement du mur situé sur cette dernière, le long de la route cantonale.

En effet, ce dernier est un simple mur en béton, contrairement à d'autres situés dans le village et qui sont réellement dignes de protection.

De plus, le classement de ce dernier pourrait grandement péjorer un éventuel projet de construction.

Tout en restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Michael Henry

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
Michael Henry
Rue de l'Ancienne-Poste 15
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins – PV de séance de conciliation et suite donnée au projet

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 26 novembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

Après examen de l'ensemble des oppositions reçues, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur plusieurs demandes en adaptant le projet de PACom. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, après réexamen attentif, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur une adaptation : les murs à protéger ne figurent plus sur le plan et les dispositions du règlement sont adaptées, en introduisant un nouvel article « *Murs, clôtures et portail* », moins restrictif et à la portée plus générale.

Cette adaptation, dont l'extrait figure en annexe, sera intégrée dans la version définitive du projet qui sera soumis à l'enquête complémentaire.

Sauf remarque contraire de votre part dans le délai précité, la Municipalité considérera que la modification proposée vous convient et procédera à la mise à l'enquête publique complémentaire sur cette base.

Considérant que la modification répond à l'opposition déposée, la Municipalité vous invite à la retirer. A défaut, elle transmettra l'opposition au Conseil général en vue de sa levée.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S/URSINS
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

La Secrétaire
Emilie Thomas

Modification du plan

xxxxxxxx *Suppression des murs anciens digne de protection*



Modification du règlement

Seules les modifications figurées en rouge font l'objet de l'enquête publique complémentaire

Murs anciens dignes de protection ~~et murs nouveaux~~ art. 21

[1]Les murs anciens construits en pierre qui contribuent à former la structure et le caractère des rues, des propriétés et des voies historiques sont protégés. Toute atteinte portée à ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente. Leur démolition partielle n'est autorisée que pour des besoins fonctionnels impératifs, tels que des accès ponctuels, et sera limitée au strict nécessaire. En cas de reconstruction, ils seront bâtis dans le respect de leur substance d'origine, notamment du point de vue des crépis.

[2]~~Les nouveaux murs de soutènement et murets seront réalisés en harmonie avec les murs anciens. Les murs construits au moyen de blocs de pierres naturelles de grande taille, d'éléments préfabriqués de petite taille apparents ou de gabions ne sont pas autorisés.~~

Murs, clôtures et portails existants et nouveaux art. 22

[1]Lorsqu'ils sont en lien avec les espaces publics, les murs d'enceinte, murs de clôture, murets, clôtures, portails et portillons existants qui participent au caractère du village doivent être conservés.

[2]Leur démolition, modification, rehaussement ou remplacement est soumis à autorisation municipale et n'est admis que s'il ne porte pas atteinte au caractère du site.

[3]Les nouveaux murs et clôtures doivent s'intégrer à l'environnement bâti, notamment par leur implantation, hauteur, matériaux et teinte. Les clôtures légères sont privilégiées. Les murs construits au moyen de blocs de pierres naturelles de grande taille, d'éléments préfabriqués de petite taille apparents ou de gabions ne sont pas autorisés.

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 26 novembre 2025 à 18:50

Personnes présentes :

Henry Michael, opposant

Chapuis Blaise, syndic

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

L'opposition porte sur l'inscription du mur de l'opposant en mur protégé sur sa parcelle.

La Commune précise que la protection des murs est une mesure communale qui doit servir l'objectif de protection. Elle a pour objectif de permettre à la Municipalité de rendre attentif le propriétaire, lors d'une demande de permis de construire, que le mur constitue un élément de qualité qu'il s'agit de préserver, dans la mesure du possible. Le projet devra donc le considérer et le propriétaire devra démontrer sa prise en compte. Il ne s'agit nullement d'exiger une préservation absolue ni de fixer des conditions disproportionnées.

Dans le cas présent, on constate en effet que le mur est en béton. L'opposant rappelle qu'il souhaite que la protection du mur soit supprimée.

Il est rappelé par la Municipalité l'importance de préserver les murs non uniquement pour des questions de matérialité mais également pour la qualité spatiale que le mur confère.

La protection des murs ayant fait l'objet de plusieurs oppositions, la Municipalité va réfléchir de manière globale sur cette thématique.

La séance se termine à 19:15

HENRY Michael
Rue de l'Ancienne-Poste 15
1412 Valeyres-sous-Ursins

Reçu le:	07 AVR. 2026
vu en séance:	20 AVR. 2026
Dicastère	Pacom
Décision	

Recommandé

Commune de Valeyres-sous-Ursins
Administration communale
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres, le 2 avril 2026

Opposition à la révision du Plan d'affectation communal de la commune de Valeyres-sous-Ursins

Madame, Monsieur,

Je me réfère à votre courrier du 27, relative à l'objet susmentionné.

Tout d'abord, je relève l'erreur au niveau de l'adresse ainsi que l'envoi le vendredi 27 en courrier A+, donc réceptionné le samedi 28, dont le délai de 10 jours, bien que non péremptoire, tombe juste après un long week-end.

Au sujet du PV de la séance de conciliation, je n'ai pas noté avec précision les personnes présentes, mais il me semblait que c'est Mme Magali Henry qui était présente et non M. Blaise Chapuis. De plus, il y avait une 5ème personne qui n'est pas mentionnée et dont je n'ai pas noté le nom. Vous voudrez bien m'éclairer sur ce qui précède.

En ce qui concerne le contenu, je n'ai pas de remarques particulières à faire.

Par contre, je ne suis pas d'accord sur le fait que votre modification répond à mon opposition. En effet, votre modification devient encore plus contraignante d'une manière générale. Il aurait été plus logique de supprimer le classement des murs qui n'étaient pas dignes d'intérêt comme demandé.

En conséquence, je maintiens mon opposition.

Tout en restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Michael Henry

Valeyres-sous-Ursins — Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Monsieur
Michael Henry
Rue de l'Ancienne-Poste 15
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 21 avril 2026

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins – confirmation du maintien d'opposition et transmission du procès-verbal corrigé

Monsieur,

La Municipalité accuse bonne réception de votre courrier recommandé daté du 2 avril 2026, par lequel vous confirmez le maintien de votre opposition.

À la suite de vos remarques pertinentes, nous vous transmettons le procès-verbal corrigé. En effet, Madame Magali Henry était bien présente lors de cette rencontre, ainsi que notre avocat, Maître Marcel Paris.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

Valeyres-sous-Ursins — Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 26 novembre 2025 à 18:50

Personnes présentes :

Henry Michael, opposant

Henry Magali, vice-syndique

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer Montavon + Associés (FM+A)

Paris Marcel, avocat de la commune

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

L'opposition porte sur l'inscription du mur de l'opposant en mur protégé sur sa parcelle.

La Commune précise que la protection des murs est une mesure communale qui doit servir l'objectif de protection. Elle a pour objectif de permettre à la Municipalité de rendre attentif le propriétaire, lors d'une demande de permis de construire, que le mur constitue un élément de qualité qu'il s'agit de préserver, dans la mesure du possible. Le projet devra donc le considérer et le propriétaire devra démontrer sa prise en compte. Il ne s'agit nullement d'exiger une préservation absolue ni de fixer des conditions disproportionnées.

Dans le cas présent, on constate en effet que le mur est en béton. L'opposant rappelle qu'il souhaite que la protection du mur soit supprimée.

Il est rappelé par la Municipalité l'importance de préserver les murs non uniquement pour des questions de matérialité mais également pour la qualité spatiale que le mur confère.

La protection des murs ayant fait l'objet de plusieurs oppositions, la Municipalité va réfléchir de manière globale sur cette thématique.

La séance se termine à 19:15

Jean- Marcel Bezençon
Les Jardins 4
1412 Valeyres-sous-Ursins

RECOMMANDEE
Administration communale
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Avis de mise à l'enquête
Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins et son règlement
Enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025 inclus

Monsieur le syndic, Mesdames, Messieurs,

En tant que propriétaire de la parcelle 19, je suis impacté par le nouveau plan d'affectation communal (PACOM) dans la mesure où la limite de zone selon le PGA actuel sera modifiée afin de restreindre les surfaces constructibles ce qui permettra de réduire les zones à bâtir sur l'ensemble du territoire communal.

L'impact sur ma parcelle est d'environ 300 m2.

Si, sur le fonds, cette réduction n'est pas remise en cause, le « retour » de cette surface en zone agricole, respectivement zone agricole 16 LAT pose problèmes.

En effet, en tant qu'agriculteur, je connais parfaitement les contingences liées aux surfaces agricoles et ce qui est autorisé d'y effectuer. Le changement qui est souhaité selon le PACOM mis à l'enquête rendra la possibilité d'effectuer un jardin, entreposer du bois, par exemple, impossible.

A cela, il y a lieu de rajouter que la rampe d'accès qui permet d'accéder à mon verger sera pour une moitié en zone agricole et pour l'autre moitié en zone village. A ce stade, je n'ai aucune assurance que cela n'amène pas des problèmes, discussions et autres palabres avec les services cantonaux. Je suis par ailleurs surpris que ce détail n'ait pas été pris en compte dans l'établissement du futur périmètre de la zone centrale 15 LAT.

Que je perde de la surface en zone village entraine une perte de valeur de mon patrimoine (300 m2 à 300.00 le m2) et constitue déjà une belle concession à votre PACOM. Le fait que cette réduction pour le bien de la collectivité engendre des conséquences avec une classification de cette fraction en zone agricole non souhaitée en ce qui me concerne, m'indispose.

Pour ma part, j'admets ne pas comprendre que cette fraction de terrain ne soit pas affecté en zone de verdure 15 LAT qui aura, au final, la même finalité que le retour à la zone agricole ou zone agricole 16 LAT son inconstructibilité mais sans apporter des conséquences non souhaitées.

Au vu de ce qui précède et pour les raisons évoquées, **je forme opposition** au projet mis à l'enquête par votre Autorité.

En vous remerciant de bien vouloir prendre acte de ce qui précède, je vous présente, Monsieur le syndic, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

Jean-Marcel Bezençon



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
Jean-Marcel Bezençon
Les Jardins 4
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 26 novembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, la Municipalité a bien entendu vos arguments et a décidé, après réexamen attentif du projet dans son ensemble, d'adapter la limite de la zone à bâtir sur votre parcelle. Vous trouverez l'extrait de modification vous concernant en annexe.

Sous réserve du retrait de votre opposition et de l'acceptation de la DGTL, cette modification envisagée du projet, dont, pourra faire l'objet d'une enquête publique complémentaire.

Sauf remarque contraire de votre part dans le délai précité, la Municipalité considérera que la modification proposée vous convient et procédera à la mise à l'enquête publique complémentaire sur cette base.

Considérant que la modification répond à l'opposition déposée, la Municipalité vous invite à la retirer. A défaut, elle transmettra l'opposition au Conseil général en vue de sa levée.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Dans l'attente de votre courrier nous vous présentons, Monsieur, nos salutations distinguées

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

Modification du plan

Secteur	Parcelle	Affectation
3	19	*Passe de zone agricole 16 LAT à zone de verdure 15 LAT*



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 26 novembre 2025 à 20:30

Personnes présentes :

Josy Christian et Jeanneret Murielle, représentant M. Bezençon

Henry Magali, vice-syndique

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant. M. Bezençon est représenté par M. Josy Christian et Mme Murielle Jeanneret. Une procuration est transmise à cette fin.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par la DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

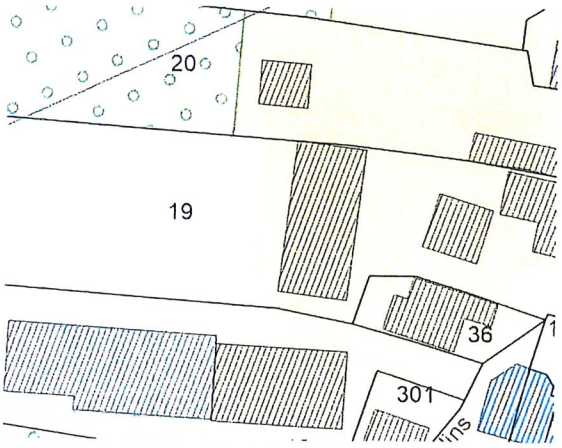
Discussion générale sur l'opposition

L'opposition formulée porte sur la réduction de la zone à bâtir en arrière des constructions et en frange de la zone agricole. Il est craint une perte d'usage potentiel de l'espace concerné (jardins, entrepôt de bois par exemple). M. Josy évoque également que le projet de PACom inclut une partie de la rampe d'accès (existante) au verger. Il craint donc également que cela puisse poser problème à l'avenir. M. Bezençon proposerait plutôt d'affecter la réduction envisagée en zone de verdure 15 LAT.

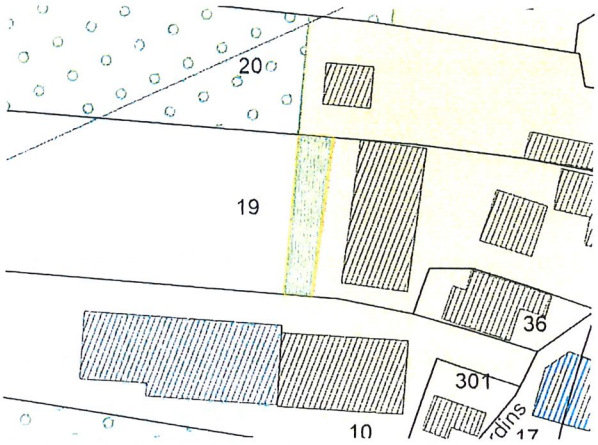
La Commune précise que la zone agricole 16 LAT est en effet restrictive quant à ses possibilités d'usage. Concernant la rampe d'accès, elle n'est pas incompatible avec la zone agricole. Une visite a été effectuée sur la place le 24 novembre. Il est confirmé que les aménagements et la rampe d'accès sont conformes à la zone agricole. Il est rappelé également que le principe du droit acquis. Enfin concernant la zone de verdure, celle-ci est « *(…) destinée à la préservation des dégagements de verdure dans le village* ». Dans l'effort de redimensionnement à entreprendre, les terrains non aménagés et non construits comme cela semble être le cas en frange de la parcelle N° 19 doivent en

principe être affecté à la zone agricole, conformément à leur usage. Dans ces situations, la limite a été fixée à 5 m des constructions, ce qui est suffisant pour permettre un usage des abords. Cela correspond également à la distance aux limites de la zone centrale 15 LAT, permettant ainsi un potentiel morcellement conforme.

La Municipalité estime que cette situation mérite d'être analysée. Le cas échéant en cas de modification, cela devrait impérativement être validé par les instances cantonales. S'il ne semble pas réaliste d'affecter l'entier du secteur en zone de verdure 15 LAT, une option intermédiaire pourrait être envisagée, en alignant la zone à bâtir avec les parcelles voisines. L'option suivante est évoquée en séance :



Situation actuelle (projet de PACom)



Possible adaptation évoquée en séance

Les opposants souhaitent préserver leurs droits pour de potentiels usages futurs qui seraient compatibles avec la zone de verdure mais pas forcément avec la zone agricole, plus stricte.

Les réflexions seront poursuivies dans une vision globale, une fois tous les opposants reçus et une communication sera faite en début d'année prochaine.

La séance se termine à 20:50.

Cyril Henry
Rue de l'Ancienne Poste 14
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres, le 13 octobre 2025

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

Concerne : Opposition au projet PACOM de la commune de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je vous informe que je fais opposition au PACOM de la commune de Valeyres-sous-Ursins mis à l'enquête publique le 18 septembre 2025.

Je m'oppose aux classifications suivantes :

- Classification en zone agricole protégée de la parcelle 146. En effet, j'ai constaté que la répartition de cette zone au sein de la commune n'était pas équitable. Seul le bas du village est concerné, alors que le haut du village n'est absolument pas impacté.
- Classification en zone verger d'une petite partie de la parcelle 146. Cette classification peut occasionner des frais importants pour les propriétaires lors du remplacement des arbres.
- Classification qualitative du mur de la parcelle 141. Cette classification implique des frais importants d'entretien sachant qu'aucune aide financière n'est octroyé pour ce type d'entretien.
- Classification en zone jardin sur la parcelle 141. Premièrement, le jardin n'est pas visible depuis l'espace publique et entouré d'un cloisonnement opaque que la commune pourrait demander à enlever, ce que je ne souhaite pas. De plus, la répartition de cette zone n'est pas équitable au sein du village, certaines zones visibles depuis la route n'ayant pas été classifiées.
- Classification en aire de cour sur la parcelle 141. Cette classification peut impliquer des frais importants lors de l'entretien sachant que ma zone est très étendue en comparaison des autres zones de ce type dans le village.

Je précise qu'une séance a eu lieu en février 2024 en présence de deux municipaux ainsi qu'un ingénieur du bureau mandaté par la commune pour discuter entre autres des différents points ci-dessus. Malheureusement, aucun retour ne m'a été fait par la commune sur cette discussion ce que j'aurais beaucoup apprécié.

En définitive, je m'oppose à l'ensemble des classifications concernant les parcelles dont je suis propriétaire.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, mes meilleures salutations.

Cyril Henry

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
Cyril Henry
Rue de l'Ancienne-Poste 14
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 10 décembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, la Municipalité a bien entendu vos arguments concernant l'aire de jardin sur votre parcelle 141 ainsi que concernant la zone agricole protégée sur votre parcelle 146. Après réexamen attentif à l'échelle communale, elle a décidé d'entrer en matière pour des adaptations du projet sur ces points : l'aire de jardin est supprimée de votre parcelle et la zone agricole protégée est redimensionnée.

La Municipalité a aussi décidé d'apporter une adaptation concernant les bâtiments dont la façade se situe en limite directe de zone agricole dans le projet soumis à l'enquête publique, dont votre habitation. Le long de la façade de votre habitation côté zone agricole, une bande de 1m est désormais affectée à la zone centrale 15 LAT au lieu de la zone agricole. Ceci a pour but de faciliter d'éventuels travaux à venir en pied de façade, qui ne seraient pas admis en zone agricole (isolation p. ex.). Vous trouverez les extraits vous concernant en annexe. Pour les autres aspects soulevés, la Municipalité a décidé de maintenir sa position sans adapter le projet.

Sauf remarque contraire de votre part dans le délai précité, la Municipalité considérera que les modifications proposées vous conviennent et procédera à la mise à l'enquête publique complémentaire sur cette base.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

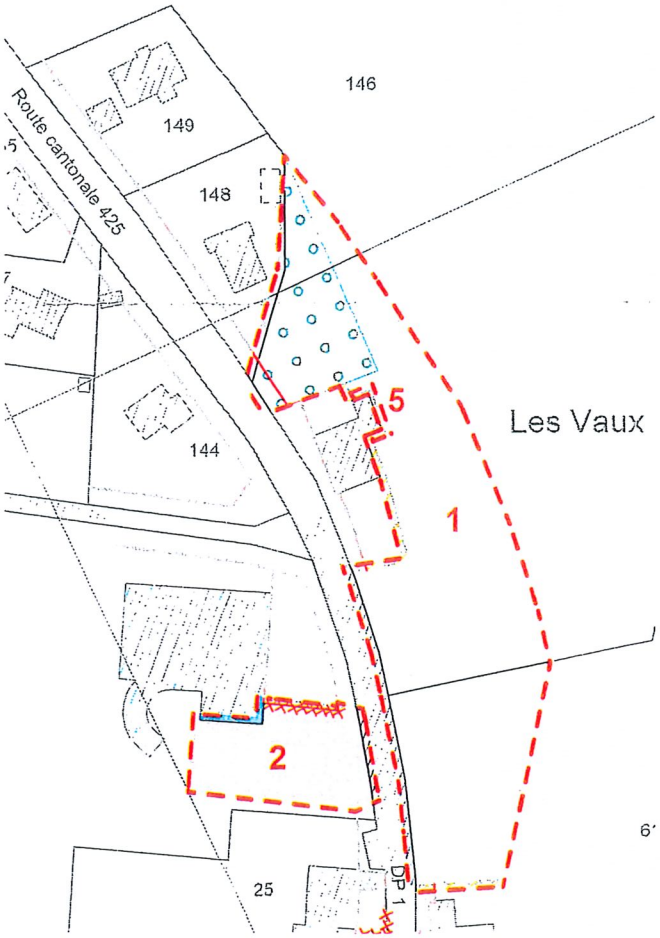
MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S/URSINS
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

La Secrétaire
Emilie Thomas

PACom Valeyres-sous-Ursins / annexe au courrier de réponse de Henry Cyril

Modifications du plan

Secteur	Parcelle	Affectation
1	*61 et 146*	*Passe de zone agricole protégée 16 LAT à zone agricole 16 LAT*
2	*141*	*Suppression de l'aire de jardin*
5	*2, 5, 20,146*	*Extension de 1 m de la zone centrale 15 LAT sur la zone agricole 16 LAT au droit des bâtiments*



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 10 décembre 2025 à 20:00

Personnes présentes :

Henry Cyril et Mélanie, opposants

Chapuis Blaise, syndic

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

Les points soulevés dans l'opposition concernent les parcelles 146 et 141. Cinq points sont contestés.

Pour la parcelle 146, M. Henry conteste l'introduction d'une **zone agricole protégée**, au motif qu'elle n'est pas équitablement répartie sur la commune. Il est vrai que, comme l'avance l'opposant, celle-ci ne concerne que le bas du village. Les objectifs de la zone réservée sont la protection du paysage et de la biodiversité. Ce sont ces objectifs (réseau écologique cantonal, corridors à faune et échappées paysagères) qui ont déterminé la localisation de la zone agricole protégée, se trouvant de ce fait réparti irrégulièrement sur le territoire. Aucune contrainte d'exploitation n'est imposée, rendant cette zone pleinement assimilable sur cet aspect à la zone agricole. Il est demandé en séance si M. Henry a un projet précis. Il est répondu qu'ils n'ont pas de projet à court terme mais que ce besoin pourrait intervenir avant la fin de période de validité du plan qui est établi pour au moins 15 ans, peut-être beaucoup plus longtemps. M. Henry souhaiterait se laisser la possibilité de se réserver une bande constructible, en continuité des constructions existantes, sur la partie plate de son pré. Le besoin identifié serait pour la création d'un hangar/abri pour du bétail. Les propriétaires sont conscients des dangers naturels et ne

vont pas construire dans le vallon. Ils ont certes d'autres terrains ailleurs mais cela nécessiterait de traverser la route cantonale, ce qui n'est pas idéal avec du bétail. Une option à explorer serait de supprimer la partie de zone agricole protégée à l'endroit du « triangle » protégé par l'aire de vergers. La Municipalité cerne mieux le besoin d'un développement potentiel à long terme et va examiner la situation.

M. Henry s'oppose à la protection **des vergers** sur sa parcelle, en indiquant que cette protection pouvait occasionner des frais. La Municipalité rappelle que seuls les vergers haute-tige sont concernés par la protection (art. 51, aire de vergers). Sans être plus restrictif, le PACom confirme l'exigence de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP, article 3 alinéa 10) qui protège et définit le « patrimoine arboré ». Celui-ci inclut : les arbres, les allées d'arbres, les cordons boisés, les bosquets, les haies vives, les buissons et les vergers et fruitiers haute tige non soumis à la législation forestière. Depuis l'entrée en vigueur de la loi, l'aire de verger n'est ainsi pas plus restrictive que le droit cantonal et n'impose pas de contrainte particulière au propriétaire.

Pour la parcelle 141, M. et Mme Henry s'opposent également à la protection **d'un mur**, argumentant que cela peut occasionner des frais d'entretien, se référant à une expérience au sujet des contraintes cantonales lors de travaux sur un bâtiment recensé en note 3. Il s'agit pour les bâtiments recensés d'une mesure issue du recensement architectural cantonal. La protection des murs est une mesure communale qui doit servir l'objectif de protection comme défini dans l'article lu en séance. Il a pour objectif de permettre à la Municipalité de rendre attentif le propriétaire, lors d'une demande de permis de construire, que le mur constitue un élément de qualité qu'il s'agit de préserver, dans la mesure du possible. Le projet devra donc le considérer et le propriétaire devra démontrer sa prise en compte. Il ne s'agit nullement d'exiger une préservation absolue ni de fixer des conditions disproportionnées.

La protection des murs ayant fait l'objet de plusieurs oppositions, La Municipalité va réfléchir de manière globale sur cette thématique.

M. Henry s'oppose également à la classification **de l'aire de jardin** d'un secteur de sa parcelle, aux motifs qu'il n'est pas visible depuis l'espace public et craint que la commune puisse demander qu'il enlève la protection opaque (constituée d'une haie de thuyas). Il évoque enfin une répartition inéquitable.

Il est rappelé que l'objectif de l'aire de jardin est « (...) *la préservation des jardins et potagers et au maintien de leur mise en valeur depuis l'espace public* ». L'objectif de la mise valeur et de la visibilité depuis l'espace public vient compléter celui de la préservation des jardins. Une autre option aurait été d'affecter ce secteur, qui devra rester en bonne partie inconstructible en zone de verdure 15 LAT. Concernant la crainte de demande de suppression de la haie existante de la part de la Commune, il est rappelé que le principe du droit acquis reste applicable et que la Commune ne pourra pas demander de l'enlever au motif de laisser le secteur visible depuis la rue. Mme Henry demande si une véranda pourrait être réalisée sur l'aire de jardin. Il est répondu que non (se référer aux dispositions du règlement concernant l'aire de jardin). Ce potentiel besoin (véranda) est bien entendu. La Municipalité va analyser la situation et formuler le cas échéant une proposition conciliant les exigences légales et les besoins des propriétaires.

Enfin l'opposant s'oppose à **l'aire de cour** et questionne sur les frais d'entretien. Les exigences qualitatives pour cette aire ne devraient pas occasionner de frais particulier. Du point de vue de la matérialité, le règlement indique « *(...) En ce qui concerne l'expression formelle et la matérialisation des aménagements, le caractère villageois est à respecter (simplicité, sobriété, palette de matériaux restreinte et traditionnelle). On prendra soin à la continuité des matériaux et à la cohérence avec les aménagements voisins. (...) Les éléments préfabriqués ou en simili sont interdits* » Ainsi une surface goudronnée ou bétonnée est donc tout à fait envisageable tant qu'elle s'inscrit dans le respect de l'existant et du caractère du lieu.

La séance se termine vers 20 :45

Succession Frauche René
La Niauquaz 2
1412 Valeyres sous Ursins

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

Valeyres, le 15 octobre 2025

Objet : Observation et opposition concernant l'avis d'enquête du plan d'affectation communal

Mesdames, Messieurs,

Nous nous permettons de vous écrire concernant l'avis d'enquête relatif au plan d'affectation Communal de Valeyres-sous-Ursins et son règlement.

Nous souhaitons exprimer une observation et une opposition concernant la parcelle numéro 39, qui est coupée en son centre et proposée d'être zonée en zone verdure 15 LAT. Nous aimerions être consultés afin de revoir cette démarcation et de la modifier de quelques mètres. Nous trouvons dommage que cette démarcation coupe le couvert à bois sur le bas de la parcelle.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre en considération notre demande et de nous tenir informés des suites données à cette observation.

Nous vous vous remercions d'avance pour votre attention et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les Municipaux, l'expression de nos salutations distinguées.

Les Héritiers succession Frauche René :

Frauche Christine

Frauche Claude-Alain

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Succession René Frauche
A l'att. de Mme Christine Frauche et
M. Claude-Alain Frauche
La Niauquaz 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Madame, Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 10 décembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, pour les motifs évoqués en séance, en particulier du fait que votre couvert à bois est conforme tant à la zone de verdure 15 LAT qu'à la zone centrale 15 LAT, la Municipalité a décidé de ne pas modifier le projet. Par conséquent et comme demandé, la Municipalité vous confirme par ce courrier que vous pourrez continuer à utiliser votre couvert tel qu'actuellement (entreposage et matériel agricole en lien avec le bois) et qu'aucune restriction à cette utilisation actuelle ne vous sera exigée dans le futur.

Considérant que la modification répond à l'opposition déposée, la Municipalité vous invite à la retirer. A défaut, elle transmettra l'opposition au Conseil général en vue de sa levée.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 10 décembre 2025 à 19:30

Personnes présentes :

Frauche Christine, Frauche Claude-Alain et Corine, opposants

Chapuis Blaise, syndic

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

Les opposants font remarquer que la zone de verdure 15 telle que proposée dans le projet de PACom passe au travers de leur couvert à bois. Ils souhaiteraient que la limite soit déplacée de quelques mètres pour que leur couvert soit situé en zone centrale

La Commune confirme que la zone de verdure a été délimitée dans le souci de répondre aux exigences de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Telle que proposée, la limite a été fixée à environ 13 m de la façade, dans la continuité de la zone de verdure située sur la parcelle 34. Le couvert à bois n'a pas été pris en compte dans la délimitation de cette limite des zones car la zone de verdure 17 LAT prévoit explicitement la possibilité d'y ériger des dépendances de peu d'importance, catégorie de constructions qui inclut les couverts à bois.

Les opposants estiment regrettable que le couvert se retrouve à cheval sur deux zones. Leur préoccupation principale est de s'assurer que le projet de PACom ne remette pas en cause l'utilisation actuelle du couvert, soit le stockage de bois et de matériel agricoles lié à cette activité. Ils souhaitent obtenir la garantie que cette utilisation pourra être maintenue sans restriction.

La séance se termine à 19:50

Marlyse Geiser
Rue des Fontaines 8
1412 Valeyres-sous-Ursins

Recommandée
Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres, le 15 octobre 2025

Opposition au Plan d'affectation communal (PACom)

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs,

Par la présente, je vous informe que je m'oppose au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins relatif à la mise en place d'une zone de jardin sur notre parcelle no 14 ainsi qu'à son règlement (art. 20) régissant ladite zone.

Les motifs de l'opposition sont les suivants :

- **Visibilité depuis l'espace public**

  La justification avancée par la Municipalité, à savoir la préservation des jardins et leur mise en valeur depuis l'espace public ne s'applique pas à notre parcelle. Notre jardin n'est pas visible depuis l'espace public (il se situe à 20 m du Chemin des Pâquis et est masqué par deux autres jardins) et n'enrichira donc pas l'aspect paysager depuis le domaine public. De plus, toute la partie opposée à ma parcelle sera classée en zone verte, ce qui valorisera suffisamment l'espace public.

- **Le chemin au bas de notre jardin n'est pas du domaine public**

  Le terrain au pied de notre jardin fait partie intégrante de la parcelle no 14, sur laquelle existe une servitude de passage et ne s'intitule pas les Jardins comme mentionné sur le plan. La totalité de cette bande de terrain qui s'étend jusqu'au collège n'appartient pas au domaine public communal, mais à trois propriétaires différents. En conséquence, l'inclusion de notre parcelle dans une zone destinée à la mise en valeur depuis l'espace public ne tient pas compte que ce terrain est privé et ne répond pas à l'objectif poursuivi par la Municipalité.

- **Atteinte à un droit d'accès à l'intérieur de notre parcelle**

  Actuellement, nous avons le droit d'entrer avec tout véhicule dans notre parcelle soit par le Chemin du Pâquis, soit par le collège. Ce droit, nous permet d'y aménager des places de stationnement. Or, l'intégration de notre parcelle en zone de jardin porterait atteinte à cette possibilité et restreindrait l'usage effectif de notre propriété.

- **Interdiction de cloisonnement par des éléments opaques**

  L'art. 20 du règlement interdit tout cloisonnement opaque dans cette zone. Cette restriction enfreint fortement l'intimité de l'ensemble de notre jardin, étant donné que notre propriété est entourée de nombreux vis-à-vis. Transformer une partie de notre terrain en zone de jardin réglementée représente une ingérence disproportionnée dans notre droit à la jouissance privée de notre propriété.

Par ailleurs, je souhaiterais souligner que l'attribution des zones de jardin dans le village semble arbitraire et ne paraît pas remplir le principe d'égalité de traitement mentionné en page no 8 de la présentation publique du PACom datée du 17.09.2025.

Au vu de ce qui précède, je vous demande le retrait de la zone de jardin sur la parcelle no 14 dans le projet PACom.

D'avance, je vous remercie de bien vouloir prendre en compte la présente opposition dans le cadre de l'enquête publique et de me le confirmer par écrit.

Dans l'attente de vous rencontrer afin de vous exposer de manière approfondie les raisons de mon opposition, je vous présente, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

Marlyse Geiser

Reçu le:	17 OCT. 2025
vu en séance:	
Dicastère	
Décision	

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Mon Etude
Maître Julien Guignard
Route Jo-Siffert 4
1762 Givisiez

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Opposition de Mme Marlyse Geiser au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Maître,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 7 janvier 2026, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

Après examen de l'ensemble des oppositions reçues, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur plusieurs demandes en adaptant le projet de PACom. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de l'opposition de Mme Geiser, la Municipalité a bien entendu vos arguments concernant l'aire de jardins et les restrictions qu'elle implique. Après réexamen attentif de l'aire de jardin sur l'ensemble du village, la Municipalité estime cependant que ce secteur, qui inclut également les parcelles voisines, mérite la protection qui lui a été conférée. Elle a par conséquent décidé de ne pas modifier le projet.

L'opposition, si elle n'est pas retirée, sera dès lors transmise au Conseil général, qui décidera ou non de la lever.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES s/URSINS

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 7 janvier 2026 à 18:30

Personnes présentes :

Geiser Marlyse, opposante

Guignard Julien, avocat de Madame Geiser

Henry Magali, vice-syndique

Jeanneret Yan, municipal

Paris Marcel, avocat de la Commune, étude Bold&Tapfer

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

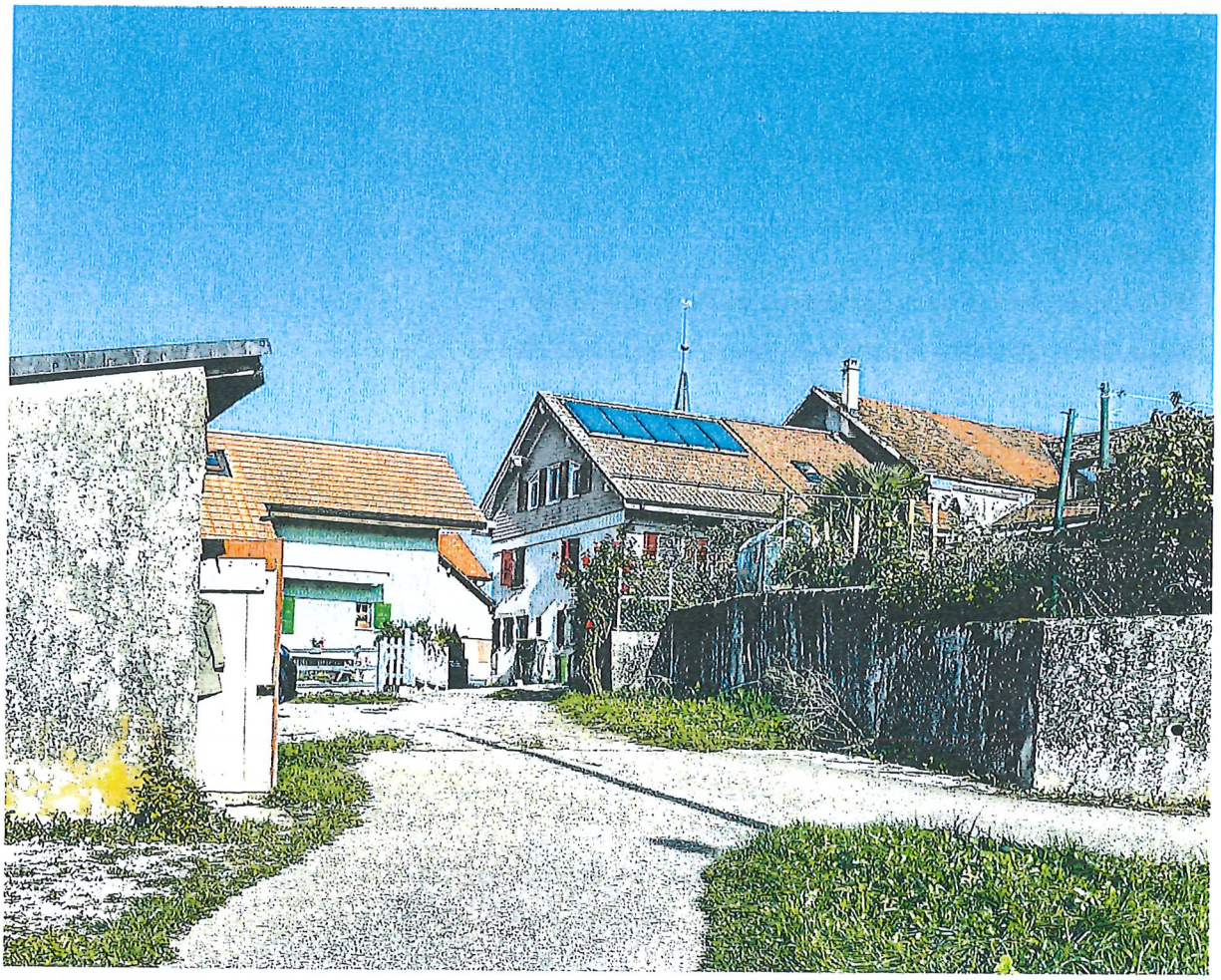
En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

En préambule, Mme Geiser confirme souhaiter dorénavant être représentée par Me Guignard. Toutes les correspondances dans le cadre de la procédure lui seront ainsi adressées.

L'opposition porte sur la création d'une aire de jardins sur la parcelle N° 14. L'opposante fait valoir d'une part que son jardin n'est pas visible depuis l'espace public et que, d'autre part, le chemin au bas de leur parcelle ne relève pas du domaine public. La Municipalité rappelle que l'aire de jardins a pour objectif la préservation des jardins et potagers ainsi que leur mise en valeur depuis l'espace public. Ces deux objectifs sont complémentaires : la visibilité depuis l'espace public ne conditionne pas seul le périmètre, elle vient renforcer l'exigence de préservation. L'ensemble de jardins présent sur les parcelles nos 11, 12 et 14 est clairement visible depuis l'espace public. Il est en outre confirmé que les places de parc sont interdites dans l'aire de jardin, afin d'en garantir leur préservation.



Vue sur les jardins des parcelles 11, 12 et 14, photo FM+A

Mme Geiser soulève également une atteinte à un droit d'accès. Invitée à préciser ce point, elle explique qu'aujourd'hui un accès à l'arrière de la parcelle est possible en traversant la grange. Si la grange venait à être transformée pour du logement, cet accès ne serait plus envisageable, et un accès par l'arrière deviendrait nécessaire, ce que le projet de PACom ne permet pas. Il est rappelé à cet égard qu'un stationnement à l'arrière irait dans le sens des objectifs du PACom de ne pas aggraver la situation du stationnement côté rue. Sur ce point, la Municipalité précise que cet objectif doit faire l'objet d'une appréciation selon les cas de figure : pour les parcelles de petite taille où il est manifestement disproportionné de placer les voitures à l'intérieur d'un volume bâti, le projet n'aura parfois d'autre choix que de maintenir le stationnement côté rue.

L'opposante estime par ailleurs que l'interdiction de cloisonnement constitue une atteinte disproportionnée à sa jouissance de la propriété. Elle souhaite pouvoir se protéger visuellement de certains voisins par une clôture opaque, évoquant un conflit de voisinage. La Municipalité précise qu'une clôture opaque fermerait visuellement le jardin depuis l'espace public et porterait atteinte à la qualité paysagère que le PACom cherche justement à mettre en valeur. Des solutions alternatives permettent d'assurer une certaine intimité tout en restant compatibles avec les objectifs du règlement, notamment en jouant avec la végétation.

Mme Geiser estime être pénalisée pour avoir bien entretenu son jardin, dans la mesure où celui-ci se trouve protégé tandis que des parcelles voisines moins soignées ne le sont pas. La Commune précise que le PACom vise entre autres à préserver les qualités qui font le caractère et l'identité du village. Dans le cas présent, les jardins, y compris ceux des parcelles adjacentes forment un ensemble cohérent et clairement délimité, d'une grande qualité paysagère, constitutif de l'identité du secteur. A noter par ailleurs que la présence de jardins, d'espaces verts et de qualité paysagère a généralement un effet positif sur la valeur des biens.

Mme Geiser relève enfin que sur la zone de verdure projetée en face de sa parcelle, deux places de stationnement accueillent régulièrement jusqu'à quatre véhicules, dans un espace qu'elle juge très mal entretenu. Elle demande ce que les autorités envisagent de faire pour remédier à cette situation. La Municipalité prend note de cette remarque et confirme avoir connaissance du conflit de voisinage mais rappelle que le PACom n'est pas l'instrument adéquat pour régler ce type de problème. Les relations de voisinage relèvent en priorité du droit privé, qui offre les voies de droit les plus appropriées pour y remédier.

La séance se termine à 19:30.

MON ÉTUDE
JULIEN GUIGNARD

Julien Guignard
Avocat inscrit au barreau
Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Louis-Marie Trojniar
Collaborateur juridique

Aurélien Tugler
Avocat-stagiaire

Elsa Caron
Avocate-stagiaire

Notaire Partenaire
Marie-Laure Schneuwly-Karth
Notaire

Recommandé (R)
Municipalité de Valeyres-sous-Ursins
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Givisiez, le 9 avril 2026

Reçu le:	
vu en séance:	20 AVR. 2026
Dicastère	Pzcam
Décision	

Marlyse Geiser – art. 14 RF Valeyres-sous-Ursins

Monsieur le Syndic,
Madame la Secrétaire,

Continuant d'agir au nom et pour le compte de Madame Marlyse Geiser, je me réfère à votre correspondance du 27 mars 2026, qui a retenu ma meilleure attention.

Dans le respect du délai imparti, je vous fais parvenir les remarques suivantes de ma mandante au sujet du procès-verbal de la séance de conciliation :

1. Ce procès-verbal contient la photo suivante :



Route Jo-Siffert 4 | avocat@monetude.ch
1762 Givisiez | www.monetude.ch
+41 (0)58 255 08 83 | CHE-354.945.328 TVA

2. Cette photo n'a pas été produite lors de la séance de conciliation, ce qui pose un problème de droit d'être entendu vis-à-vis de ma cliente.

3. De plus, la Municipalité se fonde sur cette photo pour prétendre que « [l]'ensemble de jardins présents sur les parcelles nos 11, 12 et 14 est clairement visible depuis l'espace public » (cf. procès-verbal du 7 janvier 2026, p. 2). Or, une telle affirmation tombe à faux à plusieurs égards :

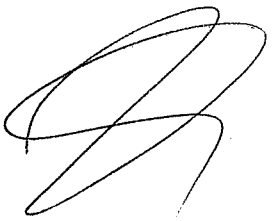
   - Tout d'abord, lors de la séance de conciliation, Mme Magali Henry, Vice-Syndique, avait affirmé le contraire, à savoir que le jardin de ma mandante (parcelle no 14) n'était pas visible depuis l'espace public (chemin du Pâquis).

   - Il est également rappelé que le chemin du Pâquis n'est pas la rue principale du village et qu'il est emprunté uniquement par des agriculteurs et des promeneurs occasionnels. De plus, en amont du chemin du Pâquis se situe un embranchement qui prolonge le domaine public, puis immédiatement un chemin privé de servitude longeant les murets à partir de la hauteur de la parcelle 14. Ce chemin privé se situe hors du domaine public, à savoir notamment sur les parcelles privées n° 14 et 17. Or, selon l'expérience de ma mandante, les usagers du chemin du Pâquis ne s'en écartent pas pour venir se placer sur l'embranchement précité avec l'intention d'observer le jardin de la parcelle 14. Si une personne se déporte sur cet embranchement, c'est qu'elle a décidé de poursuivre sa route sur le chemin privé de servitude, ce qui est très rare. Pourtant, la vue présentée par la photo a été prise non pas depuis le chemin du Pâquis en tant que tel mais bien depuis l'embranchement, soit une perspective inhabituelle par rapport à la situation piétonne et motorisée dans le secteur telle qu'elle prévaut dans la réalité. Mais il y a plus.

   - En effet, sur cette photo, on aperçoit quelques arbres situés sur la parcelle n° 17, sur laquelle le planificateur communal n'a pourtant prévu aucune aire de jardin. En revanche, le planificateur communal persiste à vouloir créer une aire de jardin sur la parcelle 14 voisine, sur laquelle seule une rangée de rosiers est visible depuis l'espace public. Autrement dit, le contenu de ce jardin est invisible pour les usagers de l'espace public environnant – et même pour d'hypothétiques usagers du chemin privé situé en amont. De l'avis de ma mandante, cette photo ne fait tout au plus que démontrer que les conditions légales à la mise en place d'une aire de jardin sur la parcelle 14 ne sont pas réalisées : le contenu du jardin de ma cliente étant invisible, il ne fait aucun sens d'y mettre en place une aire de jardin pour soi-disant protéger la vue que l'on en a depuis le Chemin du Pâquis, situé bien en contrebas du muret.

Dans ces conditions, ma mandante maintient entièrement son opposition du 15 octobre 2025.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire, l'expression de ma respectueuse considération.



Julien Guignard, av.

Valeyres-sous-Ursins — Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Mon Etude
Maître Julien Guignard
Route Jo-Siffert 4
1762 Givisiez

Valeyres-sous-Ursins, le 21 avril 2026

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins – opposition de Mme Geiser

Maître,

La Municipalité accuse bonne réception de votre courrier recommandé daté du 9 avril 2026, par lequel vous confirmez le maintien de l'opposition formée par votre cliente, Mme Marlyse Geiser dans le cadre du plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins.

Nous l'avons transmis à notre avocat Me Marcel Paris et sommes dans l'attente de son retour. Nous reviendrons vers vous le cas échéant.

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES s./URSINS
CANTON DE VAUD LIBERTÉ PATRIE

Salomé Preile Associées

Isabelle Salomé Daïna
Associée - Avocate au Barreau
Spécialiste FSA droit du bail et de la propriété par étages

Jessica Preile
Associée - Avocate au Barreau
Spécialiste FSA droit de la famille
Médiatrice FSA

Yasmina Rossi
Avocate au Barreau

Fjolla Nivokazi
Avocate au Barreau

Mathilde Ferrando
Avocate-stagiaire

Recommandé
Commune de Valeyres-sous-Ursins
Administration communale
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Lausanne, le 15 octobre 2025

Opposition à la révision du Plan d'affectation communal de la commune de Valeyres-sous-Ursins

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

Agissant au nom et pour le compte de Pierre Henry, propriétaire de la parcelle n° 47 de la commune de Valeyres-sous-Ursins (ci-après : parcelle n° 47), j'ai l'honneur de vous soumettre, dans le délai d'enquête publique, des observations valant opposition à la révision du Plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Valeyres-sous-Ursins.

Vous trouverez, en annexe, une procuration justifiant de mes pouvoirs.

Impact de la révision du PACom Valeyres-sous-Ursins sur la parcelle n° 47 :

Selon le plan d'affectation actuellement en vigueur, la parcelle n° 47 est colloquée en zone du village. Les art. 5 et 6 du Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions indiquent que cette zone *englobe l'agglomération de Valeyres-sous-Ursins* et qu'elle *est réservée à l'habitat, à l'exercice de l'agriculture, à la pratique du commerce, des professions libérales et des services, du petit artisanat non gênant pour le voisinage, ainsi qu'aux constructions d'utilité publique*.

Depuis le 31 août 1990, la partie inférieure de la parcelle n° 47 est grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir sur une surface de 1000 m^2, constituée en faveur du Service de l'aménagement du territoire de l'Etat de Vaud (actuellement la Direction générale du territoire et du logement) et de la

Avenue de la Gare 17
CP 266 | 1001 Lausanne
Tél. +41 (0)21 310 03 40

salomepreile.ch
contact@salomepreile.ch

commune de Valeyres-sous-Ursins. Cette servitude interdit l'édification de tout bâtiment sur la surface grevée.

Toutefois, un accord de principe en vue de la radiation de ladite servitude a été émis par le Service du développement territorial en date du 10 septembre 2009, sous réserve du respect de certaines conditions, à savoir : la cessation de l'exploitation agricole, l'octroi d'autorisations nécessaires quant à la démolition du hangar agricole existant, l'exécution des travaux et la remise du terrain à l'état naturel, ainsi que l'attestation de la municipalité relative à la réalisation de ces travaux conformément au permis de démolir (cf. courrier du 10 septembre 2009 du Service du développement territorial). À ce jour, l'exploitation agricole est maintenue à des fins comptables uniquement. Ainsi, bien que les conditions ne soient dès lors, pour le moment, pas entièrement remplies, il serait possible pour mon mandant de les satisfaire dans un délai relativement court.

La révision du PACom de la commne de Valeyres-sous-Ursins tend à colloquer partiellement la parcelle de mon mandant en zone de verdure (art. 15 LAT). Cette affectation concerne une surface totale de 1'533 m^2. L'art. 34 du projet Règlement du plan d'affectation communal (ci-après : le Règlement), indique que *cette zone est destinée à la préservation des dégagements de verdure dans le village*. S'agissant des possibilités de construction, l'art. 35 du Règlement précise que *cette zone est inconstructible, à l'exception des constructions souterraines recouvertes d'au minimum 60 cm de terre, de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ainsi que des installations de jeu et de détente en lien avec les constructions principales*. En outre, aux termes de l'art. 36 du Règlement, *les places de stationnement y sont en principe interdites*. Ainsi, les possibilités de construire de mon mandant sur la surface inférieure de sa parcelle se retrouvent fortement limitées.

La partie inférieure de 1'533 m2 de la parcelle de mon mandant, actuellement affectée en zone du village et grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir sur une surface de 1'000 m^2, se retrouverait inconstructible du fait de son reclassement en zone de verdure. Le reclassement prive mon mandant de toute possibilité de construire sur la surface inférieure de sa parcelle, ceci malgré l'accord de principe obtenu en vue de la radiation de la servitude précitée, aggravant considérablement l'atteinte à son droit à la propriété.

<u>Déclassement de la parcelle de l'opposant :</u>

Si mon mandant comprend la volonté de la commune de Valeyres-sous-Ursins de redimensionner sa zone à bâtir afin de se conformer à la réglementation cantonale et fédérale en matière d'aménagement du territoire, il s'inscrit en faux contre le choix opéré par celle-ci de reclasser une partie conséquente de sa parcelle en zone de verdure, ce qui revient à restreindre considérablement son droit de bâtir.

En effet, bien qu'il soit exposé dans le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT que la commune de Valeyres-sous-Ursins doive réduire sa zone à bâtir, les mesures prises sont excessives, allant au-delà de l'objectif imposé par l'art. 15 LAT. En effet, ces mesures permettent la réduction de quatorze habitants,

créant ainsi un sous-dimensionnement d'un habitant par rapport aux exigences fixées. Ce seul constat met en évidence le caractère disproportionné des mesures projetées, qui ne sont dès lors pas conformes à la jurisprudence (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1).

En outre, les intérêts privés doivent être pris en considération de manière adéquate (ATF 118 Ia 394 consid. 2b ; TF, 1C_447/2009 du 11 mars 2010 consid. 4.1). Or le reclassement de la partie inférieure de la parcelle de mon mandant en zone de verdure constitue une atteinte significative à sa propriété, dans la mesure où il restreint considérablement son droit de construire. Or la commune n'a pas d'intérêt à procéder à un reclassement d'une telle ampleur, lequel engendre un sous-dimensionnement de sa zone à bâtir. Par conséquent, il ne saurait être admis que l'intérêt public l'emporte sur les intérêts privés de mon mandant.

Par ailleurs, le choix opéré par la commune de Valeyres-sous-Ursins quant au choix des parcelles colloquées en zone de verdure ne fait l'objet d'aucune justification. En effet, les documents soumis à l'enquête publique n'exposent aucunement les critères et considérations ayant conduit à ces choix d'affectation. Cette absence de justification soulève de sérieux doutes quant au caractère objectif des mesures prises par la commune. En outre, rien ne permet de démontrer que le maintien de certaines surfaces en zone constructible empêcherait la commune d'atteindre ses objectifs en matière d'aménagement du territoire.

Au vu de ce qui précède, la mesure n'apparaît ni nécessaire, ni proportionnée.

Potentiel constructible de la parcelle de mon mandant :

La partie inférieure de la parcelle n° 47 jouit d'une localisation centrale du village, entre deux zones d'utilité publique (parcelles n^{os} 45 et 57), à proximité d'équipements publics existants et en développement. En outre, le secteur est inclus dans le périmètre urbanisé de la commune.

En outre, la parcelle de mon mandant est desservie par le domaine public sur la partie inférieure, ce qui lui garantit un accès sécurisé qui ne débouche pas directement sur la route cantonale. À l'inverse, les autres parcelles que le projet de PACom envisage de colloquer en zone de verdure, à l'exception d'une seule, ne disposent d'aucun accès routier, ce qui limite considérablement la capacité d'y construire de nouvelles habitations.

La parcelle de mon mandant est actuellement grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir, établie en 1990. Toutefois, comme indiqué plus haut, un accord de principe en vue de sa radiation a été obtenu auprès de la commune de Valeyres-sous-Ursins et du Service du développement territorial. En conséquence, mon mandant a activement, depuis 2014, étudié le potentiel constructible de sa parcelle. En dépit de plusieurs difficultés, notamment d'ordre fiscal, ayant entrainé un retard dans les démarches liées au projet de construction, les intentions de mon mandant de construire un bâtiment sur la surface inférieure de sa parcelle demeurent. Ce dernier est d'ailleurs disposé, dans l'hypothèse où une suite

favorable serait réservée à la présente, à ce qu'un délai à la construction, au sens de l'art. 15a al. 2 LAT, lui soit imposé.

Tel qu'exposé ci-dessus, le reclassement de la surface inférieure de la parcelle de mon mandant en zone de verdure n'est pas justifié. La commune de Valeyres-sous-Ursins a effectué un déclassement excessif, sans tenir compte des caractéristiques particulièrement favorables de la surface, notamment une localisation centrale et un accès routier direct. En outre, le choix opéré par la commune ne fait l'objet d'aucune justification motivée, ce qui le rend tant arbitraire que disproportionné.

Fondé sur ce qui précède, Pierre Henry s'oppose à la révision du PACom de Valeyres-sous-Ursins. Il demande respectueusement qu'il soit renoncé à la collocation de la partie inférieure de la parcelle n° 47 en zone de verdure, et que l'affectation de l'entier de sa parcelle soit colloquée en zone centrale selon la typologie du Règlement soumis à l'enquête publique.

En vous remerciant de l'attention portée à ce qui précède, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

Isabelle Salomé Daïna, av.

Reçu le:	17 OCT. 2025
vu en séance:	
Dicastère	
Décision	

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Salomé Preile Associées
A l'att. de Mme Isabelle Salomé Daïna
Avenue de la gare 17
Case postale 266
1001 Lausanne

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Opposition de M. Pierre Henry au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

Maître,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 26 novembre 2025, consacrée à l'examen de l'opposition précitée au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

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. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de l'opposition de M. Pierre Henry, la Municipalité a toutefois décidé de maintenir sa position et de ne pas modifier le projet.

L'opposition sera donc transmise au Conseil général, qui décidera ou non de la lever.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S/URSINS
CANTON DE VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

La Secrétaire
Emilie Thomas

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 26 novembre 2025 à 18:30

Personnes présentes :

Henry Michael (représentant M. Pierre Henry), opposant

Henry Magali, vice-syndique

Jeanneret Yan, municipal

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Paris Marcel, avocat de la commune

Excusée : Salomé Daïna Isabelle, avocate de l'opposant

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plenum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général de Valeyres-sous-Ursins.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par la DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

L'opposition formulée porte sur l'introduction d'une zone de verdure 15 LAT, cette mesure d'aménagement étant considérée comme excessive au regard du sous-dimensionnement de la zone à bâtir.

La Commune précise qu'avec un sous-dimensionnement de -1 habitant, le projet est considéré à l'équilibre. Le maintien de la parcelle en zone centrale rendrait le projet largement non conforme, et nécessiterait de plus la radiation de la servitude de non bâtir. La stratégie communale pour obtenir un projet conforme est clairement énoncée en page 23 du rapport selon art. 47 OAT.

Pour rappel, le projet a été présenté une première fois à la population en 2023, au moment de l'envoi du projet au Canton pour examen préalable, soit bien en amont de l'enquête publique. Suite à cette présentation, une rencontre spécifique a été organisée le 19 février 2024 en présence de MM. Michael et Christophe Henry et de leur architecte, d'une délégation de la Municipalité et de FM+A. Suite à cette rencontre, la Municipalité a adapté le projet de PACom pour tenir compte des besoins exprimés, en particulier celui de permettre la réalisation de stationnement en cas de transformation du volume bâti existant. Le projet a ainsi évolué pour permettre du stationnement futur, en le faisant correspondre aux aménagements existants de la manière la plus favorable possible au propriétaire.

La Municipalité attire enfin l'attention de l'opposant sur le fait que lors de l'examen préalable, la DGTL avait demandé d'affecter le secteur en zone agricole. C'est à l'issue d'une négociation spécifique sur ce point, que la Commune a pu obtenir le maintien en zone de verdure 15 LAT.

L'opposant indique ne pas se satisfaire de cette option et réaffirme sa demande de maintien de sa parcelle en zone centrale 15 LAT.

La séance se termine à 19:15

Pierre-Alain BENEY

Administration Communale
Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 15 octobre 2025

Opposition Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins et de son règlement

Madame, Monsieur

Par la présente, je souhaite formuler une opposition au projet de plan d'affectation communale mis à l'enquête publique conformément à l'article 38 de la LAT le 18 septembre 2025. Après avoir pris connaissance du contenu du plan, je tiens à exprimer mes préoccupations et mon désaccord pour les raisons suivantes :

D'un point de vue général, il m'apparaît que ce plan est établi de façon quelque peu arbitraire, favorisant certaines personnes au détriment d'autres. Tous le monde n'est pas traité de façon identique.

En imposant des zones « parking » hachurées en blanc, vous forcez les propriétaires à faire parquer les véhicules devant les maisons, alors que pour la beauté du village, il serait plus judicieux de leur laisser le choix, si c'est possible, de mettre ces véhicules plus en retrait.

Sur le plan personnel :
Parcelle 76 : il aurait plus cohérant de fixer la limite de la zone de verdure alignée sur celle de la parcelle 89 de la parcelle 27 à 101.

Parcelle 130 (appartenant à Robert, décédé, et Danièle Beney, mes parents)
Cette parcelle est sensée me revenir à terme et j'ai des projets que je ne peux pas activer pour l'instant.
Premièrement, diviser cette grande parcelle en plusieurs. La principale, celle réservée à l'agriculture, une deuxième fixée à la ferme, une troisième à la zone de verdure pour construction d'une villa, et la dernière pour le hangar dit « chez Planche ».
Pour la ferme, je conteste le classement zone jardin devant la maison, d'autant qu'il n'y a plus personne pour s'en occuper.

./.

Rue des Fontaines 33
CH-1412 Valeyres-sous-Ursins
+41 78 709 61 21
: +41 24 425 18 46
pabeney@gmail com

Pierre-Alain BENEY

La classification des murs extérieurs du jardin classifiés de murs « digne de protection », alors que le mur identique du voisin ne l'est pas. Concernant la descente du pont, seul le derniers bout, arrivant sur la route, est considéré digne de protection, alors que la montée non. Où est la logique ?

Je conteste la zone de verdure. C'est la seule dans le village qui arrive sur la route principale. Il n'y a donc pas de cohérence dans cette option et une inégalité flagrante de traitement.

Au sujet du hangar « chez Planche », je conteste la mise en zone verdure de la partie arrière. Cette zone devrait rester de façon cohérente en zone centrale alignée sur les parcelles 131, 132 et 334.

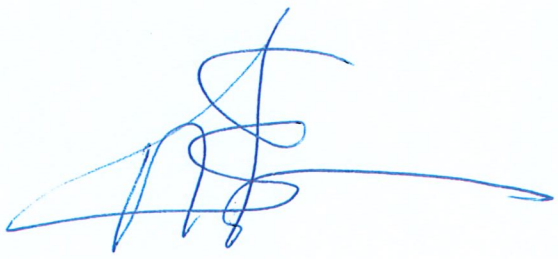
Pour nombre de propriétaires, la mise en application de ce plan entraînera une perte de la valeur de leurs biens. Qu'en est-il de l'indemnisation qui leur sera proposé ?

Cette liste n'est pas exhaustive, je me réserve donc droit pour tous griefs qui pourraient être constatés ultérieurement.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir enregistrer cette opposition et de m'informer des suites qui y seront données. Je reste à disposition pour toute discussion ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Reçu le:	16 OCT. 2025
vu en séance:	
Dicastère	
Décision	



Rue des Fontaines 33
CH-1412 Valeyres-sous-Ursins

+41 78 709 61 21
: +41 24 425 18 46
pabeney@gmail com

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Monsieur
Pierre-Alain Beney
Rue des Fontaines 43
1412 Valeyres-sous-Ursins

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Votre opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins – PV de séance de conciliation et suite donnée au projet

Monsieur,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 10 décembre 2025, consacrée à l'examen de votre opposition au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

Après examen de l'ensemble des oppositions reçues, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur plusieurs demandes en adaptant le projet de PACom. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, après réexamen attentif, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur une adaptation : les murs à protéger ne figurent plus sur le plan et les dispositions du règlement sont adaptées, en introduisant un nouvel article « *Murs, clôtures et portail* », moins restrictif et à la portée plus générale.

Cette adaptation, dont l'extrait figure en annexe, sera intégrée dans la version définitive du projet qui sera soumis à l'enquête complémentaire.

Pour le surplus, la Municipalité maintient sa position. Votre opposition, si elle n'est pas retirée, sera donc transmise au Conseil général, qui décidera ou non de la lever.

Pour toute question ou remarque, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES s/URSINS
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

Modification du plan

xxxxxxxx *Suppression des murs anciens digne de protection*



Modification du règlement

Seules les modifications figurées en rouge font l'objet de l'enquête publique complémentaire

Murs anciens dignes de protection ~~et murs nouveaux~~	art. 21	[1]Les murs anciens construits en pierre qui contribuent à former la structure et le caractère des rues, des propriétés et des voies historiques sont protégés. Toute atteinte portée à ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente. Leur démolition partielle n'est autorisée que pour des besoins fonctionnels impératifs, tels que des accès ponctuels, et sera limitée au strict nécessaire. En cas de reconstruction, ils seront bâtis dans le respect de leur substance d'origine, notamment du point de vue des crépis.
		[2]~~Les nouveaux murs de soutènement et murets seront réalisés en harmonie avec les murs anciens. Les murs construits au moyen de blocs de pierres naturelles de grande taille, d'éléments préfabriqués de petite taille apparents ou de gabions ne sont pas autorisés.~~
Murs, clôtures et portails existants et nouveaux	art. 22	[1]Lorsqu'ils sont en lien avec les espaces publics, les murs d'enceinte, murs de clôture, murets, clôtures, portails et portillons existants qui participent au caractère du village doivent être conservés.
		[2]Leur démolition, modification, rehaussement ou remplacement est soumis à autorisation municipale et n'est admis que s'il ne porte pas atteinte au caractère du site.
		[3]Les nouveaux murs et clôtures doivent s'intégrer à l'environnement bâti, notamment par leur implantation, hauteur, matériaux et teinte. Les clôtures légères sont privilégiées. Les murs construits au moyen de blocs de pierres naturelles de grande taille, d'éléments préfabriqués de petite taille apparents ou de gabions ne sont pas autorisés.

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mercredi 10 décembre 2025 à 18:30

Personnes présentes :

Beney Pierre-Alain, opposant

Chapuis Blaise, syndic

Jeanneret Yan, municipal

Paris Marcel, avocat de la Commune, étude Bold&Tapfer

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général de Valeyres-sous-Ursins.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par la DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

L'opposition formulée porte sur cinq points :

1. parcelle N° 76 : limite de la zone de verdure 15 LAT
2. parcelle N° 130 : aire de jardin
3. parcelle N° 130 : mur à préserver
4. parcelle N° 130 : zone de verdure
5. parcelle N° 130 : perte de valeur

M. Beney souhaite que **la limite de la zone de verdure** soit alignée sur la parcelle N° 89 voisine, pour plus de cohérence. La Commune précise que c'est justement la parcelle N° 89 qui constitue une exception du fait des constructions présentes. Un des objectifs de la zone de verdure est de limiter les potentielles constructions en deuxième rangée.

M. Beney conteste **l'aire de jardin** dans la mesure où il n'y a personne pour s'en occuper. La Commune précise que les aires de jardins ont été instaurées pour « la préservation des jardins et potagers et au maintien de leur mise en valeur depuis l'espace public ». L'inventaire des jardins a été effectué lors d'une visite locale et le jardin concerné contribue à la qualité du village. M. Beney indique ne pas comprendre pourquoi des zones de gazon ne sont pas mises en aires en jardin. Il affirme être la personne qui perd le plus de tout le village. Il estime également que l'on ne peut pas le forcer à entretenir son jardin.

M. Beney conteste également la **protection d'un mur,** en indiquant que celui du voisin, identique, n'est pas protégé. Il relève de plus une incohérence sur le fait que le pont de grange n'est pas protégé. La Municipalité précise que comme pour les jardins, les murs et clôtures participent à la qualité spatiale du village, ce qui explique la volonté de les préserver. Elle entend cependant ces arguments et va réfléchir à une potentielle adaptation du projet. Le sujet des murs ayant fait l'objet de plusieurs oppositions, la Municipalité va réfléchir de manière globale sur cette thématique.

La légende de l'aire de cour ne correspond pas au graphisme du plan. Ce point sera en effet corrigé pour les documents finaux.

L'opposant conteste également les **zones de verdure** sur la parcelle N° 130. La Commune précise que la zone de verdure est la mesure la moins péjorante dans le cadre du projet tel que proposé. A titre d'exemple, la parcelle N° 4 se trouve dans une situation assez comparable et la DGTL a exigé une affectation en zone agricole. La stratégie communale de développement pour ces 15 prochaines années vise à orienter les possibilités de développement en agissant d'abord dans le bâti existant en y augmentant l'indice d'utilisation du sol, ce qui limite les possibilités pour des nouvelles constructions. Le traitement est équitable dans des situations comparables. Malgré les explications données, M. Beney maintient qu'il est traité de manière inéquitable.

M. Beney questionne enfin sur **le préjudice financier.** Après consultation du service juridique de la DGTL par FM+A, la Municipalité informe les opposants que le droit cantonal prévoit la possibilité d'indemnisation en cas d'expropriation matérielle suite à une mesure d'aménagement, l'indemnité étant cas échéant versée par l'Etat.

Cette procédure est indépendante de la présente révision du PGA. Les propriétaires souhaitant obtenir réparation financière peuvent le faire, qu'ils aient formulé une opposition au projet ou non, dans un délai d'une année à partir de l'entrée en force de la planification. La commune n'étant pas compétente pour traiter de ce type de demande, il est recommandé de se renseigner auprès du service juridique du Canton ou d'un avocat. La fiche d'application du Canton relative à cette indemnisation est jointe au présent PV.

Sur la question de l'indemnisation, liée à la perte induite par l'introduction de la zone de verdure 15 LAT, Me Paris indique que les chances d'obtenir réparation pour une mesure de ce type sont faibles. M. Beney prend acte et demande que cela soit consigné dans le présent PV.

La séance se termine à 19:15.

Annexe : Fiche d'application « Indemnisation en cas de changement d'affectation d'un bien-fonds »

Fiche d'application – Procédure

INDEMNISATION EN CAS DE CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN BIEN-FONDS

COMMENT OBTENIR UNE INDEMNISATION EN CAS DE DÉCLASSEMENT D'UN TERRAIN (EXPROPRIATION MATERIELLE) ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les mesures d'aménagement du territoire ont pour effet d'augmenter ou diminuer la valeur d'un terrain. La valeur augmente si un terrain passe de la zone agricole à la zone à bâtir et diminue dans le cas inverse.

Un propriétaire qui subit une perte de valeur d'un terrain suite à une mesure d'aménagement du territoire peut prétendre à une indemnisation dans les cas décrits ci-après relevant de l'expropriation matérielle.

Jusqu'à présent, comme les dézonages étaient exceptionnels, il n'y a eu que peu de situations de diminution de valeur. Dans les rares cas où un tribunal a ordonné une indemnisation, le montant a été dû, sur la base de la loi sur l'expropriation (LE, BLV 710.01), pour moitié par la commune et pour moitié par le Canton (art. 116 et 117 LE et art. 76 aLATC). Depuis le 1er septembre 2018, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC, BLV 700.11) prévoit que l'indemnité est versée par l'Etat (art. 73 al. 1 LATC). Depuis le 1er octobre 2020, la procédure en indemnisation est administrative.

En application de l'article 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), le droit cantonal prévoit, depuis le 1er septembre 2018, que les plus-values liées aux mesures d'aménagement du territoire soient taxées à une hauteur de 20 % (taxe sur la plus-value). Cette taxation a lieu lors de toute nouvelle mise en zone et lors d'octroi de droits à bâtir supplémentaires. L'argent ainsi récolté alimente un fonds cantonal destiné à prendre en charge les indemnités pour expropriation matérielle. Les communes sont ainsi libérées de cette charge qui leur incombait pour moitié.

2. QU'EST-CE QUE L'INDEMNISATION POUR EXPROPRIATION MATÉRIELLE ?

La notion d'expropriation matérielle couvre les cas où une collectivité publique prend une mesure – notamment d'aménagement du territoire – qui a des effets comparables à une expropriation. Dans certains cas, une perte de la faculté de construire peut être considérée comme une expropriation matérielle et donner lieu à une indemnisation. La jurisprudence est cependant très restrictive.

En principe, les mesures licites prises par l'Etat ne donnent pas lieu à indemnisation. Ainsi, lorsqu'une restriction à la propriété repose sur une base légale suffisante – en l'occurrence la révision de la LAT –, est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire, répond à un intérêt public et respecte le principe de proportionnalité, elle ne donne droit à aucune indemnité.

Les cas où un propriétaire peut prétendre à une indemnisation suite à une mesure d'aménagement du territoire sont donc rares.

3. DANS QUELS CAS UNE INDEMNITÉ POUR EXPROPRIATION MATÉRIELLE EST-ELLE ACCORDÉE ?

Il y a expropriation matérielle donnant lieu à une indemnisation dans deux cas :

1. Privation d'un attribut essentiel de la propriété

Il s'agit d'une atteinte particulièrement grave à l'usage actuel d'un bien-fonds ou à son usage futur prévisible, de sorte que son propriétaire se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Le Tribunal fédéral examine toujours sur la base de circonstances concrètes

du cas d'espèce si l'intensité de l'atteinte équivaut à une expropriation matérielle.

2. Sacrifice particulier

Une atteinte moins grave à l'usage actuel d'un bien-fonds, bien que d'une certaine importance mais consécutive d'une inégalité choquante (sacrifice particulier), peut donner lieu à une indemnisation.

L'atteinte doit non seulement être grave, elle doit encore être durable, définitive ou porter sur une longue durée (plus de 10 ans). Une interdiction temporaire, comme une zone réservée, ne donne en principe pas lieu à une indemnité pour expropriation matérielle.

L'atteinte porte sur l'usage licite actuel ou futur prévisible d'un bien-fonds. L'usage actuel est celui admis par le droit en vigueur. L'usage futur prévisible est celui auquel le bien-fonds aurait très probablement été affecté s'il n'avait pas fait l'objet d'une mesure de redimensionnement. En d'autres termes, le bien-fonds aurait été construit.

Le Tribunal fédéral rejette tout automatisme en matière d'indemnisation si bien que le déclassement n'entraîne pas forcément une obligation d'indemniser.

Le propriétaire ne peut prétendre à une indemnité que si la restriction apportée à son droit de propriété pèse lourd (interdiction totale de construire), et si la construction était, au moment du déclassement, possible et très probable dans un proche avenir. La probabilité de réalisation représente donc un critère déterminant.

Le propriétaire d'un terrain non équipé, ou qui a thésaurisé un terrain pendant des années sans jamais ne faire de projet de construction, a donc peu de chances de recevoir une indemnité pour expropriation.

4. DEMANDE D'INDEMNISATION

Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour la demander à partir de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

Il s'agit d'une procédure administrative régie par la LATC aux articles 71 à 73b LATC. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), qui est compétente par délégation (art. 43a al. 1 RLAT). Après instruction, la DGTL rend une décision susceptible d'un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral.

Le droit transitoire prévoit que toutes les demandes pendantes devant les tribunaux d'expropriation civils sont transmises au Département (art. 136e al. 2 LATC).

5. LIENS UTILES ET DOCUMENTATION

- Bases légales : article 5 LAT, article 124a LE, articles 71 à 73b LATC, article 43a RLAT
- Arrêt 1C_215/2015 du 7 mars 2016 et les références citées (Baroche)
- Arrêt 1C_510/2009 du 14 juillet 2010, consid. 4.1

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgtl@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Mai 2021

La présente fiche d'application a pour but d'accompagner communes et particuliers dans la mise en œuvre du cadre légal en matière d'aménagement du territoire. Elle vise l'application du droit fédéral et cantonal sur lequel elle s'appuie et informe sur la pratique de l'administration dans le domaine qu'elle concerne.

MON ÉTUDE
JULIEN GUIGNARD

Julien Guignard
Avocat inscrit au barreau

Louis-Marie Trojniar
Collaborateur juridique

Aurélien Tugler
Avocat-stagiaire

Elsa Caron
Avocate-stagiaire

Notaire Partenaire
Marie-Laure Schneuwly-Karth
Notaire

Recommandé (R)
Greffe municipal de la
Commune de Valeyres-sous-Ursins
Administration communale
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Givisiez, le 17 octobre 2025

Patrick Henry – art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins

Monsieur le Syndic,

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Monsieur Patrick Henry, domicilié à Rue des Fontaines 25, 1412 Valeyres-sous-Ursins, représenté par Me Julien Guignard, avocat, Mon Etude Sàrl, Route Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez, opposant,

a l'honneur de déposer la présente

opposition

à l'encontre du dossier de révision du plan d'affectation communal (PACom)

déposé par la Commune de Valeyres-sous-Ursins, autorité intimée, et soumis à l'enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025.

***

Route Jo-Siffert 4 | avocat@monetude.ch
1762 Givisiez | www.monetude.ch
+41 (0)58 255 08 83 | CHE-354.945.328 TVA

PRELIMINAIRES

I. L'avocat soussigné est dûment mandaté.

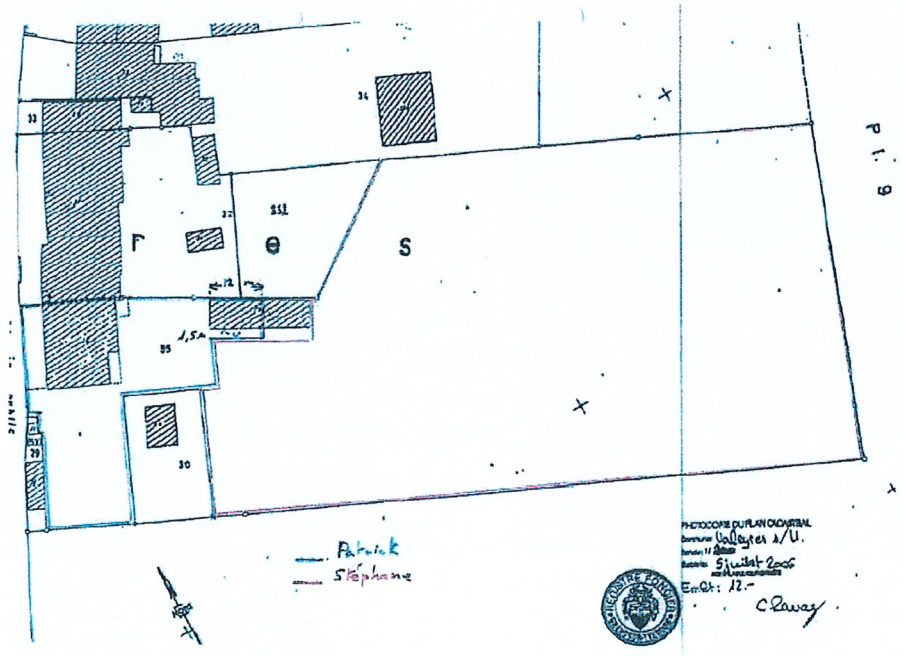
Preuve :

Pièce 1 Procuration

II. L'opposant fait, pour la durée de la présente procédure, élection de domicile en l'étude de son conseil, Route Jo-Siffert 4 à 1762 Givisiez, où tous actes devront être notifiés pour être reçus valablement.

III. L'opposant a la capacité d'ester en procédure administrative.

IV. L'opposant a qualité pour former la présente opposition. En effet, celui-ci occupe la partie Nord-Ouest de la parcelle 55 RF Valeyres-sous-Ursins, partie actuellement située en Zone de centre de localité ou Zone du village, mais sur laquelle la révision querellée du PACom prévoit la mise en place d'une aire de jardin inconstructible. Il est précisé que la parcelle 55 se trouve actuellement en indivision entre l'opposant et son frère Stéphane Henry suite au décès de leur père feu Bernard Henry et fait l'objet d'une procédure judiciaire pendante, dont l'objet est le tracé d'une servitude dans le cadre du partage de cette parcelle entre les hoirs. Toutefois, l'attribution à l'opposant de la partie Nord-Ouest de la parcelle telle qu'elle ressort du plan ci-dessous (soit un extrait du pacte successoral du 6 juillet 2006, en vert) n'est pas litigieuse dans le cadre de cette procédure, étant précisé que cette partie regroupe une maison d'habitation et un jardin. Ainsi, l'opposant a indéniablement intérêt à voir la révision du PACom annulée, respectivement modifiée dans le sens des conclusions.



Preuves :

Pièce 2 Extrait du registre foncier pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins
Production d'office du dossier de révision du plan d'affectation communal (PACom)
Par absence de preuve contraire

V. L'autorité saisie, soit la Municipalité, est compétente pour connaître de la présente opposition, au sens de l'art. 38 al. 3 LATC.

VI. Déposée ce jour auprès d'un office de poste suisse à l'adresse du greffe municipal, la présente opposition intervient durant le délai d'enquête, délai échéant le 17 octobre 2025, et, partant, en temps utile au sens de l'art. 38 al. 3 LATC.

Preuve :

Pièce 3 Avis d'enquête de la Commune de Valeyres-sous-Ursins

VII. Accompagnée d'un bordereau de 3 pièces, la présente opposition est produite en deux exemplaires originaux.

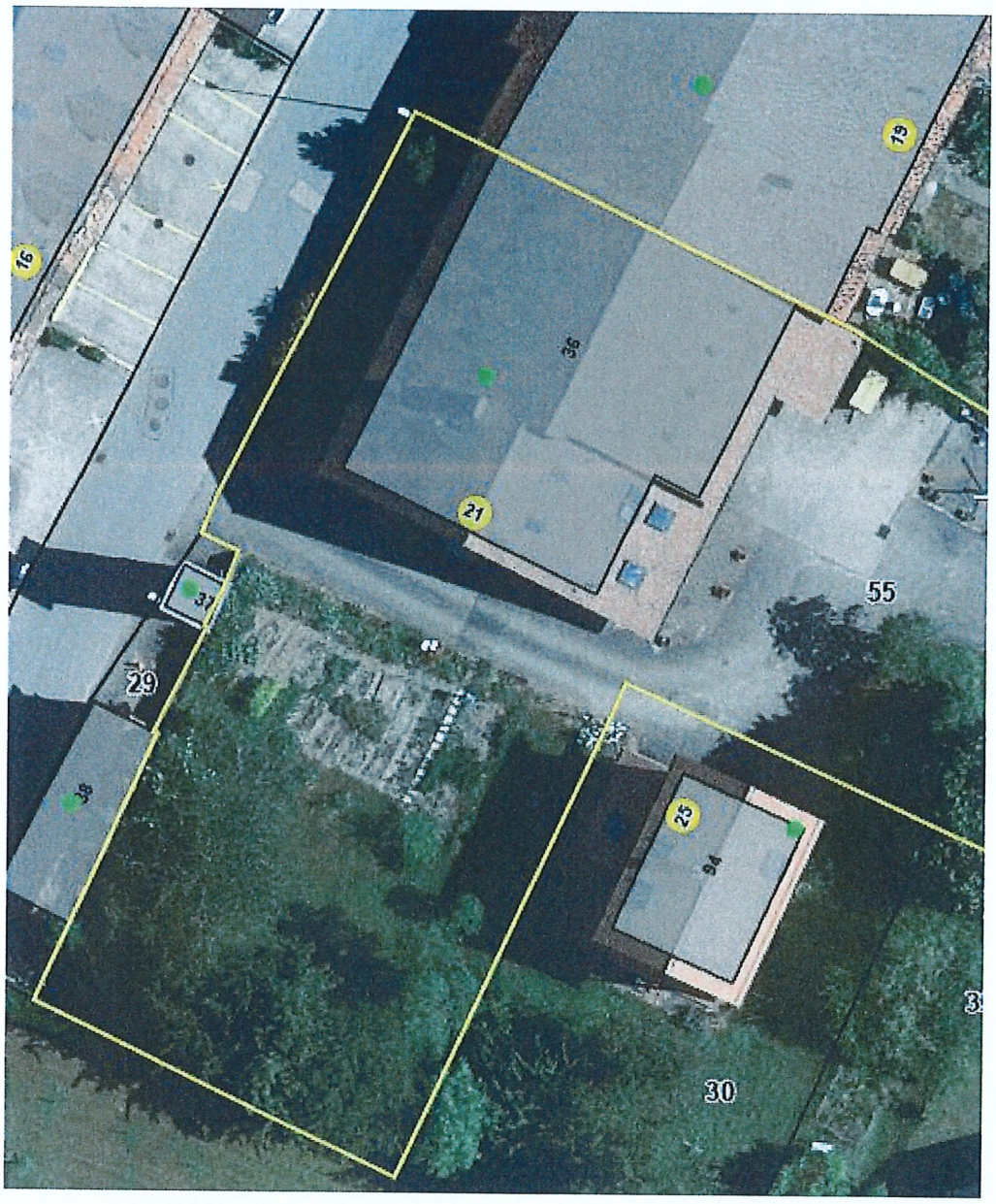
VIII. La production de l'entier du dossier de révision du plan d'affectation communal mis à l'enquête publique du 18 septembre au 17 octobre 2025 ainsi que de l'entier des plans et règlements dont la révision précitée emporterait abrogation est requise dans le cadre de la présente procédure (ci-après : Dossier administratif).

IX. Il ne semble pas se poser d'autres questions préliminaires en l'état.

BREF EXPOSE DES PRINCIPAUX FAITS

A. Situation de la parcelle n° 55 RF Valeyres-sous-Ursins selon la planification en vigueur

1. L'opposant est héritier légal de la partie Nord-Ouest de la parcelle n° 55 du cadastre de Valeyres-sous-Ursins, sur laquelle se situe une maison d'habitation, un jardin potager et une surface recouverte de gazon (cf. ég. allégué IV. des préliminaires ci-dessus).



Preuves :

Pièce 2 *Extrait du registre foncier pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins*
Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) consulté le 15.10.2025, pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins
Dossier administratif, à produire d'office
Par absence de preuve contraire

2. Le jardin potager et la surface engazonnée de l'opposant se situent en Zone du village selon le Plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur, approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mars 1984 et ne font l'objet d'aucune restriction de constructibilité.

   Preuve :

   Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, p. 7 et annexe 1

3. Cette surface est entièrement équipée (voies d'accès, conduites) et se situe au cœur du tissu bâti de la localité, à environ 150 mètres de l'arrêt de bus situé au centre du village, ce dernier revêtant la forme d'un « village-rue ».



Résultats

Mesures (points) | Mesures (lignes)

Page 1 de 1 | Colonnes | Outils

Longueur totale (m)	Azimut	Différence d'altit
151.21	32.2	-3.68

objets 1 à 1 de 1

   Preuves :

   Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
   Par inspection locale
   Interrogatoire de l'opposant
   Tout moyen utile réservé

4. Selon le PACom actuellement à l'enquête, le jardin potager et la surface engazonnée précités sont situés dans la zone contestée ci-après.

5. Ce jardin potager et cette surface engazonnée représentent une superficie d'environ 517 m², qui pourrait très bien accueillir une nouvelle construction ou des places de parking destinées à de futurs occupants du bâtiment ECA 36 (Rue des Fontaines 21), réaménagé en appartements.



Preuves :

Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 15.10.2025)
Par inspection locale
Interrogatoire de l'opposant
Tout moyen utile réservé

B. Orientations de la révision du PACom mise à l'enquête

6. La Municipalité de Valeyres-sous-Ursins a soumis à l'enquête publique la révision du PACom de la Commune.

Preuves :

Pièce 3 Avis d'enquête de la Commune de Valeyres-sous-Ursins
Dossier administratif, à produire d'office

7. Dans le cadre de cette révision, la Municipalité de Valeyres-sous-Ursins a fait état de capacités d'accueil de la Commune de 58 habitants au 31 décembre 2020, ce qui correspondait à une sur-capacité de 13 habitants par rapport aux besoins au moment du bilan, fixés à 45 habitants.

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 2.2, p. 11

8. Ainsi, l'un des objectifs importants du projet de PACom était de redimensionner la zone à bâtir dans le respect de la LAT et du PDCn[4] (mesure A11), la Municipalité relevant à cet égard que les communes devaient appliquer les principes suivants, tels que définis par les directives cantonales (cf. Fiche d'application du PDCn « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes », juin 2021) :

- *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.*

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 3.2, p. 13

9. Dans ce contexte, la Municipalité a rappelé que le village était presque exclusivement affecté en zone centrale 15 LAT, de sorte que c'était dans cette zone que se concentraient tant les enjeux de dimensionnement de la zone à bâtir que ceux de préservation et de valorisation de la substance patrimoniale.

   Preuve :

   Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 3.3, p. 14

10. A cet égard, la Municipalité a souligné que le PACom mis à l'enquête avait globalement réduit la surface globale de la zone centrale 15 LAT, essentiellement en considérant les franges de la zone à bâtir – définies lors de la détermination de *territoire urbanisé*.

    Preuve :

    Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 3.3, p. 14

11. Par ailleurs, l'attention du planificateur communal sur les qualités du village a également été portée sur certains aménagements et sur les composantes non bâties du village. Ainsi notamment, le projet prévoit un dispositif de préservation et de mise en valeur de ces éléments sous forme de l'instauration d'Aires de jardin, aires dont la Municipalité introduit comme suit :

    « *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.*»

    Preuve :

    Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 3.3, p. 14 s.

12. Sous art. 20, le Règlement sur le PACom querellé définit l'Aire de jardin comme suit :

    [1]*Cette aire est destinée à la préservation des jardins et potagers et au maintien de leur mise en valeur depuis l'espace public. Le traitement des surfaces est essentiellement végétal. Leur cloisonnement par des éléments opaques est interdit.*

    [2]*Les constructions de minime importance non habitables peuvent toutefois être autorisées. Sont notamment admis les cabanons de jardin, les abris ouverts ou casiers pour petits animaux. Elles doivent être construites avec un système léger, leur surface totale limitée à 8 m2 et leur hauteur limitée à 3 m.*

[3]*Les places de stationnement y sont interdites.*

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Règlement sur le PACom, art. 20

13. S'agissant de la détermination concrète des Aires de jardin dans la localité, la Municipalité a précisé que celles-ci avaient fait l'objet d'une première identification effectuée lors d'une visite locale. Sur ces bases, une seconde visite locale avait été effectuée avec des membres de la Municipalité. Celle-ci avait permis de valider les éléments que le PACom entendait protéger.

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, p. 15, note de marge

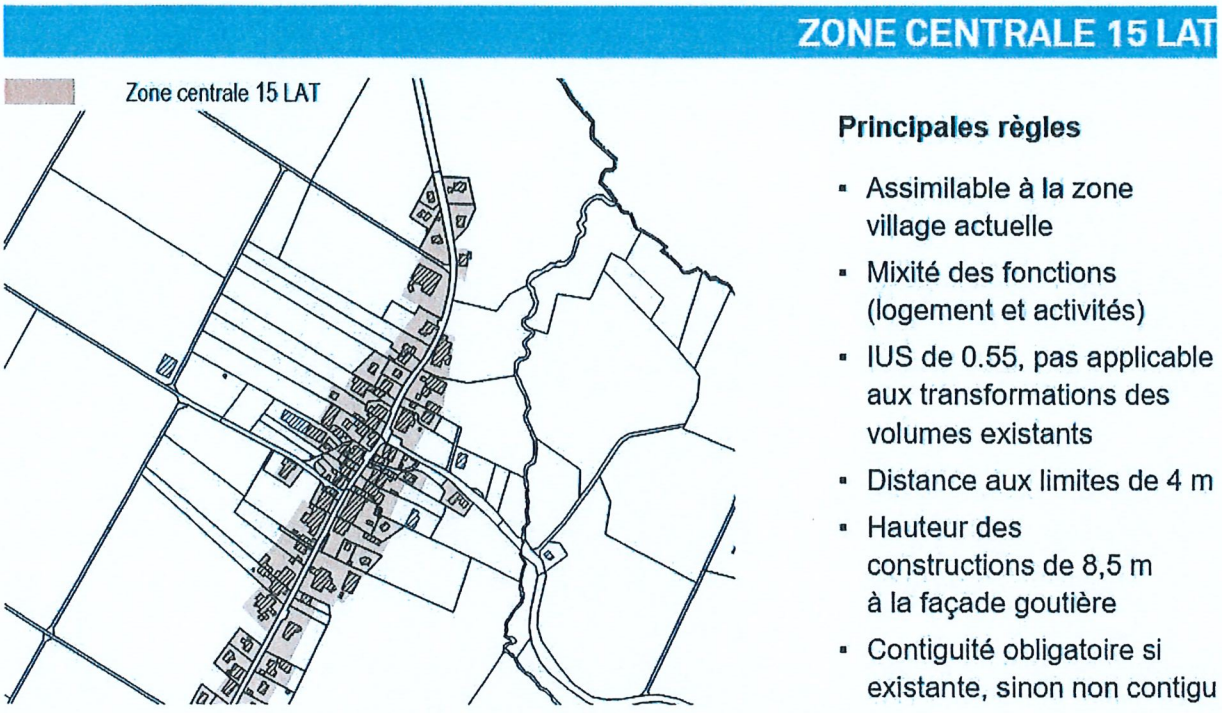
14. Par ses interventions sur les contours et le contenu de la zone centrale 15 LAT, la Municipalité a ramené la sur-capacité intiale de la Commune de 13 habitants à une sous-capacité de -1 habitants.

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, p. 23, ch. 4

C. Conséquences de la révision du PACom sur la parcelle 55 de la Commune de Valeyres-sous-Ursins et examen du contexte local

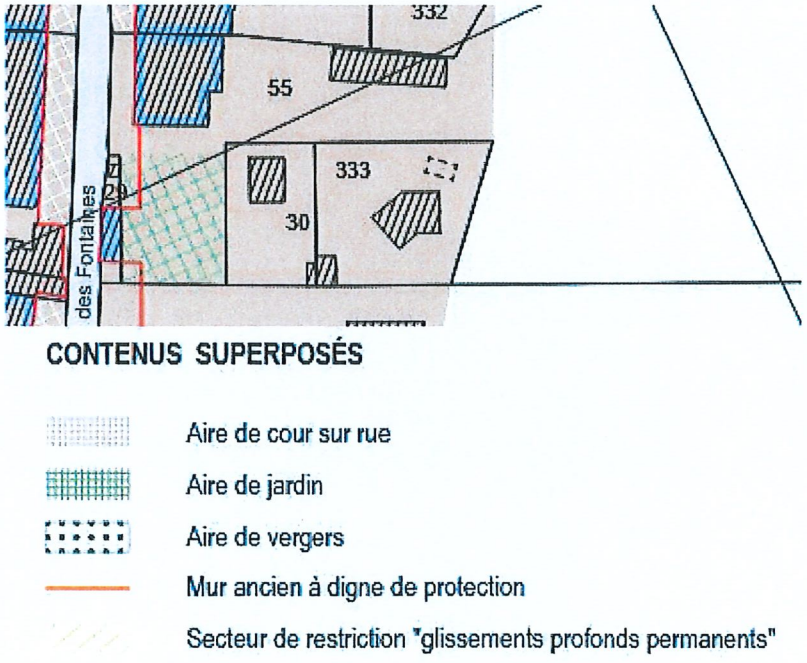
15. Dans le cadre de la révision de son PACom, la Municipalité a maintenu formellement l'espace du requérant sur la parcelle 55 (maison, surface engazonnée et jardin) dans la Zone centrale 15 LAT, soit une zone à bâtir assimilable à la Zone du village actuellement en vigueur.



Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office

16. Toutefois, elle a décidé d'instituer une Aire de jardin inconstructible sur le jardin et la surface engazonnée précités de l'opposant situés sur sa parcelle 55, Aire de jardin qui reste entièrement entourée de zone à bâtir constructible.



Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Plan d'affectation communal

17. Cette aire de jardin ne figure pas dans le Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS.



Preuves :

Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Par absence de preuve contraire

18. De plus, l'Aire de jardin dans les contours définis par la Municipalité sur la parcelle 55 recouvre partiellement une servitude de passage depuis la Rue des Fontaines (dont l'entrée est située au bout de la construction pour les containers dont il sera question ci-après) en faveur de la parcelle 30 appartenant à l'opposant - soit une voie d'accès qui ne constitue par définition ni un jardin, ni un potager, au sens où le décrit l'art. 20 du Règlement mis à l'enquête.



Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 25 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Pièce 2 Extrait du registre foncier pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins
Interrogatoire de l'opposant
Par vision locale

19. Ainsi, à la lumière des explications contenues dans la PACom, l'instauration d'une Aire de jardin sur la parcelle 55 semble reposer exclusivement sur la visite locale effectuée par la Municipalité, qui aurait identifié cet espace comme un « jardin de qualité » (cf. le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, ch. 3.3, p. 15), dont il conviendrait de « maint[enir la] mise en valeur depuis l'espace public » (cf. art. 20 al. 1 Règlement sur le PACom).

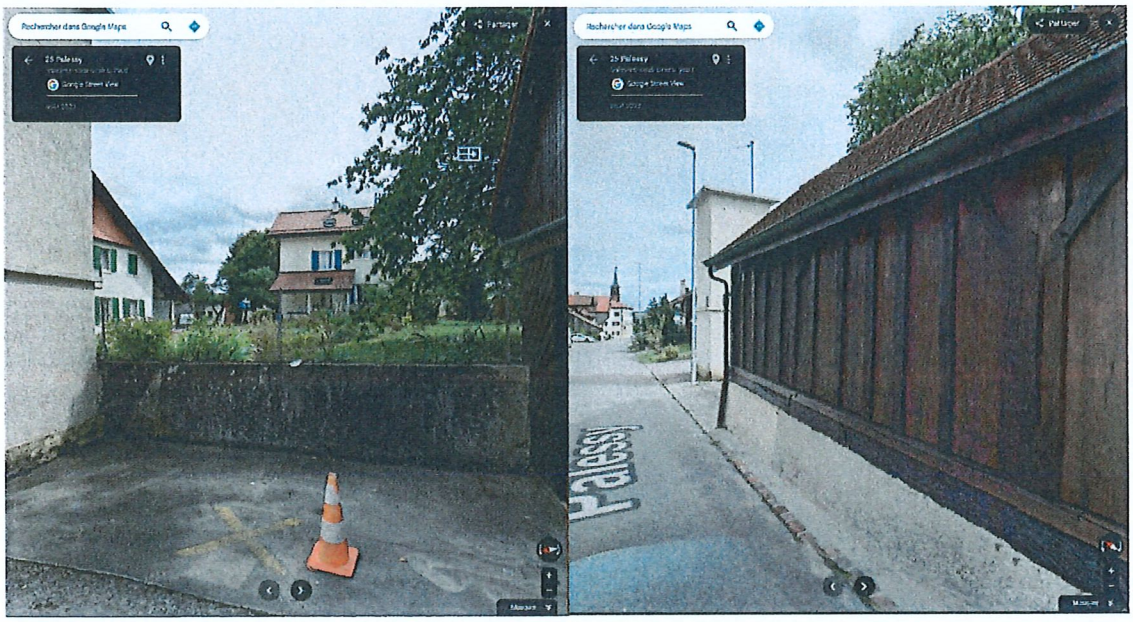
Par appréciation

20. Pourtant, le jardin et la surface engazonnée de l'opposant - que la Municipalité envisage de sanctuariser par la mise en place d'une Aire de jardin - ne présentent pas les caractéristiques requises pour une telle affectation, ce d'autant si l'on compare cet espace avec des jardins avoisinants dans la même rue qui sont affectés en Aire de jardin selon la planification querellée.

Preuves :

Par absence de preuve contraire
Celles qui suivent (allégués 19 à 25)

21. Plus précisément, la surface de l'opposant que la Municipalité souhaite affecter en Aire de jardin est très peu visible depuis l'espace public, car largement masquée par une tour abritant un transformateur électrique d'une part, et par une construction en bois abritant des containers à poubelles d'autre part.



Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 25 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

22. Par ailleurs, cette surface se situe en surplomb du niveau de la rue, dont elle est séparée par un muret bétonné en mauvais état surmonté d'un simple grillage.



<u>Preuves</u> :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 25 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

23. L'ensemble ne dégage pas une impression de qualité, ce d'autant si l'on considère le fait que :

- sur l'ensemble de cet espace, le jardin potager représente à peine un tiers de la surface – le solde étant simplement engazonné ;

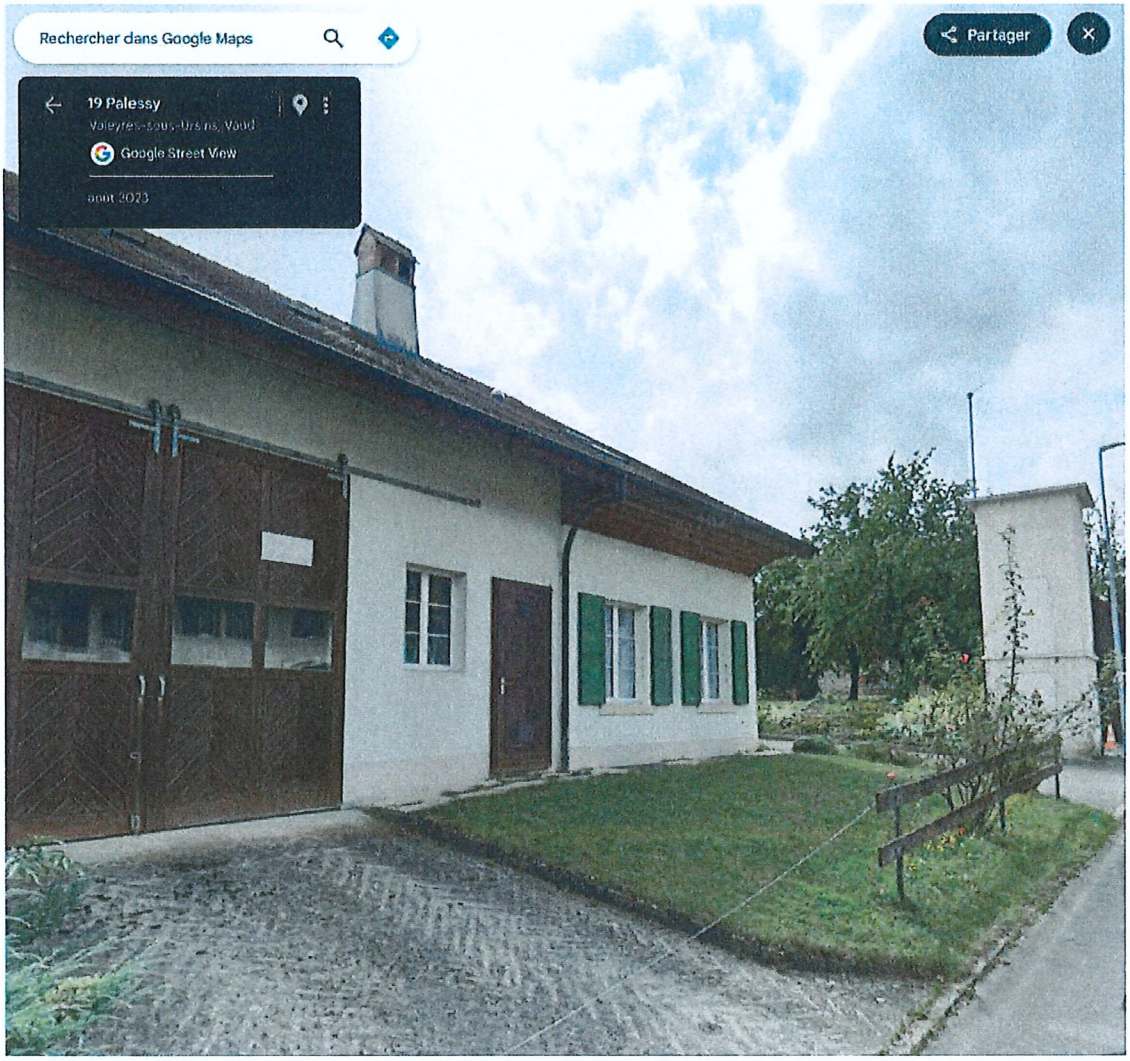




Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 25 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

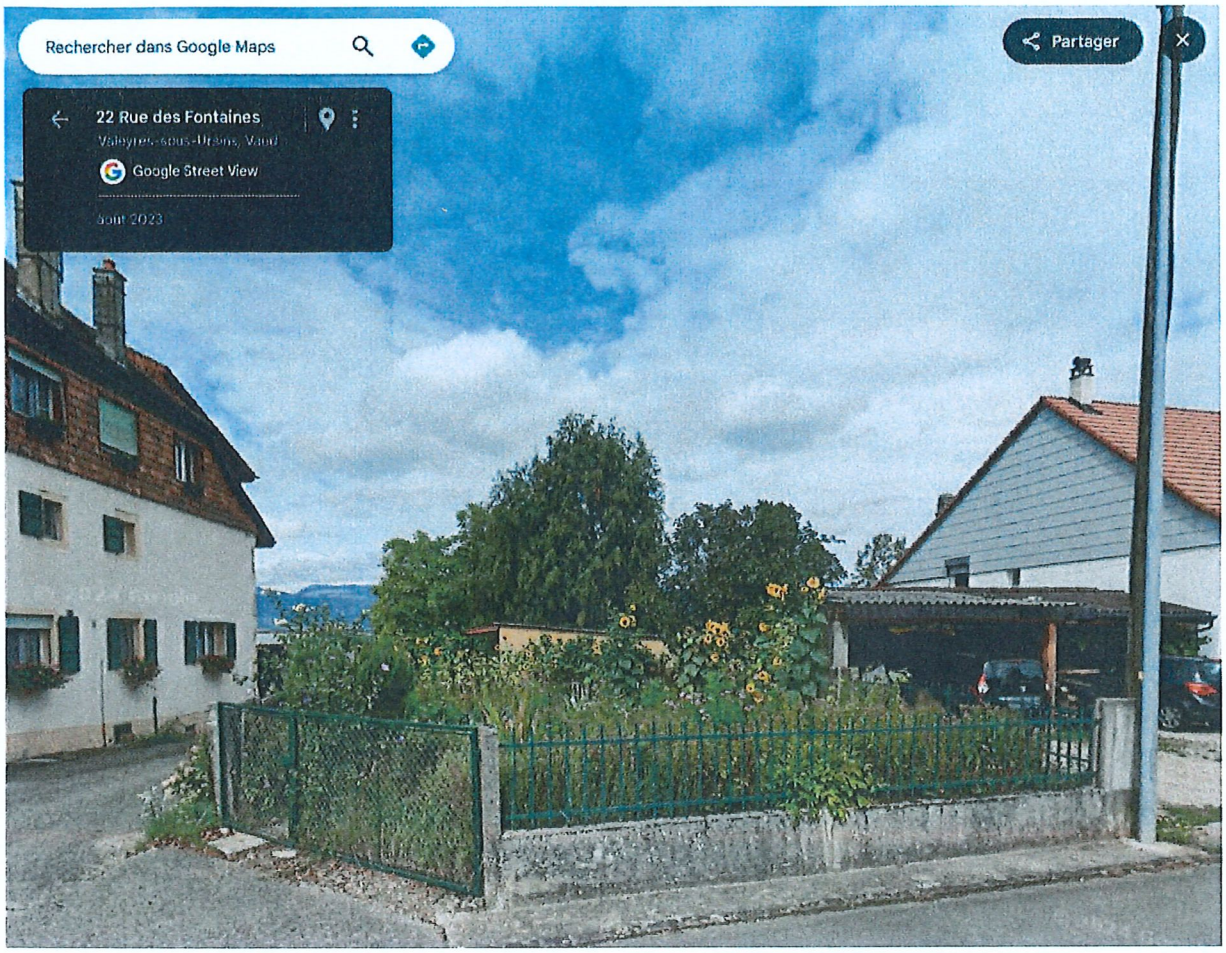
- cet espace ne précède pas des maisons anciennes, l'opposant soulignant en particulier que la maison située sur la parcelle 55 a été entièrement reconstruite en 1999 - la précédente ayant été détruite par un incendie, puis ses ruines entièrement rasées.



Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 21 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale
Tout moyen utile réservé

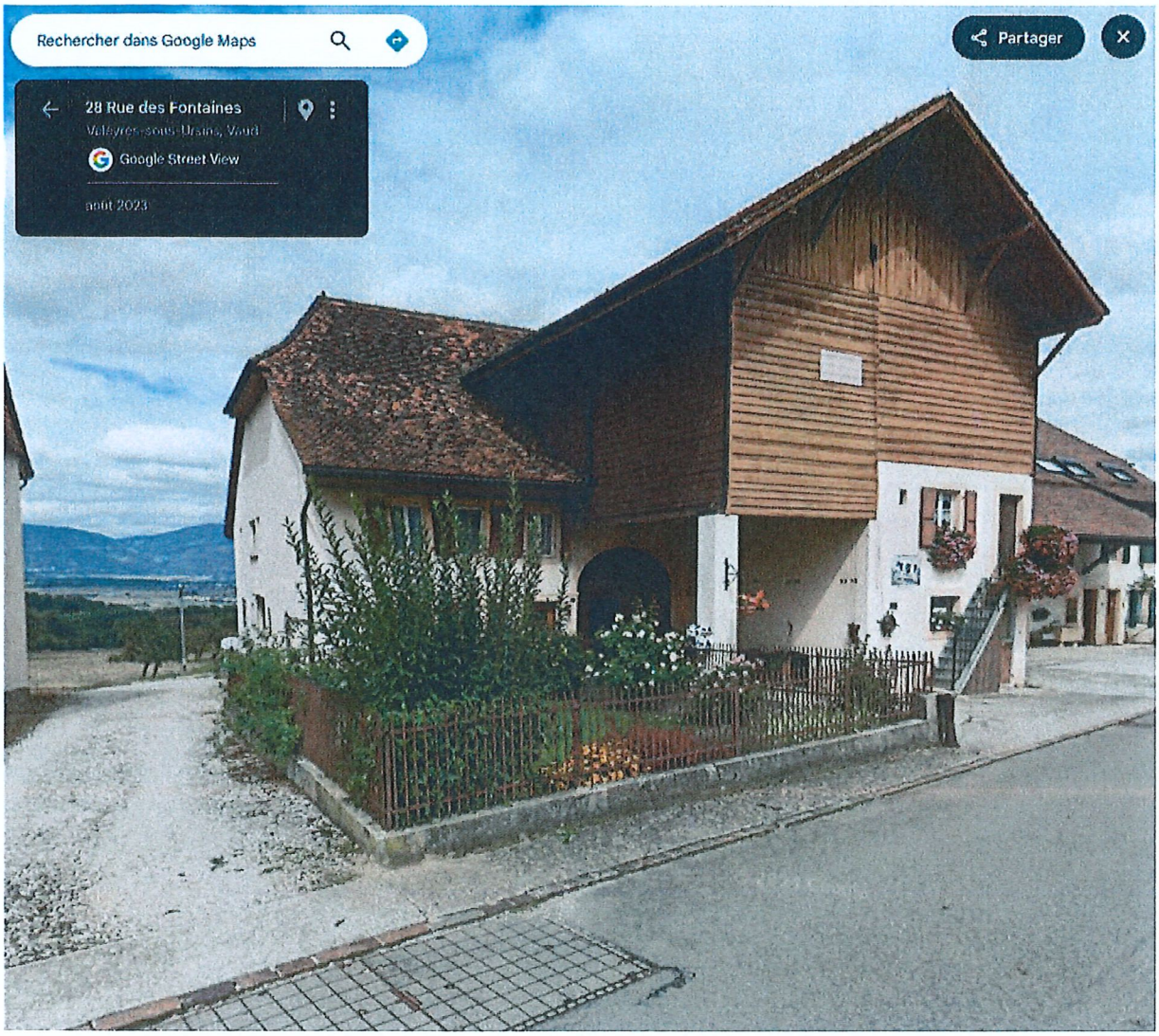
24. Ces constatations contrastent avec celles que suscitent les autres espaces affectées en Aire de jardin le long de la Rue des Fontaines en direction du Sud-Ouest, soit tout d'abord le jardin de qualité situé sur l'art. 2 RF Valeyres-sous-Ursins, entièrement affecté à la culture potagère et séparé de la route par un muret surplombé d'une grille en fer forgé peinte en vert avec portail d'entrée, sans que la vue en soit masquée depuis l'espace public.



Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 22 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 2 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

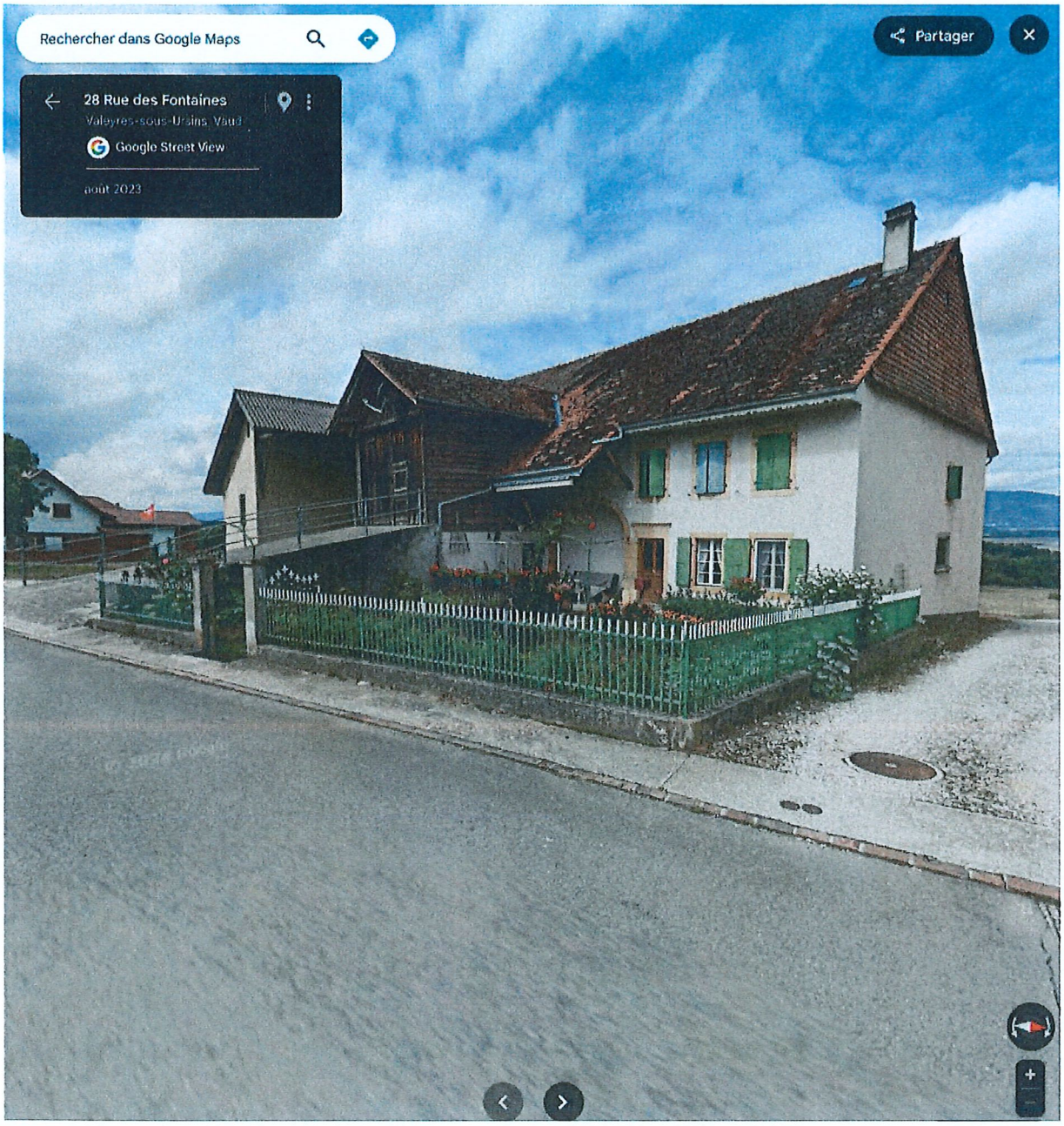
25. La situation de la zone querellée sur la parcelle 55 contraste également de manière éloquente avec celle du jardin de qualité situé sur l'art. 1 RF Valeyres-sous-Ursins, lui aussi parfaitement visible depuis l'espace public dont il est séparé par un muret surplombé d'une grille en fer forgé.



<u>Preuves</u> :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 26 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 1 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

26. Enfin, la situation de la zone querellée sur la parcelle 55 tranche nettement avec celle du jardin de qualité situé sur l'art. 130 RF Valeyres-sous-Ursins, visible sans aucun obstacle depuis la rue et clôturé par un muret surmonté d'une grille en fer forgé peinte en vert et blanc, avec un portail d'entrée.

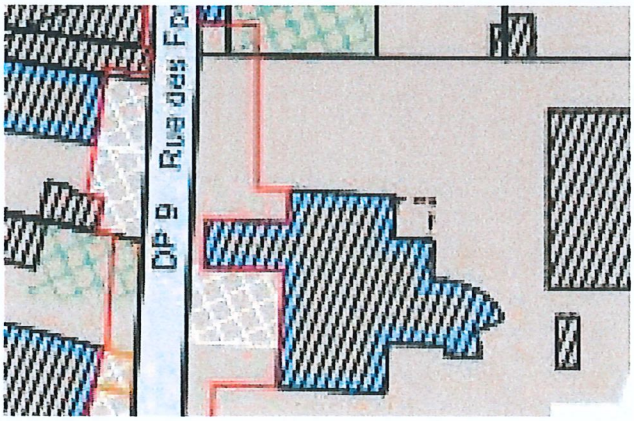


Preuves :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 28 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Extrait du guichet cartographique cantonal (https://www.geo.vd.ch/) pour l'art. 130 RF Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Interrogatoire de l'opposant
Par inspection locale

27. L'opposant relève également qu'une surface engazonnée en tous points semblable à celle de la parcelle 55, et de surcroît située presque de plain-pied avec l'espace public et à proximité d'une maison ancienne, sur la parcelle voisine n° 28, n'a pas fait l'objet d'une affectation en Aire de jardin selon le PACom mis à l'enquête.





<u>Preuves</u> :

Extrait du site internet https://www.google.com/maps pour Rue des Fontaines 27 et 29 à Valeyres-sous-Ursins (consulté le 16.10.2025)
Dossier administratif, à produire d'office : Plan d'affectation communal
Par inspection locale
Par absence de preuve contraire

28. Par surcroît de moyens, l'opposant relève encore que, en partant de la prémisse qu'elle constitue un « jardin de qualité », l'affectation de la surface querellée de la parcelle 55 en Aire de jardin s'oppose aux constatations figurant dans l'Inventaire des sites construits. Plus précisément, cet Inventaire attribue à la surface querellée de l'opposant le numéro 1.0.9, qui correspond à la description suivante : « *Modifications des façades, balcons, percements en rupture de style avec le tissu rural d'origine* ».

<u>Preuves</u> :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, Annexe 9 : Inventaire des sites construits, 1ère version 1985, fiches L et P
Par inspection locale

<u>Par appréciation</u>

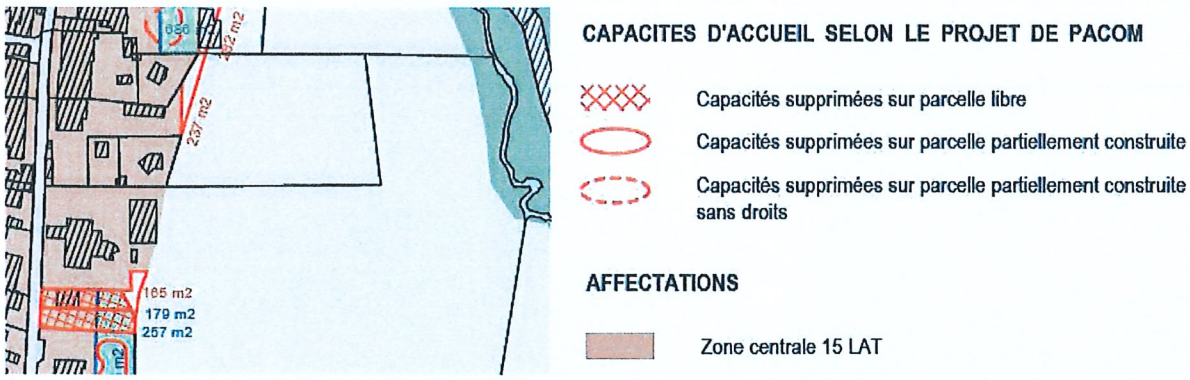
29. De manière plus générale par ailleurs, l'Inventaire des sites construits annexé au Rapport 47 OAT relève ce qui suit à titre d'Appréciation du site construit de Valeyres-sous-Ursins dans le cadre régional : « *Les qualités historico-architecturales du site ne sont guère évidentes, de par le manque d'objets architecturaux de valeur.* ».

Preuve :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, Annexe 9 : Inventaire des sites construits, 1ère version 1985, fiche O

30. Au vu de ce qui précède, le jardin et la surface engazonnée de l'opposant sur la parcelle 55 ne peuvent pas et ne doivent pas être considérés comme un jardin de qualité, ce qui s'oppose à leur affectation en Aire de jardin, ce d'autant qu'ils ne sont pas certifiés ICOMOS. Il est également souligné que la superficie réduite de cet espace (environ 517 m^2) ferait par ailleurs obstacle à son affectation en zone agricole ou en Zone de verdure 15 LAT au milieu du bâti, affectation qui nécessite une superficie supérieure à 2'500 m^2 (cf. Fiche d'application du PDCn « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes », juin 2021).

31. Quoi qu'il en soit, de l'aveu même de l'autorité intimée, la sanctuarisation d'une Aire de jardin sur la parcelle 55 ne changerait rien aux capacités d'accueil de la commune, autrement dit n'aurait pas pour conséquence une diminution ou suppression de sa sur-capacité de 13 habitants.



Preuves :

Dossier administratif, à produire d'office : Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, Annexe 4 : Illustration des changements d'affectation
Par absence de preuve contraire

32. Aussi, l'opposant conteste la mesure d'aménagement précitée, pour les motifs exprimés ci-dessous.

MOTIVATION

1. L'opposant conteste la volonté exprimée par la Commune de Valeyres-sous-Ursins, dans la mesure où la mesure d'aménagement envisagée repose sur une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents (*infra* A) ainsi que sur une violation du droit. Plus précisément, cette mesure contrevient aux buts et principes de l'aménagement du territoire (*infra* B.A), à l'égalité de traitement et à l'interdiction de l'arbitraire (*infra* B.B) et à la garantie de la propriété (*infra* B.C).

A. Constatation inexacte et incomplète des faits pertinents

2. Comme rappelé ci-dessus dans l'exposé des faits, l'affectation en aire de jardin du secteur litigieux de la parcelle 55 procède d'une constatation inexacte et incomplète des faits de la part de l'autorité intimée.

3. Ainsi, l'opposant reproche à celle-ci, notamment :

- de ne pas avoir tenu compte du caractère quelconque et très peu visible depuis l'espace public du secteur litigieux, ainsi que de l'absence de toute mise en valeur à l'heure actuelle, notamment par des grilles - alors même que le rapport 47 OAT part de la prémisse du *maintien* d'un état préexistant ;

- d'avoir considéré ce secteur comme un « jardin de qualité », alors qu'il n'est pas certifié ICOMOS et que l'Inventaire des sites construits annexé au rapport 47 OAT dit même l'exact contraire, à savoir que des modifications des façades, balcons, et percements avaient eu lieu en rupture de style avec le tissu rural d'origine ;

- d'avoir institué une Aire de jardin sur l'assiette d'une servitude de passage, qui ne constitue ni un jardin, ni un potager, au sens de l'art. 20 du Règlement sur le PACom ;

- de n'avoir pas tenu compte du caractère de village-rue de Valeyres-sous-Ursins et de n'en avoir pas tiré les conséquences appropriées sous l'angle de l'exigence de densification et de comblement des brèches à l'intérieur du milieu bâti, ni n'avoir abordé la question de la proximité du secteur litigieux avec les transports publics (150 mètres) ;

- d'avoir qualifié de « jardins de qualité » des secteurs situés le long de la Rue des Fontaines sur la base de critères non-uniformes, étant relevé que, contrairement aux espaces situés devant les numéros 22, 26 et 28 de cette rue, le secteur ainsi qualifié sur la parcelle 55 se situe en surplomb de l'espace public et ne met en valeur aucun

bâtiment ancien (le bâtiment situé sur la parcelle 55 datant de 1999), la clôture de cet espace étant au demeurant très sommaire ; ceci vaut d'autant plus qu'un espace très similaire au secteur précité, situé devant les numéros 27 et 29 de cette rue et pourtant pratiquement au même niveau que l'espace public et mettant en valeur une maison ancienne, n'a pas été affecté en Aire de jardin selon le PACom.

B. Violation du droit

B.A Violation des règles découlant de la LAT, en particulier des buts et principes de l'aménagement du territoire

4. Selon l'art. 22 al. 1 LATC, les plans d'affectation communaux règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes. La commune bénéficie d'une importante liberté d'appréciation dans l'accomplissement de ses tâches (art. 2 al. 3 LAT) et notamment dans ses tâches de planification. Cette liberté d'appréciation n'est toutefois pas totale. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT); elle doit également prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de la nature et du paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). Il y a lieu de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage; une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (art. 3 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]; arrêt TF 1C_352/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.1) (arrêt du TC FR 602 2018 42 du 19 décembre 2018, consid. 2.2).

5. Selon l'art. 1 al. 2 LAT, la Confédération, les cantons et les communes soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (let. a^{bis}), de créer un milieu bâti compact (let. b) et de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (let. b^{bis}).

6. Selon l'art. 3 al. 3 LAT, les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (let. a) et de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les

zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (let a^{bis}).

7. En principe, les lieux d'habitation et de travail sont à répartir de façon optimale. Ce principe vise, d'un côté, le mélange des lieux d'habitation et de travail, de façon à maintenir les trajets courts et à augmenter la valeur urbanistique d'une agglomération. Mais, d'un autre côté, il exige aussi l'éloignement des sites de travail qui sont à l'origine d'immissions fortement incommodantes (AEMISEGGER Heinz / KISSLING Samuel, in : Aemisegger et al. (édit.), *Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation*, Genève/Zurich/Bâle 2016, Remarques préliminaires N 37 p. 23 et la réf. citée).

8. En outre, selon les principes directeurs généraux de la LAT, la planification doit être appréhendée de façon complète et circonstanciée et les intérêts touchés doivent être appréciés de façon globale. Les plans d'affectation doivent procéder d'une idée d'ensemble (cpr. arrêt du TC VD AC.2019.0245 du 1er septembre 2020, consid. 6c).

9. En l'espèce, la révision du PACom soumise à l'enquête publique le 18 septembre 2025 méconnaît les buts et principes de l'aménagement du territoire. En effet, alors même que la surface engazonnée et de jardin de la parcelle 55 le long de la Rue des Fontaines forme une brèche à l'intérieur du tissu bâti environnant – tissu constituant par ailleurs un « village-rue » - et est desservie à environ 150 mètres par les transports publics, le planificateur communal souhaite affecter cette surface en Aire de jardin, soit en limiter drastiquement la constructibilité dans les nouvelles limites posées par l'art. 20 du Règlement sur le PACom. Ce faisant, il choisit de ne pas affecter en Aire de jardin une surface adjacente et très semblable, située sur la parcelle 28 – surface qui pourtant s'y prêterait mieux, étant donné qu'elle met en valeur une maison ancienne et se situe presque de plain-pied avec l'espace public.

10. Or, le maintien du secteur litigieux de la parcelle 55 en zone à bâtir pleinement constructible s'impose en raison de son environnement et de la nécessité de garantir un milieu bâti compact avec les bâtiments situés sur les parcelles avoisinantes, étant rappelé que ce secteur est entièrement entouré de zone à bâtir pleinement constructible. A défaut, le nouveau PACom consacrerait une approche très morcelée du territoire, au mépris d'une pesée des intérêts globale. Une telle approche ne peut être adoptée dans le cadre de la planification à venir, ce d'autant que s'agissant spécifiquement de la parcelle 55, la mise en place d'une Aire de jardin ne respecte pas les critères fixés par le planificateur communal lui-même. Plus précisément :

- contrairement à ce que prévoit l'art. 20 al. 1 du Règlement sur le PACom, cette mesure ne revient pas à « maint[enir la] mise en valeur[du secteur litigieux] depuis l'espace public », dès lors que ce secteur est largement masqué depuis la rue par des constructions d'utilité publique et qu'il n'est aucunement mis en valeur à l'heure actuelle – ni par sa clôture, ni par son accès, ni par les bâtiments qui l'entourent ;

- contrairement à ce que préconise le Rapport 47 OAT, le jardin litigieux n'est pas certifié ICOMOS et l'on ne perçoit pas du reste en quoi il constituerait un « jardin de qualité », tel que décrit sous ch. 3.3, p. 15, du Rapport précité

11. En outre, si l'on considère le fait que le bâtiment jouxtant le secteur litigieux sur la parcelle 55 date de 1999 et que selon l'Inventaire des sites construits, de manière générale, les qualités historico-architecturales du site de Valeyres-sous-Ursins ne sont guère évidentes, de par le manque d'objets architecturaux de valeur, on ne perçoit pas sur quelle base le planificateur communal pourrait, pour cette partie de parcelle, déroger à l'exigence de densification du milieu bâti imposée par la LAT et y consacrer une inconstructibilité quasi-totale. De fait, au vu de la formulation de l'art. 20 du Règlement sur le PACom, les restrictions d'utilisation de l'Aire de jardin sont comparables à celles prescrites en zone agricole.

12. L'exigence de respecter la LAT s'impose d'autant plus que le surdimensionnement de la commune n'est pas important et que la mesure querellée sur la parcelle 55 n'a pas pour conséquence de le réduire.

13. En vérité, l'affectation querellée en Aire de jardin sur la parcelle 55 semble avoir constitué, pour la Municipalité, la voie la moins « maladroite » possible pour tenter de réduire sa sur-capacité résiduelle, étant rappelé que, du fait de sa surface inférieure à 2'500 m2, la Municipalité n'a pas pu dézoner formellement le secteur litigieux, ou l'affecter en Aire de verdure. Il est encore une fois rappelé que ce secteur ne jouxte pas la zone agricole.

B.B Violation de l'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire

14. L'opposant soutient que la mesure de planification querellée n'est en outre pas conforme à la garantie constitutionnelle de l'égalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst. féd.).

15. En effet, le secteur litigieux de la parcelle 55 se verrait alors qualifier de « jardin de qualité » alors que sa typologie diffère fortement des autres secteurs qualifiés de tels le long de la Rue des Fontaines, soit sur les parcelles 1, 2 et 130. Plus précisément, dans ces trois cas de figure,

ces secteurs mettent en valeur des bâtiments anciens adjacents, sont bien visibles depuis l'espace public et sont à chaque fois clôturés par un muret surmonté d'une grille en fer forgé.

16. A l'inverse, si l'on venait à suivre la mesure litigieuse décidée par le planificateur communal pour la parcelle 55, le PACom contreviendrait également au principe d'égalité dans la mesure où il n'institue pas d'Aire de jardin sur la parcelle 28, soit pour un jardin semblable à celui de l'opposant – et même davantage conforme aux réquisits posés par l'art. 20 du Règlement.

17. Une telle planification n'est pas objectivement soutenable, à savoir qu'elle est arbitraire (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.7.2; TF 1C_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.2 et les références citées; AC.2023.0287 du 10 mai 2024 consid. 2e).

B.C Violation de la garantie de la propriété

18. L'opposant invoque pour finir la garantie de la propriété (art. 26 Cst.).

19. En effet, le régime de l'Aire de jardin réduit fortement la valeur vénale de la parcelle n° 55, sur laquelle l'opposant aurait eu la possibilité d'édifier une nouvelle construction, le terrain étant équipé, partiellement bâti et proche du centre du village et des transports publics. De plus, le critère de la disponibilité du terrain pour la construction (cf. art. 15 al. 4 LAT) est rempli en l'espèce.

20. Ainsi, l'opposant doit être protégé dans son intérêt à pouvoir mettre en valeur sa parcelle 55 dans le cadre d'un projet de construction conforme à la réglementation de la Zone du village du PGA actuellement en vigueur, ou à une réglementation lui offrant des possibilités de construction au moins équivalentes dans le cadre du nouveau PACom.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, l'opposant conclut à ce qu'il plaise à la Municipalité de Valeyres-sous-Ursins, dire et prononcer, avec suite de frais et dépens :

1. *L'opposition formée par Patrick Henry est admise.*

Principalement :

2. *Partant, la mesure de révision du plan d'affectation communal (PACom) de la Commune de Valeyres-sous-Ursins, consistant dans la mise en place d'une Zone de jardin sur l'art. 55 situé en Zone du village selon le Plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur, est abandonnée, respectivement annulée. En conséquence, elle n'est pas adoptée. L'emplacement sur lequel il est ainsi renoncé à la Zone de jardin reste entièrement affecté en zone à bâtir constructible, dans une continuité maximale avec son affectation actuelle.*

Subsidiairement :

2. *Partant, la mesure de révision du plan d'affectation communal (PACom) de la Commune de Valeyres-sous-Ursins, consistant dans la mise en place d'une Zone de jardin sur l'art. 55 situé en Zone du village selon le Plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur, est abandonnée, respectivement annulée. En conséquence, elle n'est pas adoptée. L'emplacement pour la totalité duquel il est ainsi renoncé à la Zone de jardin reste affecté en zone à bâtir constructible sur la plus grande partie possible de sa surface, dans une continuité maximale avec son affectation actuelle.*

***

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux, l'expression de ma respectueuse considération.

Julien Guignard, av.

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Courrier A+

Mon Etude
Maître Julien Guignard
Route Jo-Siffert 4
1762 Givisiez

Valeyres-sous-Ursins, le 27 mars 2026

Opposition au Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins de M. Patrick Henry, parcelle N° 55.

Maître,

Pour donner suite à la séance de conciliation du 9 décembre 2025, consacrée à l'examen de l'opposition de M. Patrick Henry au projet de PACom, vous trouverez en annexe le procès-verbal de cette séance.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos éventuelles remarques sur ce document dans un **délai de 10 jours dès réception** du présent courrier. À défaut de réponse dans ce délai, la Municipalité considérera que le contenu du procès-verbal est accepté.

Après examen de l'ensemble des oppositions, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur plusieurs demandes en adaptant le projet de PACom. Une enquête publique complémentaire sera ouverte à cette fin courant avril.

S'agissant de votre opposition, la Municipalité a pris en considération les éléments soulevés. A l'issue d'un réexamen global des aires de jardin du village, elle a décidé d'entrer en matière et d'adapter le projet : l'aire de jardin est ainsi entièrement supprimée sur la parcelle N° 55.

Sauf remarque contraire de votre part dans le délai précité, la Municipalité considérera que la modification proposée vous convient et procédera à la mise à l'enquête publique complémentaire sur cette base.

Considérant que la modification répond à l'opposition déposée, la Municipalité vous invite à la retirer. A défaut, elle transmettra l'opposition au Conseil général en vue de sa levée.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à M. Yan Jeanneret, municipal en charge de la police des constructions au numéro 079/736.57.11 ou par mail à yan.jeanneret@vsu1412.ch

Dans l'attente de votre courrier nous vous présentons, Maître, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

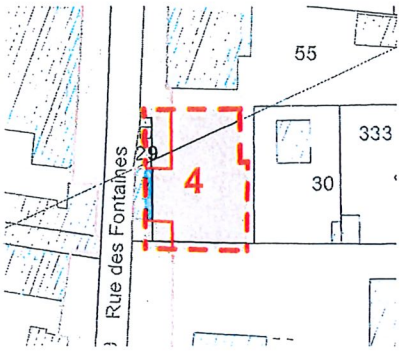
La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS

PACom Valeyres-sous-Ursins / annexe au courrier de réponse de Henry Patrick

Modification du plan

Secteur	Parcelle	Affectation
4	*55*	*Suppression de l'aire de jardin*



Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins

PV de séance de conciliation

Date de la séance : mardi 9 décembre 2025 à 18:40

Personnes présentes :

Henry Patrick, opposant

Guignard Julien, avocat de l'opposant

Jeanneret Yan, municipal

Paris Marcel, avocat de la commune

Henry Magali, vice-syndique

Brique Alain, urbaniste, Fischer-Montavon + Associés (FM+A)

Introduction et information sur la procédure

La séance de conciliation a pour objectif de trouver un terrain d'entente soit par des explications complémentaires soit par une adaptation du projet, le cas échéant.

La Municipalité reçoit donc les opposants afin de les entendre sur leurs remarques. Aucune décision ne pourra être prise durant la séance, la Municipalité devant décider des options en plénum après avoir reçu tous les opposants.

La Commune ouvre la séance en indiquant le cadre légal dans lequel s'inscrit celle-ci et la suite de la procédure jusqu'à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom). Un courrier postal incluant le PV de la présente et, selon les cas, une proposition de modification du projet de PACom par rapport à l'enquête publique sera ensuite transmise à tous les opposants, les invitant cas échéant à retirer leur opposition.

En cas de maintien de l'opposition, la levée de celle-ci sera demandée auprès du Conseil général de Valeyres-sous-Ursins.

Le dossier sera ensuite transmis à la DGTL, qui se chargera, après son approbation par le Département, de notifier à chaque opposant les levées d'opposition effectuées par le Conseil général. Cette notification par le DGTL ouvre un droit de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Discussion générale sur l'opposition

Selon Me Guignard, la commune ne se trouve pas dans une situation de surdimensionnement. La parcelle N° 55 dispose d'un bâtiment existant comprenant une grange équipée, dont la transformation en quatre appartements d'environ 75 m² est envisagée. Il indique qu'une grande partie de la parcelle devient inutilisable du fait de l'aire de jardin et conteste son application à la parcelle. Le secteur en question ne présente pas selon lui les caractéristiques d'un jardin traditionnel, entouré de murets, que le règlement cherche à préserver.

La Municipalité expose la démarche ayant conduit à l'identification des aires de jardins et précise que la parcelle N° 55 a été retenue sur la base de critères objectifs de qualité paysagère et de visibilité depuis l'espace public, sur la base d'une visite complète du village, indépendamment de la présence de murets ou d'éléments patrimoniaux plus traditionnels.

La discussion porte également sur les besoins futurs du propriétaire, il indique souhaiter valoriser son bien par la construction d'un bâtiment avec des appartements. Le but n'est donc pas de thésauriser ou de n'y faire que des places de parc, mais d'avoir des locataires et un rendement.

M. Henry précise également que, après l'incendie du bâtiment existant, tout a été prévu pour y faire de l'habitation dans la grange. Le secteur affecté en aire de jardin serait le seul endroit où il pourrait aménager des places de parc.

La Municipalité prend note de ces besoins. Elle précise que si le projet de PACom augmente les droits à bâtir par rapport au PGA en vigueur, l'indice d'utilisation du sol passant de 0.35 à 0.55, il a également pour objectif de préserver des espaces extérieurs de qualité, notamment au travers de l'exigence de 40% de surface verte (art. 22 du règlement du RPACom), indépendamment de la présence ou non d'une aire de jardins. Elle invite le propriétaire à intégrer ces aspects qualitatifs dans la réflexion liée au projet.

M. Henry évoque un traitement qu'il juge arbitraire, notamment par rapport à la parcelle voisine, non concernée par l'aire de jardins. La Municipalité conteste tout traitement arbitraire et rappelle que les aires de jardins ont été définies avec l'appui d'un mandataire, sur la base d'une analyse paysagère cohérente et appliquée à l'ensemble du village.

Après discussion générale sur le périmètre de l'aire de jardin sur la parcelle N° 55, la Municipalité indique qu'elle va réexaminer la situation à l'échelle de l'ensemble du village, la question ayant fait l'objet de plusieurs remarques dans le cadre de la mise à l'enquête.

La séance se termine à 19:30.

MON ÉTUDE
JULIEN GUIGNARD

Julien Guignard
Avocat inscrit au barreau
Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Louis-Marie Trojniar
Collaborateur juridique

Aurélien Tugler
Avocat-stagiaire

Elsa Caron
Avocate-stagiaire

Notaire Partenaire
Marie-Laure Schneuwly-Karth
Notaire

Recommandé (R)
Municipalité de Valeyres-sous-Ursins
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Givisiez, le 8 avril 2026

Reçu le:	
vu en séance:	20 AVR. 2026
Dicastère	Pjcom
Décision	

Patrick Henry – art. 55 RF Valeyres-sous-Ursins

Monsieur le Syndic,

Madame la Secrétaire,

Continuant d'agir au nom et pour le compte de Monsieur Patrick Henry, je me réfère à votre correspondance du 27 mars 2026, qui a retenu ma meilleure attention.

Dans le respect du délai imparti, je vous informe que mon mandant n'a pas de remarques à formuler au sujet du procès-verbal de la séance de conciliation.

Par ailleurs, je vous confirme que la modification proposée du projet de PACom, consistant à supprimer entièrement l'aire de jardin sur la parcelle n° 55, convient à mon client. Dans ces conditions, celui-ci retire son opposition du 17 octobre 2025.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire, l'expression de ma respectueuse considération.

Julien Guignard, av.

Route Jo-Siffert 4 | avocat@monetude.ch
1762 Givisiez | www.monetude.ch
+41 (0)58 255 08 83 | CHE-354.945.328 TVA

Valeyres-sous-Ursins – Municipalité
Rue des Fontaines 2
1412 Valeyres-sous-Ursins

Tél. 024 435 19 68
E-mail valeyres.ursins.vd@bluemail.ch
Internet www.valeyres-sous-ursins.ch

Mon Etude
Maître Julien Guignard
Route Jo-Siffert 4
1762 Givisiez

Valeyres-sous-Ursins, le 21 avril 2026

Plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins – confirmation du retrait d'opposition

Maître,

La Municipalité accuse bonne réception de votre courrier recommandé daté du 8 avril 2026, par lequel vous confirmez le retrait de l'opposition formée par votre client, M. Patrick Henry dans le cadre du plan d'affectation communal de Valeyres-sous-Ursins.

Elle prend acte de ce retrait et vous en remercie.

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Blaise Chapuis

La Secrétaire
Emilie Thomas

MUNICIPALITÉ DE VALEYRES S./URSINS