

VD_OMNI AC.2024.0161 vom 5. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0161

FR: VD_OMNI AC.2024.0161 du 5 février 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0161 del 5 febbraio 2025

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Vallorbe, Direction générale des immeubles et du patrimoine, C. _____, D. _____ | Recours contre le permis de construire deux bâtiments d'habitation sur une parcelle comportant une maison de maître, une ancienne dépendance et un vaste jardin, faisant l'objet d'une décision de classement et inscrite à l'ISOS et à l'ICOMOS. Le classement de l'intégralité de la parcelle n'exclut pas toute construction nouvelle (consid. 4). Les bâtiments projetés respectent les exigences en matière de protection du patrimoine et d'esthétique, et l'emplacement choisi permet de laisser libre la majeure partie du jardin. Plusieurs aménagements (aire de jeux, chemin piétonnier, accès) ne paraissent toutefois pas compatibles avec la mesure de classement. Le dossier est donc renvoyé aux autorités intimées pour compléter leurs décisions concernant les exigences à poser pour les aménagements extérieurs et, au besoin, l'implantation requise pour respecter une distance suffisante avec la dépendance (consid. 5). Recours admis et cause renvoyée aux autorités intimées pour nouvelles décisions dans le sens des considérants.

Erwägungen

E. 1

L'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) reconnaît la qualité pour recourir à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi qu'à toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En tant que propriétaires d'une parcelle directement voisine de celle devant accueillir le projet litigieux et sur laquelle est sis leur logement, les recourants sont particulièrement touchés par la décision attaquée et ont un intérêt personnel et digne de protection à son annulation. La qualité pour recourir doit par conséquent leur être reconnue. Le recours est par ailleurs intervenu en temps utile (art. 95 LPA-VD) et respecte les autres conditions de recevabilité énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision - respectivement de contrôle préjudiciel - d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire; il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances comme la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, son niveau d'équipement, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation et la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée

complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (ATF 148 II 417 consid. 3.2; 144 II 41 consid. 5.2; 140 II 25 consid. 3.1; 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.1). b) La planification communale actuelle de 2000 a été adoptée sous l'égide de la LAT et bénéficie à ce titre d'une présomption de conformité à la loi (cf. TF 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.6). Il n'est pas contesté que la zone à bâtir communale est surdimensionnée et qu'elle doit être réduite en application de l'art. 15 al. 2 LAT et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (ci-après: PDCn). Il ressort toutefois du préavis municipal relatif à une demande de crédit pour la révision de la planification communale, du 12 avril 2018 (pièce 2 produite par la propriétaire), que la commune se trouve dans une situation paradoxale avec un manque de réserves de zone à bâtir dans le périmètre du centre alors que, hors du centre, le PGA actuel propose un excédent de terrains à bâtir. L'engagement de la procédure de révision de la planification, confirmée à l'audience, démontre ainsi que, pour l'autorité communale, la condition d'une modification sensible des circonstances est réalisée (cf. dans ce sens CDAP AC.2023.0261 du 24 juillet 2024 consid. 3c, et les références). c) Selon l'art. 47 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. La municipalité conserve toutefois une grande latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation important. En d'autres termes, elle n'est pas tenue de refuser le permis de construire en cas de risque d'atteinte à la liberté de planifier des autorités compétentes; à ce stade préalable, l'art. 47 LATC lui confère une simple faculté et il lui est notamment permis de délivrer une autorisation de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. Le refus du permis de construire sur la base de l'art. 47 LATC s'apparente à une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière. Comme d'autres restrictions à la garantie de la propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. (TF 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1; CDAP AC.2023.0261 précité consid. 3 et les références citées). Dans le cas présent, l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet litigieux, sis dans un périmètre central du territoire, n'apparaît pas susceptible de compromettre la révision de la planification communale en cours peut être confirmée. La municipalité a expliqué en audience que la commune de Vallorbe est précisément en phase de révision de son plan d'affectation communal et que le surdimensionnement est présent hors du périmètre du centre, ce qui a notamment justifié l'élaboration d'une zone réservée hors du centre. La parcelle litigieuse est en revanche sise dans le centre de Vallorbe, est déjà partiellement bâtie et est bordée de parcelles déjà construites, de sorte qu'une telle mesure ne se justifie pas. La municipalité n'a ainsi pas fait application de l'art. 47 LATC pour refuser le permis de construire au motif que le projet serait contraire à la modification de plan envisagée mais non encore soumise à l'enquête publique (effet anticipé négatif du plan). Elle a en revanche pris en considération les inventaires ISOS et ICOMOS dans l'appréciation du projet litigieux. Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu dans le cas présent de procéder à un contrôle incident de la planification, dont la révision est d'ailleurs en cours.

E. 3

Les recourants invoquent une violation des normes de protection du patrimoine. Ils font plus particulièrement valoir qu'il ne serait pas admissible de réaliser de nouvelles constructions supprimant les espaces libres sur la parcelle n° 262 et que le projet porterait à

cet égard atteinte aux objectifs de protection commandés par l'ISOS, l'ICOMOS et la décision cantonale de classement du 4 avril 2019. Ils reprochent à la DGIP d'avoir délivré son autorisation spéciale, sans avoir procédé à la pesée des intérêts commandée par la loi ni rendu une décision suffisamment motivée sur ce point, compte tenu du classement de l'ensemble de la parcelle. A titre subsidiaire, les recourants invoquent une violation de la clause d'esthétique en raison du contraste entre le volume des deux nouveaux bâtiments projetés et les constructions existantes.

a) aa) Selon la fiche ISOS de la commune de Vallorbe, la parcelle n° 262 se situe dans le périmètre environnant PE I (" vergers et jardins potagers au cœur de la localité; importants pour l'articulation des différentes composantes du site "), avec une catégorie d'inventaire ab et un objectif de sauvegarde a. Son extrémité sud est située dans le périmètre P 1 (" noyau historique sur la rive gauche de l'Orbe, structure dense et régulière le long de deux axes ; tissu bâti originel, reconstr. après l'incendie de 1883, parsemé de quelques maisons, 2 e m. 20 e s. ") et a été attribuée à la catégorie d'inventaire AB, avec un objectif de sauvegarde A. Son extrémité nord-est est comprise dans le périmètre P 4 (" quartier d'habitations sur le versant, tissu constr. en partie à caractère citadin de la Belle Epoque, structuré par un réseau routier orthogonal, vers 1900 - 1915 ") et a été attribuée à la catégorie d'inventaire AB, avec un objectif de sauvegarde A. La villa Robertia est mentionnée comme élément individuel EI 0.0.1 dans l'ISOS. Elle est décrite comme " maison de maître, édifice de style néoclassique avec haut toit à croupe et escalier central, 2 e q. 19 e s. " et un objectif de sauvegarde A est préconisé. Selon l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1 er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et des fiches qui l'accompagnent (ATF 145 II 176 consid. 3.1; 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.3.1; 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.1).

bb) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16), en vigueur depuis le 1 er juin 2022. Les principes établis par l'ancienne loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (CDAP AC.2023.0350 du 6 août 2024 consid. 5a/cc). Aux termes de l'art. 3 al. 1 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'alinéa 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (art. 3 al. 2 let. a LPrPCI). Selon l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures

de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 3). L'art. 14 LPrPCI prévoit expressément un recensement architectural permettant d'identifier, de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier (al. 1), une note étant attribuée à chaque objet recensé (al. 3). L'échelle des notes allant de 1 à 7 est maintenue dans le cadre de la LPrPCI et figure désormais dans le RLPrPCI. Ainsi, l'art. 8 al. 1 RLPrPCI précise qu'une note est une indication de la valeur patrimoniale d'un objet ou d'un site. Elle se fonde sur des critères d'évaluation architecturaux, historiques, artistiques, culturels, techniques, urbanistiques, paysagers et de situation, rapportés à l'échelle locale, régionale et nationale. Plus particulièrement, selon l'art. 8 al. 3 RLPrPCI, la note *2* concerne un objet d'intérêt régional pour lequel une mesure de protection est en principe requise (let. b), et la note *3* un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal (let. c). Les notes attribuées dans le cadre du recensement ont un caractère purement indicatif et informatif et ne constituent pas une mesure de protection (la protection du patrimoine culturel immobilier étant assurée par l'inscription à l'inventaire et le classement; cf. art. 12 al. 2 LPrPCI). Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (CDAP AC.2024.0350 précité consid. 5a/cc; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 4b). cc) L'art. 25 LPrPCI prévoit le classement des objets définis à l'article 3 nécessitant une mesure de protection particulière. L'art. 32 LPrPCI précise que la mesure de classement s'étend en principe à l'ensemble de l'objet, y compris la parcelle sur laquelle il se situe; au besoin, un plan de classement délimite l'aire géographique d'application de la décision. Concernant les effets du classement, il résulte de l'art. 33 LPrPCI que les objets classés doivent en principe être conservés dans leur intégrité (al. 1). Le titulaire d'un droit réel sur un objet classé a l'obligation d'annoncer au département tous travaux envisagés sur cet objet (al. 2). Il prend contact avec le département avant l'élaboration du projet définitif et la demande de permis (demande préalable) (al. 3). Aucune intervention ne peut être effectuée sur un objet classé sans l'autorisation préalable du département (al. 4), celle-ci pouvant être subordonnée à des charges et des conditions (al. 5). Selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c). dd) Le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse a été réalisé par le Conseil international des monuments et sites (International Council on Monuments and Sites – ICOMOS) et par l'Office fédéral de la culture. Il couvre la totalité du territoire et inclut l'ensemble des jardins historiques suisses dignes de protection. Le recensement des parcs et jardins historiques du canton de Vaud a été réalisé dans le cadre d'un projet initié par la section suisse de l'ICOMOS. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un recensement architectural des constructions mais la jurisprudence considère que sa portée paraît comparable. L'inclusion dans le recensement n'équivaut ni à une mise à l'inventaire ni à un classement. Il s'agit d'une indication à l'intention des autorités chargées de la protection des

monuments et des sites, permettant d'évaluer le besoin de protection en cas de risque d'atteinte (CDAP AC.2022.0387 du 4 septembre 2023 consid. 2c/aa, et les références). Dans le canton de Vaud, le recensement ICOMOS n'exerce aucune contrainte sur le plan juridique dans les procédures de permis de construire et doit uniquement être utilisé comme donnée de base non contraignante pour l'établissement de la planification (cf. fiche de la Direction générale du territoire et du logement de septembre 2019 " comment tenir compte du recensement des parcs et jardins historiques dans un projet de planification "; CDAP AC.2023.0013 du 29 septembre 2023 consid. 4a). b) aa) Selon l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Sur le plan communal, l'art. 37 RPGA (applicable à toutes les zones) prévoit que la Municipalité veille à préserver l'aspect général de la localité. A cet effet, elle peut prendre toute mesure pour empêcher l'enlaidissement ou la banalisation du territoire communal (al. 1). Selon l'art. 42 RPGA (applicable aux bâtiments sis dans la zone urbaine à forte densité, par renvoi de l'art. 48 RPGA), les nouvelles constructions, transformations et réhabilitations doivent respecter le caractère de cette partie de la localité. En particulier, toute construction ou aménagement orienté sur la rue doit contribuer à la valorisation de cet espace, notamment par la qualité architecturale de l'intervention. Le RPGA contient des directives d'urbanisme, qui déterminent les principes particuliers d'urbanisme à appliquer lors de toute intervention sur l'espace bâti ou l'aménagement de l'espace-rue; elles doivent conduire à une insertion urbanistique satisfaisante des nouvelles réalisations, notamment en favorisant une urbanisation le long des voies publiques et en laissant des espaces libres à l'intérieur des îlots (art. 7 al. 2 RPGA). Les directives contiennent la description de la situation type et elles traitent du potentiel constructible, de la volumétrie générale du traitement à réserver à l'espace de contact entre le domaine privé et le domaine public ainsi que des autres espaces extérieurs; elles peuvent également contenir une représentation schématique des principes d'urbanisme à respecter (art. 7 al. 3 RPGA). L'art. 8 RPGA précise que la localisation des secteurs d'application des directives est indiquée dans le plan et accessoirement dans la directive B. Chaque zone d'affectation comprise dans l'aire urbanisée fait l'objet d'une directive, à l'exception de la zone de forte densité qui fait l'objet de deux directives particulières supplémentaires, localisées sur le plan. La parcelle n° 262 fait l'objet de la directive B1, qui prévoit ce qui suit: " **DOMAINE BATI** ■ En amont de la rue, densifier le tissu bâti en augmentant la contiguïté latérale. ■ En aval de la rue, densifier le tissu bâti en créant des corps secondaires. ■ Soigner le traitement des façades sur rue des bâtiments et constituer progressivement un front bâti homogène. ■ Les bâtiments de référence à considérer sont situés aux n° 21 et 24 de la rue du Faubourg. ■ Occuper ponctuellement le centre de l'îlot par des constructions à usage privé ou public. **STATIONNEMENT** ■ Dans la mesure du possible, régler le stationnement des véhicules aux abords des voies publiques, dans les dégagements existants. **RUE** ■ Mettre en valeur l'espace-rue par la réalisation d'aménagements au sol attractifs et des mesures de modération de la circulation. **ESPACES EXTÉRIEURS** ■ Maintenir en grande partie l'espace libre au centre de l'îlot. ■ Réserver au jeu, à la détente et au jardinage les espaces extérieurs. ■ Maintenir ou créer des

cheminements piétonniers transversaux. " bb) Selon la jurisprudence constante, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 1C_383/2021 du 13 septembre 2022 consid. 2.2.1; 1C_334/2020 précité consid. 4.2.3). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale - au sens large - sur l'aménagement du territoire (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_105/2023 du 13 novembre 2023 consid. 2.1; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3).

E. 4

Dans le cas présent, les recourants estiment que, dès lors que la parcelle n° 262 fait l'objet d'une décision de classement, toute nouvelle construction serait interdite, en vertu de l'art. 33 al. 1 LPrPCI. Cette appréciation est contestée par la municipalité et la DGIP qui ont approuvé le projet litigieux, sous réserve de certaines exigences. a) A teneur de l'art. 33 al. 1 LPrPCI, les objets classés doivent en principe être conservés dans leur intégrité. Cette formulation laisse ainsi ouverte la possibilité d'une éventuelle exception. La décision de classement, du 4 avril 2019, prévoit que cette mesure s'étend à l'ensemble des bâtiments présents (villa et dépendance), à la fontaine et à la parcelle n° 262. Les mesures de conservation et de restauration nécessaires sont les suivantes: " Maintien et entretien du bâtiment ECA 387 et de la dépendance ECA 395a, b et c, de la fontaine 1890 et de leur site. Entretien de la parcelle (262) ". S'agissant du classement d'une parcelle supportant deux bâtiments existants, ainsi qu'un grand espace jardin, l'appréciation de l'autorité cantonale spécialisée, selon laquelle une partie du jardin est susceptible d'être construite moyennant certaines conditions, apparaît conforme à cette disposition et à la garantie de la propriété. Une telle solution apparaît également proportionnée, dès lors qu'elle permet un développement modéré de la parcelle actuellement sise en zone de forte densité, tout en assurant la préservation des bâtiments existants et d'une bonne partie du jardin les entourant. En audience, la société propriétaire a d'ailleurs confirmé que le projet litigieux et le projet de rénovation des bâtiments existants étaient étroitement liés, la vente des nouveaux bâtiments devant permettre de financer les travaux de rénovation des bâtiments existants.

La décision municipale contestée inclut d'ailleurs cet argument dans sa motivation. b) Force est ainsi de constater que l'art. 33 al. 1 LPrPCI n'exclut pas toute construction nouvelle dans le cas présent, du seul fait du classement de l'entier de la parcelle litigieuse.

E. 5

Reste à déterminer dans quelle mesure le projet litigieux est conforme aux dispositions précitées et à la décision de classement. a) La municipalité considère que l'emplacement choisi pour les nouveaux bâtiments projetés, à l'extrémité nord-est de la parcelle n° 262, ainsi que les conditions impératives émises par la DGIP-MS et intégralement reprises dans le permis de construire, permettent de limiter l'impact visuel du projet et ainsi de préserver au maximum le site de la villa Robertia et plus particulièrement les espaces verts. Elle relève que la décision de classement ne prévoit aucune mesure de protection spécifique pour le jardin, ce qui signifie à son avis que l'intérêt à la conservation de cet élément serait moins élevé que l'intérêt à la conservation des édifices existants. La municipalité souligne ensuite que la surface bâtie après réalisation des travaux serait de 937 m², ce qui représente 20 % de la superficie totale du terrain (4'644 m²), si bien que les espaces verts demeureraient extrêmement préservés. Rappelant que la parcelle n° 262 est située au cœur du bourg de Vallorbe, la municipalité fait valoir que le projet litigieux constitue un compromis entre les impératifs de protection du patrimoine et de densification du milieu bâti (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b et 3 al. 3 let. a bis LAT). Concernant l'ISOS, la municipalité estime que le projet litigieux a un impact plus important sur le périmètre environnant PE I, dont l'objet est de préserver les espaces verts au cœur du bourg de Vallorbe, que sur le périmètre P 4, dont l'objet est de conserver le patrimoine bâti. Elle explique que l'emplacement des nouveaux bâtiments, sur l'extrémité ouest du périmètre P 4, limite fortement l'atteinte portée à ce périmètre ainsi qu'au périmètre environnant PE I. La municipalité en conclut que le permis de construire tient compte des objectifs de protection de l'ISOS. La DGIP-MS rappelle pour sa part que le projet a fait l'objet, à sa demande, de modifications substantielles ayant permis de réduire l'impact des constructions sur leur environnement par le redimensionnement des volumes, des éléments en saillie, des proportions entre le plein et le vide, des aménagements extérieurs ainsi que par le choix de matériaux et de teintes adaptés au contexte. Elle est d'avis que le projet est conforme à la LPrPCI et respecte les objectifs de l'inventaire ISOS. b) Le projet litigieux prend essentiellement place dans le périmètre P 4 ainsi que dans le périmètre environnant PE I de l'ISOS (des places de parc extérieures étant pour le surplus prévues en bordure du périmètre P 1). En ce qui concerne l'espace jardin, l'emplacement choisi des bâtiments nouveaux, à l'extrémité nord-est de la parcelle, permet de laisser libre la majeure partie du jardin entourant la villa Robertia, comme l'a relevé la municipalité. En revanche, l'accès routier, précédemment autorisé en 2020 et réalisé pour l'essentiel, empiète sur la partie sud-est de ce jardin. Cet accès sera également bordé de places de stationnement supplémentaires à celles autorisées en 2020. Il subsistera, ce nonobstant, une partie importante d'espace jardin. Le tribunal a notamment constaté en audience que la parcelle est faiblement arborisée, seulement en bordure de parcelle. La partie centrale du jardin n'est en revanche pas arborisée. La DGIP a indiqué, en audience, qu'elle porterait son attention sur le chemin d'accès et les places de parc. Il faudra que ces ouvrages soient aménagés avec un revêtement perméable, ou à tout le moins que seule la surface de roulement soit bitumée. Il faudra aussi végétaliser les surfaces concernées. Ces exigences ne figurent toutefois pas dans son autorisation spéciale du 20 septembre 2023, qui se limite à exiger, pour ce qui est des aménagements extérieurs, un talus moins pentu du côté de la maison ECA n° 395 (ou un

talus interrompu par un mur de soutènement), ainsi que le maintien des grilles de l'entrée et les aménagements paysagers, à commencer par la fontaine. Quant au permis de construire, il prévoit, parmi les conditions particulières communales, que " un plan des aménagements extérieurs concernant la mise en place de zone de verdure sur l'entier de la parcelle et tout particulièrement devant les bâtiments projetés, devra être transmis au bureau technique communal avant la fin des travaux ". Il convient encore de rappeler que la Commission permanente d'urbanisme de la commune a relevé, dans son préavis du 26 juin 2023, l'importance de maximaliser la végétalisation, voire de remplacer le chemin piétonnier prévu entre les nouveaux bâtiments et la villa Robertia par une zone arborisée pour marquer la césure entre ces bâtiments. Au vu de l'importance architecturale et historique de la villa Robertia, elle a demandé à la municipalité d'accorder une attention particulière aux aménagements extérieurs. En l'état du dossier, ces exigences n'apparaissent ainsi nullement concrétisées. Le plan des aménagements extérieurs prévoit certes une arborisation, mais également une vaste aire de jeux qui, à teneur du permis de construire, devra respecter les exigences du Bureau de prévention des accidents (BPA), ce qui pourrait impliquer une surface non végétalisée. Or cette aire de jeux est située en plein centre de la partie est du jardin. De même, le chemin piétonnier critiqué par la commission d'urbanisme entraînera une coupure dans la partie est de ce jardin, en son centre. On constate ainsi que plusieurs aménagements sont prévus dans la partie centrale du jardin, qui risquent d'altérer la nature de celui-ci, ce qui justifie une attention particulière quant à la conception de tels aménagements. S'agissant d'un jardin ICOMOS ayant fait l'objet d'une mesure de classement, il convient de s'assurer, déjà au stade du permis de construire, de quels aménagements seront ou non admis en définitive et de poser des exigences claires à cet égard. La nature de l'espace d'accès prévu devant les bâtiments projetés laisse aussi présumer une possible surface bitumée, qui pourrait s'avérer contraire aux exigences particulières compatibles avec la mesure de classement du jardin. Enfin, le plan d'aménagement du 18 septembre 2023 fait état de deux places de parc supplémentaires (nos 13 et 14) prévues devant le bâtiment A, qui empiètent également sur le jardin. Dès lors que le permis de construire n'autorise que douze places de parc extérieures, il ne saurait être considéré que ces places sont autorisées en l'état. Il apparaît d'ailleurs douteux que ces places soient compatibles avec la mesure de classement de la parcelle. Cette question devrait quoi qu'il en soit faire l'objet d'un nouvel examen par la municipalité à supposer que la constructrice entende maintenir ces places. Force est ainsi de constater qu'en l'état du dossier, une préservation suffisante du jardin classé n'apparaît pas démontrée à satisfaction. Il convient en conséquence de renvoyer le dossier aux autorités intimée et concernée pour compléter leurs décisions s'agissant des exigences à poser pour les aménagements extérieurs. c) Quant aux bâtiments projetés, la municipalité a estimé que le projet demeurerait compatible avec la mesure de classement et les exigences en matière de protection du patrimoine et d'esthétique. A la différence du projet précédent refusé car considéré comme trop volumineux, le gabarit des bâtiments reste compatible avec le volume de la villa Robertia et ces deux bâtiments qui permettent une alternance de plein et de vide s'intègrent dans le cadre bâti. Quant à la DGIP, elle a posé des conditions précises (destinées à limiter l'impact visuel de la construction) dans son autorisation spéciale, moyennant le respect desquelles le projet pouvait être réalisé. Ces conditions ne sont au demeurant pas contestées. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de l'autorité cantonale spécialisée et de la municipalité, s'agissant de l'intégration des bâtiments litigieux dans l'environnement bâti. Il est relevé à cet égard que ces constructions sont prévues dans

la partie nord-est de la parcelle, en bordure de rue et dans le prolongement des autres constructions sur cette rue, ce qui permet de limiter leur impact visuel pour préserver le site de la villa Robertia. Il convient toutefois d'émettre une réserve: en audience, le représentant de la DGIP a précisé une exigence relative à l'implantation des bâtiments, requise à une distance d'au moins 9 m par rapport à l'angle le plus proche de la dépendance (bâtiment ECA n° 395), soit à l'angle nord-est de celle-ci. Cette exigence figure également dans un courriel du 5 juin 2023, mais n'a pas été reprise dans l'autorisation spéciale figurant dans la synthèse CAMAC n° 222707 du 20 septembre 2023. Or selon les plans au dossier, la distance entre bâtiments existant et projeté est de 7.72 m à l'angle nord-est du bâtiment ECA n° 395. En revanche, une distance de 9 m est respectée à l'angle sud-est de celui-ci. Le tribunal n'est pas en mesure de déterminer si cette omission dans l'autorisation spéciale est volontaire ou non. Dans la mesure où, en audience, cette exigence a été réitérée et n'a pas été contestée par la constructrice ou la propriétaire, il pourrait s'agir d'une omission involontaire. Dès lors que le dossier doit de toute façon être renvoyé aux autorités intimée et concernée pour compléter les exigences en matière d'aménagements extérieurs, il appartiendra à la DGIP de compléter au besoin sa décision sur ce point.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation des décisions attaquées. La cause est renvoyée aux autorités intimées pour nouvelles décisions dans le sens des considérants. Succombant, la constructrice et la propriétaire, débitrices solidaires, supporteront l'émolument de justice et verseront aux recourants une indemnité à titre de dépens (art. 49 et 55 LPA-VD).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.