

VD_OMNI AC.2024.0317 vom 22. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0317

FR: VD_OMNI AC.2024.0317 du 22 octobre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0317 del 22 ottobre 2025

Regeste

A. _____ à L. _____ /Municipalité de Vallorbe, M. _____, N. _____ | Recours formé contre l'octroi du permis de construire deux immeubles d'habitation à Vallorbe. Il ne se justifie pas de procéder au contrôle préjudiciel du PGA pour la parcelle litigieuse. Il n'y a pas lieu de reprocher à la commune, qui procède actuellement à la révision de sa planification, de ne pas envisager la suppression ou la diminution de la capacité constructible de la parcelle en cause, que ce soit au regard des objectifs de protection de l'ISOS ou de la nécessité de réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir (c. 3). La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation dans l'interprétation de la notion de "socle" ou de "soubassement" de son règlement (c. 4). Pas de violation des règles de l'intégration et de l'esthétique (c. 5). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision municipale levant les oppositions et délivrant le permis de construire requis. Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les autres exigences formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. C'est manifestement le cas de plusieurs recourants, propriétaires, comme cela a été indiqué, d'immeubles voisins de la parcelle 572. Le recours est recevable en ce qu'il émane de ces derniers, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la situation de tous les particuliers, dont la qualité pour agir peut demeurer indéfinie.

E. 2

Dans des griefs formels qu'il convient de traiter conjointement, les recourants se plaignent d'une décision insuffisamment motivée (en lien avec leurs critiques sur la hauteur des bâtiments et sur leur intégration) et d'un dossier lacunaire: le plan de situation du géomètre, en particulier, n'indiquerait pas les cotes d'altitude du terrain naturel aux angles de l'ouvrage. a) La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101) l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin

que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; TF 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 2.1). L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 148 III 30 consid. 3.1; 142 II 154 consid. 4.2). b) Dans sa décision, la municipalité expose les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre dans le contexte bâti. Elle met en avant la diversité des styles architecturaux au nord de la rue de l'Orbe ainsi que la typologie variable des constructions existantes. Elle relève également que le volume des bâtiments projetés est comparable à celui des constructions voisines et que leur implantation s'aligne sur celle des immeubles situés le long de la rue. Cette motivation répond pleinement aux exigences formelles. Le fait que les recourants ne partagent pas l'appréciation de l'autorité intimée, voire considèrent cette appréciation comme erronée, ne constitue pas une violation de leur droit d'être entendus (cf. TF 1C_400/2022 du 29 juillet 2024 consid. 5.4.3; CDAP AC.2023.0359 du 23 juin 2025 consid. 2). La motivation relative à la hauteur des bâtiments – en particulier à la création de socles permettant un niveau supplémentaire – apparaît certes plus succincte. Toutefois, " l'argumentation précise et circonstanciée " (cf. observations complémentaires, p. 3) développée par les recourants sur ce point démontre qu'ils ont parfaitement compris les explications fournies par la municipalité et qu'ils ont pu contester son appréciation en pleine connaissance de cause. Dès lors, toute violation de leur droit d'être entendus peut être écartée. Le dossier ne souffre enfin d'aucune lacune. Les cotes d'altitude du terrain naturel et de la construction figurent sur les plans d'enquête. Même si ces données ne sont pas reproduites sur le plan de situation, le dossier a néanmoins permis aux recourants de contester la décision municipale de manière utile, comme en témoignent leurs deux écritures. Il apparaît qu'ils ont pu se faire une idée suffisamment claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Il n'y a là aucune violation des dispositions de droit cantonal sur l'enquête publique. Les griefs formels des recourants, mal fondés, doivent être rejetés.

E. 3

Les recourants demandent le contrôle préjudiciel du PGA de Vallorbe. Ils se prévalent de l'ancienneté de ce plan, de la situation de surdimensionnement de la commune ainsi que de l'inscription du site à l'ISOS, postérieure au plan. a) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (ATF 144 II 41 consid. 5; TF 1C_349/2023 du 13 février 2025 consid. 2.1.1; CDAP AC.2024.0130 du 6 mai 2025 consid. 2). Aux termes de cette disposition, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose (ATF 148 II 417 consid. 3.2; 140 II 25 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 du nouvel art. 15 LAT – en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées ancrée à son al. 2 – ne constitue à elle seule pas une modification sensible des circonstances justifiant 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. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, son niveau d'équipement, ou encore l'ancienneté du plan (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.3 et les arrêts cités; 144 II 41 consid. 5.2; TF 1C_84/2023 du 6 mai 2024 consid. 4.1 et les références). Le fait que le projet de construction se trouve en contradiction manifeste avec les relevés subséquents de l'ISOS peut constituer une modification déterminante des circonstances. En revanche, en l'absence d'impact ou d'altération du projet de construction litigieux sur les caractéristiques de l'élément individuel ou du périmètre inscrit à l'ISOS, un contrôle incident du plan d'affectation sous cet angle ne se justifie pas (TF 1C_349/2023 précité consid. 2.1.1). b) aa) En l'occurrence, le PGA de la commune de Vallorbe a été adopté par le Conseil communal les 26 octobre 1998 et 27 mars 2000, et approuvé par le département le 26 mai 2000. Il a ainsi été adopté 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). Cela étant, compte tenu des impératifs découlant de l'art. 15 LAT et de l'ancienneté du PGA, la commune de Vallorbe est précisément en phase de révision de son plan d'affectation communal (PACom). Une zone réservée communale ("Le Faubourg - Le Moutier") a été mise à l'enquête en novembre 2024. Des zones réservées cantonales ont également été instaurées sur des parcelles déterminées. La parcelle 572 ne fait toutefois pas l'objet de ces mesures. bb) Il y a d'abord lieu d'examiner la portée des mesures contenues dans l'ISOS s'agissant de la parcelle litigieuse et des terrains environnants. L'inventaire (établi pour Vallorbe en mars 2011) figure sur le plan une "échappée dans l'environnement" (EE VII) qui s'étend sur un vaste territoire correspondant au versant méridional de Vallorbe, comme cela ressort de sa désignation ("[c] oteau dégagé sur la rive droite composé de vergers, de prés et de champs, limité par la forêt "). A l'occasion de la révision de l'OISOS en janvier 2020, le Département fédéral de l'intérieur a édicté des directives (DISOS, du 1 er janvier 2020), qui réglementent notamment la façon de définir les "parties de site" (art. 20 ss DISOS). Les parties de site sont répertoriées sous deux formes différentes (art. 20 al. 2 DISOS): les parties de site méritant d'être sauvegardées, qui ont une valeur propre et auxquelles est attribué un objectif de sauvegarde (let. a); les parties de site sensibles, qui ont une valeur relationnelle, et qui se trouvent dans le voisinage immédiat de constructions ou d'espaces libres méritant d'être sauvegardés (let. b). L'OFC a pour sa part publié des "explications" en 2021, dont il ressort clairement (p. 5) qu'il n'est plus prévu, dans l'élaboration des actuelles fiches de l'inventaire, d'identifier des "échappées dans l'environnement", car seules des "parties de site", dans des périmètres circonscrits, doivent être définies (cf. CDAP AC.2022.0193 du 8 février 2023 consid. 2b, qui fait état d'un avis de droit de 2016 critique sur le concept d'échappées dans l'environnement; cf. ég. CDAP AC.2022.0222 du 16 août 2023 consid. 12b). Ces éléments doivent être pris en considération pour apprécier la portée des mesures de l'ISOS en lien avec les caractéristiques spécifiques du site. Dans le cas présent, la protection de l'ISOS, sous la notion d'échappée dans l'environnement, porte sur le coteau dégagé sur la rive droite de Vallorbe, composé de vergers, de prés et de champs, et limité (en amont) par la forêt. L'inventaire met en évidence l'importance des environnements s'agissant de l'avant-plan et de l'arrière-plan du site. La fiche de l'OFC insiste à cet égard sur la " vue dégagée " qu'offrent les prés et vergers non bâtis de part et d'autre du noyau agricole ainsi que sur la " relation intacte entre le bâti et les terres cultivées ". Elle retient que "[l] e versant méridional constitue la seule grande surface verte du site restée libre de constructions ", " menacé par des lotissements plus récents de maisons individuelles ". Ces lotissements, qui font l'objet

de l'observation 0.0.14, se situent en amont de la rue de l'Orbe, à quelque 150 à 200 m à l'est de la parcelle 572. Compte tenu de ces éléments, rien n'indique que le projet litigieux porterait atteinte aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Il apparaît clairement que l'inventaire vise à préserver le coteau sud de Vallorbe, en tant qu'espace libre de constructions, afin de ménager la relation visuelle nette entre les secteurs bâtis et la zone agricole. Or, le projet prévu sur la parcelle 572 n'empiète pas sur la grande surface verte du site restée libre de constructions. La parcelle 572 appartient à un quartier résidentiel enserré entre l'Orbe et la rue éponyme. Elle est entourée de parcelles construites, dont certaines appartiennent aux recourants (parcelles 573, 1699 et 1700) et se situe à proximité des infrastructures sportives et de loisirs du Frézillon (notamment terrain de football, patinoire). Ainsi, le projet ne compromet ni la relation entre le bâti et les terres cultivées, puisqu'il s'inscrit clairement dans un secteur déjà urbanisé, ni la vue dégagée sur le coteau, les constructions envisagées étant de hauteur comparable à celle des immeubles environnants (quatre niveaux). En définitive, contrairement au quartier de maisons individuelles faisant l'objet de l'observation 0.0.14, désigné comme une " tendance à la perturbation ", le projet en cause ne porte pas atteinte aux qualités des environnements telles qu'elles ont été identifiées par l'ISOS. Dans ces conditions, la construction projetée n'étant pas de nature à altérer les caractéristiques de l'EE mentionnée à l'inventaire, il n'y a pas lieu de reprocher à la municipalité de ne pas envisager la suppression ou la réduction de la capacité constructible de la parcelle 572 au regard des objectifs de l'ISOS. Reste dès lors à examiner si l'ancienneté du PGA et le surdimensionnement de la zone à bâtir justifient, à eux seuls, une remise en question de la planification au stade de la procédure d'autorisation de construire. cc) Le processus pour réduire les zones d'habitation et mixtes surdimensionnées est décrit dans la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Dans certains cas, notamment dans des communes peu peuplées dotées d'importantes réserves en zone à bâtir, la mise en œuvre de cette mesure peut conduire au dézonage de secteurs. Un projet de construction pour un grand nombre d'habitants doit parfois être refusé, nonobstant le classement antérieur du terrain en zone à bâtir (cf. notamment l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2022 du 11 octobre 2023 consid. 2 concernant la commune de Roche). Dans sa réponse, la municipalité confirme que la commune, qui procède actuellement à la révision de sa planification d'affectation, n'a pas l'intention de dézoner cette parcelle. Les zones réservées adoptées par le canton et la commune ne portent d'ailleurs pas sur la parcelle 572. Or, au vu de la configuration des lieux, le choix actuel des autorités chargées de l'aménagement du territoire de ne pas envisager de supprimer ou de réduire la capacité constructible de cette parcelle n'est pas critiquable, eu égard à la liberté d'appréciation particulière dont elles bénéficient dans l'accomplissement de leurs tâches (art. 2 al. 3 LAT; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4). En particulier, la parcelle 572 est elle-même déjà partiellement bâtie. Elle est équipée et fait partie d'un quartier d'immeubles qui avoisine des infrastructures sportives et de loisirs. Elle se situe à proximité immédiate de l'arrêt de bus des Revinnoz. Enfin, la planification d'affectation de 2000 a été presque entièrement concrétisée à cet endroit: l'argument que les recourants tirent de son ancienneté, voire de son obsolescence n'est ainsi pas concluant. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de contrôler le plan d'affectation de la commune de Vallorbe à titre préjudiciel. Le grief des recourants est mal fondé.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 58 RPGA. Selon eux, le rez inférieur ne pourrait être qualifié de "socle" au sens de cette disposition. En particulier, toute la partie

nord-est du bâtiment A (au nord-est) reposerait sur un remblai, de sorte que son socle dépasserait par définition la hauteur d'un niveau. Le projet litigieux bénéficierait en réalité d'un étage supplémentaire, contraire au droit communal. a) 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). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b LAT. L'autorité de recours sanctionne l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité, voire lorsqu'une mesure d'aménagement paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_46/2024 du 19 mai 2025 consid. 2.2; 1C_105/2023 du 13 novembre 2023 consid. 2.1; CDAP AC.2023.0181 du 15 avril 2024 consid. 2a). b) A Vallorbe, la hauteur des constructions est réglée par l'art. 58 RPGA, disposition libellée de la manière suivante: " Art. 58 Hauteur des constructions Les constructions comportent au maximum trois niveaux habitables dont les combles. La constitution de socles ne dépassant pas la valeur d'un niveau est autorisée pour régler l'assise du bâtiment. " Selon le lexique de l'annexe 1 au RPGA, le socle désigne la " partie dégagée du soubassement sur laquelle s'ouvre la porte d'entrée principale ou les accès aux prolongements extérieurs à l'arrière des bâtiments ". Le soubassement correspond au " niveau semi-enterré servant à régler l'assise d'un bâtiment par rapport au terrain naturel ". Enfin, l'assise du bâtiment s'entend du " positionnement vertical d'une construction par rapport au terrain naturel permettant, lorsque le terrain est en pente, de régler les niveaux et les prolongements extérieurs, de dégager des soubassements, de permettre des rampes d'accès au sous-sol, etc. ". c) Dans la décision attaquée et sa réponse, la municipalité expose, s'agissant de la hauteur des constructions, que le faîte du projet se situe à une altitude de 772,80 m, à savoir à une altitude supérieure de 1,44 m à celle des bâtiments érigés sur les parcelles 1699 à 1701, où une partie des recourants possèdent des lots de PPE. Cette altitude supérieure tiendrait notamment à la déclivité du terrain, ainsi qu'à la hauteur de l'immeuble projeté, de 0,34 m supérieure à celle des bâtiments élevés sur les parcelles 1699 à 1701. En ce qui concerne les socles, qui permettraient de bénéficier d'un étage supplémentaire, la municipalité indique qu'elle applique l'art. 58 RPGA de manière uniforme dans de nombreux dossiers. En ce sens, elle autorise la création d'un niveau pour autant qu'il ne comporte aucune partie dévolue à l'habitation. Elle admet ainsi plusieurs types de configurations: dans certains cas, une façade est enterrée; dans d'autres, le socle est enterré à moitié, ou pas du tout. Par exemple, le socle des bâtiments érigés sur les parcelles 1699 et 1700 (CAMAC 147606) serait partiellement enterré. Celui des deux bâtiments élevés sur la partie est de la parcelle 398 (un bien-fonds situé également le long de la rue de l'Orbe, plus au nord-ouest; CAMAC 140942) serait entièrement hors sol. La constructrice et la propriétaire déclarent que les bâtiments sis sur les parcelles 1699 et 1700 sont construits sur le même principe, à savoir un socle qui règle l'assise du bâtiment dans le terrain, auquel s'ajoutent trois niveaux habitables. Ils soutiennent que, par définition, si le socle a pour fonction de régler l'assise du bâtiment, son positionnement par rapport au terrain naturel varie en fonction de celui-ci. Il serait ainsi cohérent que le socle soit enterré plus

profondément à certains endroits qu'à d'autres. d) Dans le cas présent, les plans d'enquête (notamment les plans de coupe A-A, B-B et C-C, n os

E. 6

Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu d'accéder aux réquisitions d'instruction des recourants. Le dossier est suffisamment complet pour permettre à la CDAP de statuer en toute connaissance de cause (sur l'appréciation anticipée des preuves, cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2022.0148 du 9 juin 2023 consid. 2c). Les plans d'enquête, les photographies au dossier et les images issues du portail cartographique et de Google Street View (sur le caractère notoire de ces données, cf. TF 1C_239/2024 du 5 juin 2025 consid. 5.2 et les références) permettent de se faire une idée suffisamment précise du projet ainsi que de son impact sur le quartier: on ne voit pas que la mise en œuvre d'une inspection locale soit susceptible de conduire à une appréciation différente, s'agissant de l'intégration des bâtiments projetés. Il n'est pas davantage nécessaire d'ordonner la production de documents liés à la révision de la planification et au surdimensionnement de la zone à bâtir communale: ceux-ci ne sont pas pertinents dès lors que, comme on l'a vu, la suppression ou la réduction de la capacité constructible de la parcelle 572 n'entre pas en ligne de compte. Enfin, la production des dossiers d'enquête s'avère superflue: la pratique de la commune relative à l'application de l'art. 58 RPGA est illustrée par les exemples fournis dans la réponse municipale et peut être vérifiée en consultant les images disponibles sur Google Street View.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, mal fondé, dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Ceux-ci supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Vallorbe, d'une part, et de la constructrice et de la propriétaire, d'autre part, qui ont procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD).

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