



**PREAVIS municipal concernant la création d'une zone réservée communale sur les parcelles n° 74, 75, 82, 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282 et 1506 de Vallorbe**

---

Vallorbe, le 8 août 2025

Au Conseil communal de et à  
1337 Vallorbe

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but de vous soumettre pour adoption la zone réservée communale concernant les parcelles n° 74, 75, 82, 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282 et 1506 de Vallorbe, ainsi que l'adoption de la réponse aux oppositions.

### **Situation actuelle**

La Municipalité révisé actuellement son Plan d'affectation communal (ci-après : « PACom »). Les parcelles susmentionnées sont également traitées dans le cadre de la révision du PACom.

Selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les zones à bâtir de la commune de Vallorbe sont surdimensionnées sur l'ensemble du territoire communal.

Jusqu'à l'enquête publique du nouveau PACom, la Municipalité ne souhaite pas autoriser des constructions allant à l'encontre des futurs plan et règlement dans le secteur des parcelles susmentionnées.

### **Propositions**

Les parcelles n° 74, 75, 82, 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282 et 1506 de Vallorbe sont actuellement colloquées en zone urbaine à forte densité au sens des articles 46 à 52 du Règlement sur le plan général d'affectation (RPGA). Elles sont toutes déjà partiellement bâties, à l'exception de la parcelle n° 1506.

Les communes peuvent établir des zones réservées, qui interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum, conformément à l'article 46 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et la police des constructions (ci-après : « LATC »).

La zone réservée proposée au Conseil communal porte sur deux secteurs distincts compris dans le périmètre de centre de la Commune de Vallorbe, dont le plan et règlement sont annexés au présent préavis (annexe 1). Dans le cadre de l'établissement du PACom, la Municipalité a identifié ces deux secteurs comme devant être particulièrement préservés de nouvelles constructions.

Il s'agit dans le détail :

- d'une part, de la bande de jardins et de terrains non-bâti située entre la Rue du Faubourg et la Rue du Moutier, qui concerne les parcelles n° 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282 et 1506 ;
- d'autre part, de la bande de terrains adjacente à la piscine exploitée par la société Sports et Loisirs de Vallorbe SA, qui concerne les parcelles n° 74, 75 et 82. Il est important de relever

que ce secteur est également adjacent à la zone de verdure et d'aménagements de surface des parcelles n° 71, 76 et 1707, règlementée par l'article 97 RPGA actuellement en vigueur.

Les raisons de ce traitement particulier sont à trouver dans les qualités paysagères structurantes des deux secteurs, leur caractère approprié à l'instauration d'une future zone de verdure afin de préserver des « poumons verts » sur le territoire communal, ainsi que la protection des sites construits.

De plus, la parcelle n° 1282 a déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire pour de nouvelles constructions. Ce permis a été refusé par la Municipalité sur la base de l'article 47 LATC, cela afin de préserver toute la marge de manœuvre nécessaire en vue de l'établissement du futur PACom. Cette décision a été contestée devant la Cour de droit administratif et public, laquelle a validé la décision de refus de permis de construire rendue par la Municipalité. La décision de la Cour cantonale n'ayant fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal fédéral, elle est désormais entrée en force.

Lorsqu'elle refuse un permis de construire, la Municipalité est tenue de mettre à l'enquête le futur plan dans un délai de 14 mois dès le refus, respectivement d'adopter le projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. A défaut de mettre à l'enquête le nouveau PACom, l'autorité communale doit dans l'intervalle instaurer une zone réservée, équivalente à une nouvelle planification.

L'établissement d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. La zone réservée communale est établie afin de permettre à la Municipalité de poursuivre ses travaux en cours sur la révision du plan d'affectation communal ainsi que de son règlement. La Municipalité poursuit les démarches en vue de la révision de ce plan et de son règlement qui rendent dès lors la zone réservée nécessaire, l'établissement de cette dernière respectant ainsi le principe de proportionnalité.

#### **Mise à l'enquête, oppositions et propositions de réponse**

Avant de procéder à l'enquête publique, le projet d'intention de la zone réservée et le dossier de planification qui en découle ont été présentés par la Municipalité à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Cette dernière a rendu un avis préliminaire valant examen préalable positif, joint au présent préavis (annexe 2) et qui confirme que la zone réservée est conforme au cadre légal.

La zone réservée en question a ensuite été mise à l'enquête du 1<sup>er</sup> novembre au 30 novembre 2024.

A l'issue de l'enquête publique, 6 oppositions de propriétaires touchés ont été enregistrées, soit celles des propriétaires des parcelles n° 74, 75, 82, 236, 346 et 1282.

Tous les opposants ont été entendus par M. Luc-Olivier Stramke, municipal, respectivement par le bureau technique communal.

Les opposants invoquent des motifs divers à l'appui de leurs oppositions :

- la baisse de la valeur des biens concernés ;
- l'absence de compensation pour la perte de valeur de leur bien et la difficulté accrue que cela engendrerait pour l'aliéner ;
- l'inégalité de traitement, en particulier du fait que seul ces deux secteurs aient été traités et pas l'entier de la zone urbaine à forte densité du territoire communal ;
- le non-respect du droit de propriété ;
- le caractère abusif de la création d'une zone réservée ;
- la violation du principe de proportionnalité et de la bonne foi.

La proposition de réponse de la Municipalité repose sur les éléments suivants :

- l'établissement d'une zone réservée répond à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, en particulier pour répondre à l'obligation de réduire des zones à bâtir surdimensionnées prévues à l'article 15 alinéa 2 LAT.

- Le redimensionnement de la zone à bâtir constitue un intérêt public prépondérant conforme à la définition de l'article 36 de la Constitution fédérale concernant la restriction d'un droit fondamental. En outre, le caractère temporaire de la zone réservée ne paraît pas constituer une atteinte suffisamment grave au droit de la propriété pour justifier une indemnisation ou compensation. Il est toutefois à noter que c'est dans le cadre de la révision du PACom à venir que les propriétaires pourront, après l'approbation dudit PACom révisé et dans l'hypothèse d'un changement de planification qui leur serait défavorable, demander une indemnité pour expropriation matérielle en sollicitant le Tribunal d'expropriation.
- Le périmètre de la zone réservée est clairement délimité et ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour préserver l'élaboration du futur PACom, touchant parfois même spécifiquement les secteurs de verdure et non-bâti des parcelles concernées.
- Comme mentionné à l'article 4 du règlement de la zone réservée de Vallorbe et conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée dure 5 ans à compter de l'approbation par le Département. Elle est toutefois prolongeable 3 ans si nécessaire. Cependant, pour la Municipalité, l'enjeu est de réduire cette période au minimum en la remplaçant rapidement par la révision du PACom à venir, afin de clarifier la situation pour les propriétaires concernés.
- Les droits des propriétaires sont pleinement préservés, puisqu'ils auront l'occasion de se déterminer sur la future planification lors de la mise à l'enquête du futur PACom.
- Le principe de la bonne foi n'a pas été violé, la Municipalité ayant averti au préalable les propriétaires concernés. De plus, les opposants ont pu être entendus. Avant le dépôt de la demande de permis de construire sur la parcelle n° 1282, les propriétaires avaient de plus été avertis que le permis serait refusé afin de préserver la future planification.
- Du point de vue de l'égalité de traitement, la Municipalité se réserve le droit de refuser toute autre demande de permis de construire qui contreviendrait à la planification envisagée, respectivement d'instaurer de nouvelles zones réservées si nécessaire.

Pour tous ces motifs, la zone réservée n'apparaît pas critiquable.

### **Conclusion**

Conformément à l'article 42 LATC, le Conseil communal doit statuer sur les oppositions en même temps qu'il se prononce sur la zone réservée.

Suivant l'article 43 LATC, la zone réservée doit ensuite être approuvée par l'autorité cantonale compétente. La décision cantonale et la décision communale seront notifiées par écrit aux opposants, qui pourront exercer leur droit de recours auprès du Tribunal cantonal.

Se fondant sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter le texte ci-après :

### **le Conseil communal de Vallorbe**

- vu le préavis n° 08/25 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### **décide**

1. d'adopter la zone réservée sur les parcelles n° 74, 75, 82, 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282 et 1506 de Vallorbe ;
2. d'adopter la réponse aux oppositions ;
3. d'autoriser la Municipalité à mener à bien le projet de zone réservée jusqu'à son entrée en vigueur.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic

La Secrétaire

Stéphane Costantini

Fabienne Mani



Municipal délégué : Monsieur Luc-Olivier Stramke, municipal chargé du bureau technique

- Annexes :
1. Plan et règlement de la zone réservée prévue
  2. Avis préliminaire de la DGTL



Canton de Vaud

District du Jura-Nord Vaudois

# COMMUNE DE VALLORBE



## Zone réservée communale

« Le Faubourg – Le Moutier »

1 : 1'000

Approuvé par la Municipalité de Vallorbe dans sa séance du 03.09.2024

Soumis à l'enquête publique du 04.09.2024 au 30.11.2024

Le Syndic  La Secrétaire

Le Syndic La Secrétaire

Adopté par le Conseil Communal de Vallorbe le .....

Approuvé par le département compétent le .....

Le Président La Secrétaire

La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le .....

Baas cadastrale authentifiée le 11 octobre 2024 par David Varidel, ingénieur géomètre breveté



BR+ GÉOMÈTRES S.A.  
Lac de Plume 02  
1401 Yverdon, Suisse  
Grand Rue 9  
1337 Vallorbe  
www.br-geometres.ch





COMMUNE DE VALLORBE  
à l'enquête publique  
du 04.09.2024 au 30.11.2024  
au bureau technique

14.08.24 Examen préalable  
16.10.24 Enquête publique

Dossier n°3113-VAL

### Légende

-  Zone réservée
-  Périmètre de la zone réservée

Plan de situation (1 : 25'000)



### Parcelles concernées

N° parc.	Propriétaire(s)	Surf. de la parcelle (m²)	Surf. comprise dans la zone réservée (m²)
74	Anne-Marie Mayor	715	299
75	Philippe Mayor	874	411
82	Annie Pizat	1900	1042
230	Cedric et Vincent Hirschi	638	158
231	Société immobilière de l'Orbe SA	429	139
232	Lise Claire Marquis et Georges Nardat	752	272
233	David Clauser et Hebler Immobilier SA	915	808
238	Yvan Favre	1049	811
346	Edgar Bonser	1324	710
1282	Nazha et Beqir Beqaj	462	462
1506	Société immobilière de l'Orbe SA	2592	1637

### Règlement

#### Article 1 But

La zone réservée est inscrite afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

#### Article 2 Périmètre

La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.

#### Article 3 Inconstructibilité

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 30 RLATC. Les pièces de stationnement couvertes sont interdites.

Les rénovations et transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. Des petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

#### Article 4 Validité

La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son approbation.

Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1 LATC.



**Direction générale du territoire  
et du logement**  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Vallorbe  
Case postale 37  
1337 Vallorbe

Personne de contact : Loukas Andriotis  
T 021 338 48 97  
E loukas.andriotis@vd.ch  
N/réf. 236643 / LAS-nva

Lausanne, le 13 septembre 2024

**Commune de Vallorbe**  
**Zone réservée communale Le Faubourg - Le Moutier**  
**Avis préliminaire valant examen préalable**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 6 septembre 2024, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- courrier de la Municipalité du 6 septembre 2024 ;
- questionnaire complété du 3 septembre 2024 ;
- plan et règlement, du 14 août 2024 ;
- rapport 47 OAT, du 14 août 2024.

A votre demande, et au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur.

#### **ANALYSE DU PROJET**

Selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les possibilités de développement accordées à la commune de Vallorbe hors du périmètre de centre, au 31 décembre 2015, s'élèvent à 147 habitants à l'horizon 2036. Or, selon la pré-estimation des réserves constructibles générée automatiquement par le guichet cantonal de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, la capacité des réserves en zone à bâtir hors du périmètre de centre s'élève à 1'140 habitants. Par conséquent, la commune de Vallorbe dispose de réserves surdimensionnées qui doivent être réduites, en application de l'art. 15 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700).

Le présent projet consiste dès lors à établir une zone réservée communale conformément à l'article 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11).

Cette zone réservée porte sur deux secteurs distincts compris dans le périmètre de centre de la commune de Vallorbe, affectés en zone centrale 15 LAT par le PGA en vigueur. En effet, et dans le cadre de l'établissement du PACom, la Municipalité a identifié ces deux secteurs comme devant être particulièrement préservés de nouvelles constructions. Les raisons de ce soin particulier sont à trouver dans les qualités paysagères structurantes des deux secteurs ainsi que la protection des sites construits.

Dans le cadre du présent examen, la conformité est traitée par la Direction générale du territoire et du logement uniquement puisque l'établissement d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'État sont consultés dans le cadre de la procédure de révision du plan d'affectation communal.

La zone réservée communale est établie afin de permettre à la Municipalité de poursuivre ses travaux en cours sur la révision du plan d'affectation communal qui, selon les dernières informations en date, communiquées à la DGTL par le mandataire en charge du projet, devrait être transmis pour examen préalable avant la fin de l'année 2024. Il apparaît ainsi que la commune poursuit les démarches qui rendent la zone réservée nécessaire et que l'établissement de cette dernière respecte le principe de proportionnalité.

Il apparaît, en conclusion de ce point, que le projet d'intention et le dossier de planification qui en découle est conforme au cadre légal.

## DÉTERMINATION

Au vu des éléments ci-dessus, nous sommes d'avis que le projet peut poursuivre la procédure décrite à l'article 36, alinéa 3 de LATC. Cette procédure concerne les cas de peu d'importance dont aucun intérêt digne de protection n'est atteint.

Le dossier de planification peut être soumis à l'enquête publique selon l'article 38 et ss de la LATC.

## DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT** (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol).

Dans la mesure où la zone réservée entre en force dès l'enquête publique, les fichiers doivent nous être livrés au plus tard 10 jours avant le début de celle-ci, en vue de leur intégration sur les géoportails cantonaux au premier jour de l'enquête publique. Nous vous remercions également de bien vouloir nous indiquer la date de l'enquête publique le moment venu afin de pouvoir compléter les informations de ces fichiers.

Pour l'envoi des fichiers de même que l'information relative à l'enquête publique, merci d'utiliser l'adresse suivante : [interlis.normat@vd.ch](mailto:interlis.normat@vd.ch).



**Direction générale du territoire  
et du logement**

**SUITE DE LA PROCÉDURE**

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

- plan et règlement ;
- rapport 47 OAT.

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire valant examen préalable repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement

Loukas Andriotis  
urbaniste

**Copie**  
BR PLUS INGENIEURS SA, Yverdon-les-Bains