No 08/25 bis

Rapport de la Commission d'urbanisme chargée d'étudier le préavis municipal n° 08/25 relatif à la création d'une zone réservée communale sur les parcelles no 74, 75, 82, 230, 231, 232, 233, 236, 346, 1282, et 1506 de Vallorbe.

Vallorbe, le 24.9.2025

La Commission d'urbanisme, composée de MM Marcel Anex, Dimitri Baumgartner, président, Italo Facchinetti, René Gfeller, rapporteur, Joël Jeanmonod, Patrice Künzler, Serge Teuscher et Stéphane Truan s'est réunie les 10 et 24 septembre 2025. M. Italo Facchinetti était excusé pour les deux séances et M. Serge Teuscher était excusé pour la séance du 10.9. La Commission tient à remercier MM. Luc-Olivier Stramke, Municipal en charge du dossier et Michel Desseigne, Chef de service, pour leur présence et leurs explications lors de la première séance.

La Municipalité est actuellement en train de réviser le plan d'affectation communal (ci-après : PACom). Selon le plan directeur cantonal, des zones de verdure doivent y être intégrées, considérant que la surface des zones à bâtir à Vallorbe est déjà surdimensionnée. Les parcelles mentionnées en titre situées dans le périmètre du centre entre la rue du Faubourg et la rue du Moutier ont ceci en commun : elles ont toutes une zone de verdure en forte pente (arbres, pré, jardins, potagers), soit au sud de la parcelle (parcelles de la rue du Faubourg), soit au nord (parcelles de la rue du Moutier). De plus, les parties des parcelles concernées par la zone réservée proposée sont difficilement accessibles et ne sont pas reliées à une route carrossable. Les parcelles N° 74, 75 et 82, quant à elles, sont situées en bordure du camping et/ou de la piscine, et sont en continuité avec la parcelle N° 1707, déjà colloquée en zone de verdure. Ces parcelles répondent donc particulièrement bien aux critères des zones de verdure. Ainsi, dans le but de ne pas prétériter le futur PACom, de préserver des « poumons verts » sur le territoire communal, et en considérant les qualités paysagères structurantes des deux secteurs, la Municipalité a décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans ces parcelles.

La mise à l'enquête de la future zone réservée a suscité des oppositions, comme on pouvait s'y attendre. Tous les opposants ont été entendus par le Municipal en charge du dossier ou par le responsable du bureau technique. La Municipalité a rédigé des réponses circonstanciées aux oppositions formulées, réponses que l'on peut résumer ainsi :

- L'établissement d'une zone réservée et le redimensionnement d'une zone à bâtir répondent à un intérêt public prépondérant et vont dans le sens de l'article 15, alinéa 2 LATC (les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites) ;

- La zone réservée ne va pas au-delà du strict nécessaire pour ne pas prétériter le futur PACom ;
- Les propriétaires concernés pourront faire opposition et exercer leur droit de recours lors de la mise à l'enquête du futur PACom ; le caractère temporaire d'une zone réservée ne constitue pas une atteinte au droit de propriété justifiant une indemnisation ; celle-ci pourra être demandée par les propriétaires concernés après l'approbation du PACom révisé, si celui-ci devait leur être défavorable ;
- Les propriétaires concernés ont été avertis au préalable par la Municipalité et les opposants ont été entendus ;
- L'égalité de traitement est préservée, car la Municipalité a tout loisir de refuser toute demande de permis de construire qui contreviendrait à la planification envisagée, voire de proposer de nouvelles zones réservées.

En complément des informations précitées, la création de cette zone réservée permet également à la Municipalité de terminer l'étude du PACom et préparer le dossier d'enquête sans aller à l'encontre des décisions futures pour le plan d'affectation ainsi que son règlement.

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.

En conclusion de ce qui précède, la Commission d'Urbanisme, à l'unanimité de ses membres, vous propose de voter le texte suivant :

Le Conseil communal de Vallorbe

- vu le préavis 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

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

Veuillez agréer, M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Dimitri Baumgartner
Président

René Gfeller
Rapporteur