

VD_OMNI AC.2000.0122 vom 9. September 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-09-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0122

FR: VD_OMNI AC.2000.0122 du 9 septembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2000.0122 del 9 settembre 2004

Regeste

SOCIETE D'ART PUBLIC/Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture, Département des infrastructures, Hoirs Grand d'Hauteville, 3 enfants de Wilfred, Municipalité de La Tour-de-Peilz | L'adoption d'un arrêté de classement peut constituer une mesure disproportionnée en raison des restrictions qu'il impose au propriétaire (obligation d'entretien, droit d'expropriation et de préemption en faveur de l'Etat) par rapport aux objectifs de protection recherchés. Mais l'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux, notamment lors du recensement architectural, constitue un élément d'appréciation à disposition des autorités pour se prononcer sur l'adoption éventuelle d'une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT ou lors de l'application de la clause d'esthétique. Application de la clause d'esthétique justifiée en l'espèce compte tenu des caractéristiques des bâtiments concernés et de leur environnement.

Erwägungen

E. 49

et ss LPNMS). Lorsque des travaux sont envisagés sur un objet soumis à la protection générale, le Département des infrastructures peut prendre les mesures provisionnelles nécessaires à sa sauvegarde (art. 10 et 47 LPNMS), la validité de la mesure provisionnelle étant subordonnée à la condition que l'autorité cantonale ouvre une enquête publique en vue du classement de l'objet dans un délai de trois mois, pour les monuments historiques et les antiquités, et de six mois pour les objets soumis à la protection générale de la nature et des sites, ces deux délais étant prolongeables chacun de six mois par le Conseil d'Etat (art. 11 et 48 LPNMS). Lorsque l'objet fait partie d'un inventaire, l'enquête en vue du classement doit être ouverte dans les trois mois suivant l'annonce des travaux par le propriétaire (art. 18 et 51 LPNMS). Pour la protection spéciale de la nature et des sites, l'arrêté de classement désigne alors l'objet classé et l'intérêt qu'il présente, les mesures de protection déjà prises, les mesures de protection prévues pour sa sauvegarde, sa restauration, son développement et son entretien (art. 21 LPNMS). Le cas échéant, le département compétent peut fixer au propriétaire un délai convenable pour exécuter les travaux d'entretien nécessaires et, à défaut, les faire effectuer aux frais de ce dernier (art. 29 LPNMS). Pour la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités, l'arrêté de classement désigne aussi l'objet classé et l'intérêt qu'il présente, les mesures de protection déjà prises et il définit les mesures de conservation ou de restauration nécessaires à charge du propriétaire (art. 53 LPNMS). L'arrêté de classement permet en outre à l'Etat de procéder par voie contractuelle ou par voie d'expropriation à l'acquisition de l'objet (art. 64 LPNMS). L'Etat dispose également d'un droit de préemption légal sur les monuments historiques et les antiquités classés (art. 65 LPNMS; voir aussi ATF 119 Ia, p. 88, consid. 4a, p. 93-94). c) Enfin, la

clause générale d'esthétique de l'art. 86 LATC fait également partie des autres mesures prévues par le droit cantonal au sens de l'art. 17 al.2 LAT (Moor , Commentaire LAT, art. 17, nos 87 et 88). L'application de cette norme intervient dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. L'art. 86 LATC prévoit que la municipalité doit veiller à ce que les constructions et les aménagements qui leur sont liés présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1) et lui impose de refuser les permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect ou 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). L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (voir arrêt TA AC 2002/0128 du 12 mars 2004 consid. 4b p.16). d) Le choix de la mesure de protection dépend des objectifs de planification ou de conservation recherchés et des caractéristiques propres de chaque objet. Il doit aussi tenir compte du principe de proportionnalité : Lorsque plusieurs mesures permettent d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés (art. 4 LATC). Ainsi, les arrêtés de classement, qui peuvent entraîner des restrictions particulièrement lourdes au droit de propriété par leur durée illimitée (art. 27 LPNMS) et les obligations d'entretien à charge du propriétaire (art. 29 à 31 LPNMS) et le droit de préemption et d'expropriation qu'elles impliquent en faveur de l'Etat (art. 64 et 65 LPNMS), ne s'imposent que si les mesures prévues par les plans et règlement d'affectation ou la clause d'esthétique ne permettent pas d'atteindre les objectifs de protection et de conservation recherchés (voir notamment arrêt TA AC 2001/0220 du 17 juin 2004 consid. 3c/dd/ccc p. 13-14).

4. Il convient de déterminer si le groupe de constructions litigieux et son environnement font partie des zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT. Pour apprécier la valeur du groupe de bâtiments, du paysage environnant et la qualité de son intégration dans le site, il y a lieu de prendre en considération les différentes appréciations effectuées lors du recensement architectural (a), de l'élaboration du plan directeur communal (b) et par la Commission cantonale consultative d'urbanisme (c). a) Le groupement de constructions litigieux a fait l'objet d'une évaluation spéciale par la Section des monuments historiques en cours de procédure et l'ensemble a obtenu la note 3. La directive concernant le recensement architectural du canton de Vaud publiée par le Service des bâtiments précise les différents critères utilisés pour l'attribution des notes aux bâtiments concernés. La note 3 est ainsi accordée à un objet intéressant au niveau local "Le bâtiment mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié la note 3. En cas de travaux importants il convient d'établir un dossier (photos et/ou revues)". En ce qui concerne les mesures de protection, il est précisé que le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique; mais jusqu'en 1987, il était inscrit à l'inventaire. Depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique pour les objets recensés en note 3, qui sont placés sous la protection générale prévue par les art. 46 ss LPNMS. En cas de travaux, l'examen du dossier par la Section des monuments historiques permet de déterminer si une mesure de classement se justifie ou non. b) Le plan directeur communal comprend un plan sectoriel des paysages, sites et environnements. Pour la parcelle en cause, ce plan sectoriel prévoit un espace de verdure peu ou pas bâti à vocation paysagère au nord et au sud de la parcelle, un secteur et site bâti sensible du point de vue paysager en son centre et un cordon boisé à l'est. Le plan directeur communal précise encore que pour le secteur en cause, la présence d'un site bâti sensible du

point de vue paysager exige "une délimitation de secteurs urbanisés qui, en raison de leur situation, nécessite la prise en compte de mesures particulières d'aménagement" (p.42) . Enfin, la fiche thématique E du programme des mesures d'aménagement et de valorisation relative au territoire rural rappelle l'importance de ce secteur en le décrivant comme un "lieu privilégié pour la population environnante qui, en quelques enjambées retrouve la tranquillité dans une campagne intacte et diversifiée . Les paysages de champs cultivés, de prairies et de vergers, de vignes s'enrichissent d'échappées en direction du lac, des Alpes et des Préalpes". La fiche précise encore qu'il existe un " Risque de dénaturalisation du milieu par des pressions liées à l'extension de la localité, au développement de nouveaux germes d'urbanisation". c) La commission a procédé à une analyse des objectifs recherchés au niveau intercommunal en matière de protection des sites dans le secteur en cause. Elle relève qu'il fait partie d'un front de localité à vocation de quartier résidentiel de moyenne à faible densité. Selon le plan directeur communal, cette délimitation correspond à l'extension maximum du territoire urbanisé compact ou urbanisable. Le concept architectural des constructions nouvelles doit tirer parti de leur situation particulière dans le territoire (marquage d'un front de la qualité examiné de cas en cas, p. 32 du plan directeur communal). La commission relève également que le plan directeur communal attribue à une aire de détente et de promenade le chemin de la Paisible; ce chemin fait partie en effet du réseau des voies existantes en amont de la localité destiné à créer un chemin de randonnée pédestre reliant Vevey à Montreux par les lieux dits La Poneyre, La Doge, Villard, Crêt Richard. La commission constate que les bâtiments existants contribuent de façon indéniable à la qualité du site. Ils occupent une position stratégique à la limite entre les territoires bâtis au sud et la grande propriété du château de Hauteville et ses magnifiques espaces et haies, son arborisation et son temple de l'amour au nord. La commission fait encore état de la haute qualité architecturale du groupe de constructions composé d'un volume principal, d'un volume secondaire, d'une cour et d'un mur longeant le chemin de la Paisible et qui marque à cet endroit l'identité du lieu. La succession de bâtiments et de murs qui accompagnent le chemin de la Paisible contribue au charme très particulier des lieux d) Il ressort de ces appréciations que la parcelle en cause fait partie d'un secteur sensible du territoire communal qui nécessite des précautions particulières afin de préserver le paysage et le site bâtis existants, s'agissant d'un lieu de détente privilégié de la commune (qualité du paysage et cheminement piétonnier prévu). La commission estime d'ailleurs à l'unanimité que le maintien des constructions dans ce secteur est indispensable pour des motifs de protection du paysage et des ensembles bâtis. Ainsi, la qualité architecturale du groupe de bâtiments existants liée à sa situation particulière dans un paysage digne d'intérêt et dont il est l'un des éléments caractéristiques relèvent sans doute possible de l'art 17 LAT et le secteur en cause fait objectivement partie des zones à protéger au sens de l'alinéa 1 lettres b et c de cette disposition. 5. Il faut encore examiner si la mesure de protection peut intervenir dans le cadre d'une zone à protéger au sens de l'art 17 al. 1 LAT, ou des autres mesures réservées par l'alinéa 2 de cette disposition, soit un arrêté de classement ou par l'application de la clause d'esthétique. Mais pour choisir la mesure de protection adéquate, il convient de déterminer en premier lieu les objectifs de protection recherchés en examinant la conformité des mesures possibles au principe de proportionnalité (voir consid. 3d ci-dessus p. 13). a) Selon la commission il serait possible d'organiser un développement de la construction tout en assurant le maintien des bâtiments existants. Mais une urbanisation du secteur devrait se limiter à compléter l'ensemble existant en respectant la composition autour d'une cour qui le caractérise. Les trois bâtiments délimitant la cour, et la

cour elle-même avec sa fontaine et le mur qui sépare la propriété du chemin de la Paisible, seraient à préserver. Elle relève que la largeur de 5 m du domaine public est suffisant pour le trafic de desserte auquel ce chemin devrait être réservé et pour l'aménagement du cheminement de promenade prévu par le plan directeur communal. Enfin, l'établissement d'un plan partiel d'affectation permettrait tant la conservation que la mise en valeur des lieux. Cette étude devrait se fonder sur le plan directeur communal. La densité admissible devrait être déterminée par une réflexion urbanistique fondée sur l'intégration du projet dans le site. En conclusion, la commission recommande d'élaborer un nouveau projet sur la base des critères suivants: maintien de la structure bâtie formée par les bâtiments autour de la cour ainsi que des éléments constitutifs du site d'une part, et d'autre part, étude sur la base du plan directeur communal de la possibilité d'un éventuel développement préservant l'ensemble des éléments tant urbanistiques que paysagers et architecturaux caractéristiques des lieux. b) Il ressort de la directive concernant le recensement architectural du canton de Vaud que la mise à l'inventaire ainsi que l'éventuel classement se rapportent uniquement à des objets déterminés et ne comprend pas la protection d'ensembles construits. La protection des ensembles bâtis, en particulier des localités typiques ou de paysages caractéristiques relève en revanche de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions et fait partie des zones à protéger selon l'art. 17 al. 1 LAT ou de la clause générale d'esthétique. Le Tribunal fédéral a notamment relevé en ce qui concerne l'ancien article 57 LCAT, dont le contenu est repris par l'actuel art. 86 LATC, qu'une telle norme s'étend à la protection des aspects du paysage auxquels on n'attribuait dans le passé qu'une importance relative, mais qui peut néanmoins se justifier aujourd'hui, même s'imposer, par rapport au déferlement des atteintes portées à l'environnement sous la pression du développement de la construction; une telle norme obéit d'ailleurs aux tendances actuelles en matière de protection des paysages et des monuments conçues non seulement comme une protection d'objets de grande valeur, mais comme une protection d'ensembles (ATF 101 Ia 213, consid. 6a, p. 221). La Section Monuments historiques et archéologie a estimé, après une visite des lieux, que les bâtiments présentaient un intérêt mais ne possédaient pas une valeur intrinsèque justifiant une mise à l'inventaire ou l'adoption d'un arrêté de classement. De son côté la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture estime en substance que le groupe de bâtiments litigieux devrait être maintenu car il contribue de façon indéniable à la qualité d'un site particulièrement attrayant et marque l'identité du lieu; le groupement fait en quelque sorte partie des éléments importants du paysage. Ainsi, une mesure de protection spéciale par l'adoption d'un arrêté de classement apparaît disproportionnée et ne se justifie pas (arrêt TA AC 2001/0220 du 17 juin 2004 consid. 3c/dd/ccc p. 13-14). Ce sont en effet les caractéristiques extérieures du groupe de bâtiments qui contribuent à la qualité de son intégration et déterminent son importance dans le site, et qui peuvent justifier son maintien. c) La création d'une zone protégée ou l'élaboration d'un plan partiel d'affectation ont pour effet de modifier les règles d'affectation en vigueur. La plus grande partie de la parcelle en cause a été classée en zone 5 ordre non contigu de faible densité par le plan d'extension partielle Crêt-Richard, Villard, La Doge, La Poneyre, Burier-Dessus. Cette planification fait partie de la zone verte intercommunale, intéressant les communes de St-Légier, Blonay, La Tour-de-Peilz et de Montreux, qui résulte elle-même d'une zone protégée à titre provisoire, adoptée par le Conseil d'Etat en application de l'arrêté fédéral du 17 mars 1972 instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire (voir ATF non publié du 22 décembre 1982 rendu en la cause H.). Cette planification toujours en force, a créé pour la parcelle en cause une zone de

verdure le long du cours d'eau et elle a maintenu la zone résidentielle pour le solde de la parcelle; mais elle doit toutefois encore être adaptée aux objectifs du plan directeur communal et elle ne tient pas compte des travaux du recensement architectural concernant les bâtiments litigieux. Mais l'adoption d'une zone à protéger au sens des art. 17 al. 1 LAT et 47 al. 2 chiffre 2 LATC semble également disproportionnée dès lors qu'une urbanisation judicieuse de la parcelle permettant de maintenir et de mettre en valeur les caractéristiques du groupe de bâtiments existant semble possible et admise par la commission. L'association recourante a d'ailleurs produit elle-même une proposition montrant que l'application des règles de la zone résidentielle permettait de maintenir le groupe de bâtiments tout en implantant six nouvelles villas sur la parcelle. Il se pose alors la question de savoir si la sauvegarde du groupe de bâtiments peut intervenir dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire, par l'application de la clause générale d'esthétique. Il convient donc de déterminer si les conditions requises par l'art. 86 LATC sont réunies pour refuser l'autorisation de démolir et si une telle mesure est conforme à la garantie constitutionnelle de la propriété. 6.

La Constitution fédérale du 18 avril 1999 accorde une garantie constitutionnelle au droit de propriété (art. 26 al. 1 Cst). Cette garantie n'est toutefois pas absolue. Des restrictions à la propriété sont admissibles et compatibles avec la constitution si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant, et respectent le principe de proportionnalité (v. art. 36 al. 1 à 3 Cst. et, concernant la jurisprudence relative à l'art. 22ter à Cst, v. ATF 121 I 117 consid. 3b, p. 120; 120 Ia 126 consid. 5a, p. 142, 270 consid. 3 p. 273; 119 Ia 348 consid. 2a, p. 353). a) L'art. 86 al. 2 LATC prévoit que la municipalité refuse le permis pour les constructions et 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 culturel. Le Tribunal fédéral a relevé dans sa jurisprudence relative à l'ancien art. 57 LCAT, que cette disposition contenait une règle particulièrement large du double point de vue des objets protégés et de l'atteinte justifiant l'intervention du pouvoir établi. Il a admis en ce qui concerne les objets protégés que cet article ne visait pas seulement les sites comme tels, c'est-à-dire les portions limitées du territoire d'une valeur esthétique manifeste, mais qu'il étendait la protection à des aspects du paysage auquel on n'attribuait dans le passé qu'une importance relative. Il a d'autre part relevé que tout en désignant une intervention préjudicielle, le terme "compromettre" ne supposait pas une atteinte particulièrement grave compte tenu des réglementations plus restrictives adoptées dans d'autres législations cantonales qui exigent un sérieux investissement (v. ATF 101 Ia 213, consid. 5a p. 219). En l'espèce, comme le tribunal l'a déjà relevé, le plan directeur communal comporte un plan sectoriel des mesures à prendre pour les paysages, sites et environnement. Selon ce plan, le secteur en cause fait partie d'un espace de verdure peu ou pas bâti à vocation paysagère ainsi que d'un secteur et d'un site bâti sensible du point de vue paysage. L'aspect du site est renforcé par la présence d'un cordon boisé longeant la limite est de la parcelle et qui doit faire l'objet d'une mesure de protection spéciale selon le plan directeur communal. Il n'est donc pas douteux que la parcelle en cause fait partie d'un site dans le sens de l'art. 86 al. 2 LATC. Cette appréciation est confirmée par l'avis de la commission précisant que le site fait partie d'un type de paysage particulièrement attrayant, formé d'un vaste plateau en pente légèrement ondulé (entrecoupé de petits vallons allant de la Veveyse à la baie de Clarens et adossé au massif escarpé des Pléiades). Le paysage est principalement occupé par de grandes propriétés entourées d'anciennes voies bordées de murs et de haies vives, les bâtiments étant en principe regroupés autour d'une cour comme ceux qui font l'objet du

permis de démolir contesté. Par ailleurs, contrairement à l'ancien art. 57 LCAT dont le texte ne traitait que des nouvelles constructions (v. RDAF 1974 p. 61), le nouvel art. 86 LATC réserve expressément la possibilité de refuser le permis pour les "démolitions" qui seraient de nature à compromettre le caractère d'un site. Il apparaît ainsi que l'annulation du permis de démolir sur la base de l'art. 86 LATC repose sur une base légale suffisante. b) Il faut encore examiner si l'interdiction de démolir le groupe de bâtiments existant répond à un intérêt public qui l'emporte sur l'intérêt des propriétaires. Le Tribunal fédéral a relevé que l'existence d'une base légale avec un large éventail de possibilités d'intervention des pouvoirs publics comme la clause d'esthétique, ne pouvait justifier n'importe quelle restriction. Une base légale large exige en effet que l'on se montre particulièrement rigoureux dans la phase successive de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport au but poursuivi et à l'objet de protection. Les travaux de construction ou de démolition peuvent ainsi être interdits sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même ils satisfont à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Mais une intervention de l'autorité communale ou cantonale sur la base de l'art. 86 LATC doit s'exercer dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements et plans d'affectation communaux. Ce sont ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. Les plans des zones ont toutefois un caractère de généralité qui ne permet pas de prendre en considération la situation particulière de telle ou telle portion restreinte du territoire. Mais lorsque le plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire ou de démolir basée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaissent comme étant déraisonnable ou 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 101 Ia consid. 6c, p. 222-223). En l'espèce, le plan partiel d'affectation qui attribue une partie du secteur en cause à la zone 5 de l'ordre non contigu de faible densité a été approuvé par le Conseil d'Etat le 24 février 1982, c'est-à-dire il y a plus de vingt ans. La mesure de planification présente les caractéristiques d'un plan général d'affectation qui s'applique à des portions importantes du territoire et touche un secteur sensible du point de vue de la protection des sites selon le plan directeur communal. En particulier, le secteur fait partie des espaces de verdure peu ou pas bâtis à vocation paysagère et comprend un site bâti sensible du point de vue paysager qui nécessite des mesures particulières d'aménagement. La commune envisage d'ailleurs de revoir la planification du secteur dans le contexte de la mise en œuvre du plan directeur communal, le cas échéant lors de la révision du plan partiel d'affectation Crêt-Richard, Villard, La Doge, La Poneyre, Burier-Dessus. L'intérêt public visant à poursuivre le développement de la construction selon le plan légalisé en vigueur ne présente pas la même importance, s'agissant d'un plan relativement ancien qui devrait être adapté aux objectifs de planification fixés par le plan directeur et des options d'aménagement qui en résultent. Par ailleurs, la mesure de planification classant une partie du secteur dans la zone 5 de l'ordre non contigu ne tient pas compte des caractéristiques des bâtiments existants. En particulier, le plan a été établi sans avoir connaissance du résultat du recensement architectural; en particulier, de la note 3 retenue par l'autorité cantonale; il est vrai que cette appréciation n'impose pas une

mesure de protection spéciale comme la mise à l'inventaire ou l'adoption d'un arrêté de classement. Toutefois l'évaluation des bâtiments réalisée dans le cadre du recensement architectural constitue un élément d'appréciation à disposition des autorités chargées de l'aménagement du territoire lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT; et cette évaluation peut également entrer en ligne de compte dans la procédure de demande de permis de construire lorsque l'autorité applique les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions (arrêt AC 2002/0128 du 12 mars 2004; voir aussi Moor, Commentaire LAT art. 17 nos 87 et 88). La directive cantonale prévoit que le bâtiment recensé en note 3 mérite en principe d'être conservé, mais cet objectif de protection n'est pas absolu et le bâtiment peut être modifié si les qualités essentielles qui ont justifié la note 3 sont sauvegardées. En cas de travaux importants il convient alors d'établir "un dossier (photos et/ou revues)". C'est donc dans le cadre d'une pesée des intérêts qu'il convient de déterminer si un bâtiment recensé en note 3 mérite ou non d'être maintenu. A cet égard, la commission estime qu'il est souhaitable de maintenir le groupe de bâtiments existants; ce maintien est même indispensable du point de vue de l'aménagement du territoire, alors que la création d'un lotissement de villas, selon la proposition de fractionnement présentée par l'hoirie propriétaire serait dommageable du point de vue de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La représentante de la section des Monuments historiques et archéologie a également précisé lors de l'audience que le maintien des bâtiments est souhaitable en raison de leur qualité d'intégration dans le site et en raison de l'intérêt historique lié au château. Le tribunal arrive ainsi à la conclusion qu'il existe un intérêt public important qui justifie le maintien des bâtiments. c) La mesure doit encore être conforme au principe de proportionnalité pour être compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété. A cet égard, l'architecte de l'hoirie propriétaire fait valoir que l'exigence de la réglementation communale imposant une surface bâtie dans une proportion de 1/10e de la surface de la parcelle nécessitait d'attribuer 2'590 m² pour le bâtiment principal existant et 1'780 m² pour la surface des trois annexes, ce qui limiterait la possibilité de fractionnement du sol de la parcelle. En outre, il estime que les travaux de réhabilitation et de transformation du bâtiment existant pouvaient être évalués à environ 650 fr. par m³ ce qui représenterait 2'840'500 fr. pour la totalité du bâtiment et une somme de 1'683'500 fr. pour la partie habitable. Dans un rapport complémentaire, l'hoirie propriétaire a relevé que le maintien du bâtiment existant entraînerait une moins-value sur le prix de vente du terrain et des délais de réalisation plus importants que la vente d'un terrain non bâti avec des équipements plus rationnels. Le tribunal constate toutefois que le maintien des bâtiments existants ne prive pas les propriétaires d'une des facultés essentielles du droit de propriété et il n'empêche pas de réaliser les différentes possibilités de mise en valeur de la parcelle en cause. Le plan produit à l'audience par l'association recourante montre que le maintien du bâtiment existant permet de construire conformément à la réglementation en vigueur encore six villas d'une surface de l'ordre de 120 m² au sol. Le maintien du bâtiment existant n'empêche donc pas la construction de nouveaux bâtiments sur la parcelle, même s'il impose certaines contraintes quant à l'organisation des différents lots à constituer. En tous les cas, la jurisprudence a précisé que la garantie constitutionnelle de la propriété ne protège nullement la valeur spéculative d'un terrain (ATF 103 Ia 586 consid. 2b, p. 590). C'est ainsi que le seul intérêt financier du propriétaire à une exploitation du bien-fonds la plus rentable possible ne prime pas sur l'intérêt à la conservation d'un objet digne de protection (ATF 120 Ia 270 consid. 6c 284, 285 et 118 Ia 384 consid. 5e; v. aussi ATF 114 Ia 364 consid. 4 p. 369). Une interdiction de démolir permet ainsi une mise en valeur

adaptée de la parcelle en cause. La réglementation communale prévoit d'ailleurs que la municipalité peut aussi autoriser, dans la zone 5, les affectations liées aux établissements hospitaliers, de repos ou d'éducation qui ne présentent pas une gêne notable pour le voisinage (art. 42 du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 5 juillet 1972, ci-après : RPE). Si la vente des bâtiments existants peut soulever quelques difficultés pour l'hoirie propriétaire, la faculté d'utiliser ces bâtiments à d'autres affectations que le logement, par exemple pour un établissement médico social ou une école, diversifie encore les possibilités de mise en valeur. Enfin, les règles de la zone ne limitent pas les surfaces habitables et l'application du coefficient d'occupation du sol permet encore de construire sur le solde de la parcelle plusieurs villas, notamment des groupes de deux villas contiguës ou des bâtiments de deux logements (art. 41 RPE). d) L'autorité communale invoque encore le fait que le bâtiment est grevé par une limite des constructions et qu'elle envisageait la création d'un trottoir le long du chemin de la Paisible sur l'emprise de ce bâtiment. A cet égard, il faut relever que le tronçon concerné du chemin de la Paisible ne dessert probablement pas plus d'une centaine d'unités de logements et fait partie des routes d'accès au sens de la norme de l'union des professionnels suisses de la route (VSS SN 640 045). L'aménagement de routes de desserte doit répondre, selon cette norme, aux caractéristiques propres liées à ses fonctions. De telles routes sont conçues pour de faibles vitesses qui permettent de bien intégrer la route dans le tissu urbain. Le tracé, le profil ainsi que les conditions de visibilité qui déterminent l'image de la route doivent agir comme des modérateurs de vitesse. Pour cela il est souvent utile de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal et de diversifier les abords de la route. L'aménagement doit montrer que les usagers motorisés et les usagers non motorisés sont mis sur le même pied afin de valoriser les objectifs non liés à la circulation (normes VSS 640 045, p. 2 chiffre 6). L'aménagement d'un trottoir ne constitue probablement pas le type d'aménagement le plus adéquat pour assurer une sécurité des piétons (v. arrêt AC 1998/0005 du 30 avril 1999). C'est ainsi que le tribunal a refusé de reconnaître un intérêt public à une demande d'expropriation visant à élargir une voie publique en vue de la création d'un trottoir. Le tribunal a considéré en substance que l'aménagement du trottoir selon le projet litigieux occasionnerait un "élargissement visuel" de la route, et inciterait les conducteurs de véhicules à circuler plus rapidement. En revanche, le rétrécissement de la chaussée d'environ 1,50 mètres avait un effet modérateur favorable sur les conditions de circulation, améliorerait les conditions de sécurité et tenait compte de toutes les catégories d'usagers, y compris les cyclistes (voir arrêt TA AC 1997/0027 du 18 juillet 1997). La Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture a relevé que le profil en travers du chemin devait être maintenu dès lors que la largeur de 5 m. du domaine public est suffisante à la fois pour le trafic de desserte auquel ce chemin est réservé et pour l'aménagement du chemin de promenade prévu par le plan directeur communal. A noter que la création d'un trottoir créerait une incitation pour les automobilistes à transiter par le chemin de la Paisible. Le maintien du chemin dans son état actuel, complété le cas échéant par quelques éléments d'aménagement selon les principes de la mixité (voir norme VSS 640 211, Conception de l'espace routier, bases, point 22. Mixité des trafics) et de la modération du trafic (norme VSS 640 213) permet non seulement d'assurer une bonne sécurité à tous les usagers, mais aussi de garder au chemin son caractère "rustique" qui forme un élément non négligeable de la qualité de ce site. L'absence d'un intérêt public justifiant l'élargissement du chemin permet d'ailleurs à la municipalité de délivrer une autorisation de transformer le bâtiment sans exiger la signature de la convention de précarité prévue par l'art. 82 LATC,

qui serait contraire au principe de proportionnalité. e) Dans ces conditions, il apparaît qu'une interdiction de démolir fondée sur l'art. 86 LATC est compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété. Ainsi, en renonçant à s'opposer à la démolition, la commune n'a pas tenu compte des caractéristiques essentielles des bâtiments et du site, ainsi que des objectifs de protection et de mise en valeur de ce secteur qui résultent de son plan directeur et elle a excédé dans cette mesure son pouvoir d'appréciation (voir sur l'excès de pouvoir d'appréciation de l'autorité municipale l'arrêt TA GE 1992/0127 du 19 mai 1994) 7. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice, arrêtés à 1'500 fr. à charge de l'hoirie propriétaire. La société recourante, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, a droit aux dépens qu'elle a requis, arrêtés à 1'500 fr. à charge de l'hoirie propriétaire (AC 1996/0126 du 7 novembre 1996).

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