

VD_OMNI AC.2007.0116 vom 30. September 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0116

FR: VD_OMNI AC.2007.0116 du 30 septembre 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0116 del 30 settembre 2008

Regeste

HÜNI-MOSER, BARBIER, MUNIER/Municipalité de Gryon, HOELZER, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Ayant obtenu la note 3 du recensement architectural cantonal, le chalet d'alpage en madriers "Le Tasson", construit en 1833 et situé en zone de chalets de la commune de Gryon, mérite d'être conservé. Son état de conservation est relativement bon, ses caractéristiques originales sont préservées et il reste le dernier témoignage du passé dans le secteur en question. La garantie de la propriété ne permet pas de s'y opposer, dès lors que le coût de rénovation ou de déplacement du chalet n'est pas disproportionné et 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.

Erwägungen

E. 1

Conformément à l'art. 2 de la loi du 12 juin 2007 modifiant celle du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), les causes pendantes au 1^{er} janvier 2008 sont traitées par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, qui a remplacé le Tribunal administratif.

E. 2

L'art. 37 al. 1 LJPA reconnaît le droit de recourir à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette formulation correspond à celle de l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) - remplacée depuis le 1^{er} janvier 2007 par la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF) - et de l'art. 48 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA); elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions (cf. arrêts du Tribunal administratif FO.2006.0005 du 13 mars 2007, consid. 1a; GE.2006.0155 du 21 décembre 2006, consid. 1d; GE.2005.0145 du 3 février 2006, ainsi que les références citées). Un intérêt de fait suffit, mais le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 125 I 7, consid. 3c; 124 V 398 consid. 2b et les références); il faut en outre que l'admission du recours lui procure un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 43, consid. 2c aa). Pour qu'une relation suffisante avec l'objet du litige existe, il faut qu'il y ait véritablement un préjudice porté de manière immédiate à la situation personnelle du recourant (Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} éd., ch. 5.6.2.1, p. 630). Le recourant doit éprouver personnellement et directement un préjudice juridique ou de fait. Un simple intérêt indirect ou un intérêt exclusivement général - sans le rapport étroit qui est exigé avec l'objet du litige lui-même - n'habilite pas à recourir (ATF

125 I 7 précité; 123 II 376 consid. 2 et les références citées). Un intérêt digne de protection à recourir contre un projet de construction ou d'installation est généralement reconnu au propriétaire d'un immeuble directement voisin. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct, mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La qualité pour agir est également reconnue au propriétaire voisin lorsque le projet litigieux est de nature à produire des immissions qui se répercutent sur le bien-fonds (ATF 133 II 400 consid. 2.2 p. 404; ATAF 2007/1 consid. 3.5, et la jurisprudence fédérale citée), ainsi qu'au voisin qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 124 II 517 consid. 1 p. 519; 119 Ib 179 consid. 1c p. 184; ATAF 2007/1 consid. 3.5), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c p. 150), les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 173-174), ou encore, qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (AC.2003.0196 du 14 avril 2004 et AC.2003.0227 du 29 décembre 2003) ou également au voisin exploitant agricole, qui peut craindre que les habitants de la construction projetée se plaignent des nuisances liées à son exploitation (ATF 1C_57/2007 du 14 août 2007 in SJ 2008 I 117 ad AC 2006.0074 du 27 février 2007). Le voisin est ainsi habilité à recourir lorsque le projet a des effets sur son fond et qu'il sera plus exposé que quiconque à des inconvénients en cas de réalisation. On ne saurait donc admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre une construction, indépendamment de la question de savoir si elle lui cause préjudice (AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 1). Les époux Hüni-Moser et Munier ont une vue directe sur les parcelles devant accueillir les projets contestés et peuvent se prévaloir d'un intérêt digne de protection à recourir contre ceux-ci. D'ailleurs, la constructrice reconnaît que les époux Hüni-Moser ont qualité en raison des mouvements de terre que nécessite la route d'accès au chalet B ; il n'y a donc pas lieu de mettre en cause cette qualité en fonction des autres arguments qu'ils ont soulevés. Quant à la recourante Barbier, sa parcelle n'est certes pas voisine des parcelles nos 662, 3'011 ou 3'258, mais elle les surplombe et a également une vue directe sur celles-ci. Par ailleurs, les recourants Munier invoquent une insuffisance des routes existantes à absorber l'augmentation du trafic qu'engendrera la création de six chalets. Dans ces conditions, la qualité pour recourir contre les six projets doit être reconnue aux intéressés. Les autres conditions de recevabilité étant remplies, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 3

Le 19 décembre 2007, les recourants Munier ont requis la suspension de l'instruction de la cause. Ils ont alors exposé que la constructrice, n'étant pas domiciliée de fait au "Tasson" comme elle l'avait annoncé au registre foncier, avait été dénoncée pour violation de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), qui vise à limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. Ils en concluent que la nullité de l'acquisition des parcelles litigieuses sera constatée et que la constructrice sera déchue de sa qualité de propriétaire avec effet rétroactif. Cette requête de suspension doit être rejetée. L'art. 58 LJPA prévoit certes que le magistrat instructeur peut suspendre la procédure si les circonstances le justifient, mais tel n'est manifestement pas le cas. En effet, en vertu de son caractère réel, et donc transmissible, le permis de construire entré en force peut être utilisé par tout nouvel acquéreur de la parcelle qui en bénéficie (v. Droit fédéral et vaudois de la construction, Editions Payot Lausanne 2002, commentaire ad art. 104 LATC, ch. 4, p. 266 ; AC.2000.0221 du 10 avril 2002). Autrement dit, en cas de transfert de

propriété, le permis de construire demeure valable indépendamment de la qualité des parties contractantes. Que l'acquisition des parcelles n°s 662, 3'011 et 3'258 par la recourante ne soit pas valable est ainsi sans influence sur le sort des projets contestés, qui ont à être examinés que sous l'angle du droit de la construction dans la présente procédure. Il en va d'ailleurs de même lorsque d'éventuels droits privés lient entre eux les particuliers, même s'il s'agit de droits réels attachés aux parcelles litigieuses (AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 2b).

E. 4

Contrairement à ce que laisse entendre l'autorité intimée, le chalet E est, à l'instar des cinq autres chalets, objet du présent litige. L'opposition déposée par Luc Munier le 4 avril 2007 portait en effet sur les chalets A à E. Dans un premier temps, la municipalité a autorisé la construction des chalets A à D ; elle a différé sa décision concernant le chalet E dans l'attente de l'issue du recours déposé contre les quatre premiers projets. Finalement, elle a délivré les permis de construire le 20 juin 2007 pour les projets E et F, sans statuer formellement sur l'opposition déposée par M. Munier le 4 avril 2007. La municipalité se devait de répondre aux arguments soulevés dans l'acte d'opposition. Sans doute s'agit-il d'une simple omission, mais il en demeure pas moins que l'absence de motivation concernant le chalet E constitue une violation manifeste du droit d'être entendu. Cela n'implique toutefois pas forcément l'annulation de la décision viciée. Selon la théorie dite "de la guérison", le défaut de motivation, comme toute violation du droit d'être entendu, peut être corrigé par l'autorité de recours, aux conditions posées par la jurisprudence. L'une d'entre elles est que l'autorité intimée réponde aux arguments développés dans le mémoire de recours (Pierre Moor, op. cit, vol. II, 2^{ème} éd., ch. 2.2.8.4, p. 304 ; ATF 116 V 39 consid. 4b p. 39-40; CR.2005.0402 du 31 juillet 2006, CR.2001.0116 du 11 juin 2001 et CR.2001.0181 du 29 juin 2001), ou tout au moins qu'elle expose les motifs de sa décision de manière à ce qu'ils puissent être discutés dans la procédure de recours. Tel est le cas en l'espèce. En effet, dans sa décision du 19 avril 2007 et son mémoire du 5 juin 2007, la municipalité a répondu aux griefs des recourants Munier à l'encontre des projets A à D, griefs qui sont identiques à ceux soulevés contre le projet E. La décision du 20 juin 2007 n'est ainsi pas annulable pour ce motif.

E. 5

Selon les recourants Munier, les voies d'accès routiers seront insuffisantes pour absorber le trafic engendré par les six nouvelles constructions. Un tel argument peine à convaincre. Deux routes sillonnent le lieu-dit "les Frasses" et desservent les résidences secondaires de type individuel qui s'y trouvent, soit la route des Mazots et la route des Chaux. Manifestement, ces deux voies suffiront à absorber la faible circulation supplémentaire engendrée par seulement six nouveaux chalets. Au demeurant, l'infrastructure routière actuelle résulte d'un développement conforme à la planification du territoire communal, qui ne saurait être remise en cause par les six nouvelles constructions litigieuses. L'argumentation des recourants doit ainsi être écarté sur ce point également.

E. 6

a) Selon l'art. 17 RPE, la surface minimale des parcelles à bâtir dans la zone de chalet B est de 1'000 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par parcelle. Le coefficient d'utilisation du sol ne doit pas dépasser 0,35 (art. 18 al. 3 RPE). Par ailleurs, les parcelles n°s 662 et 3'011 sont grevées d'une servitude de droit privé interdisant notamment le fractionnement

au-dessous de 11 ares. Les recourants dénoncent un découpage parcellaire insolite de la parcelle destinée à accueillir le chalet B, afin de satisfaire ces exigences formellement, mais pas dans leur finalité. Implicitement, ils font valoir que ce mode de fractionnement confine à l'abus de droit. b) Le coefficient d'utilisation du sol (le CUS, appelé aussi "indice d'utilisation"), rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain, vise à fixer la densité d'habitation sur une parcelle (RDAF 1989, p.314; P. M. Zen-Ruffinen, C. Guy-Ecabert: Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 381). Selon J.-L. Marti (Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 151), les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol ont notamment pour but de préserver des espaces vierges de construction pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments; ils assurent le maintien d'espaces verts réservés à la détente et contribuent à la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (ζ). Ils sont également édictés à des fins d'hygiène et ζ uvrent directement pour la sécurité du trafic et la protection de la nature et du paysage. Ils ont en outre une des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la structure architecturale d'un quartier ou d'un village en fixant grossièrement et schématiquement des volumes (voir AC.1999.0213 du 27 avril 2001; voir également RDAF 1989, p. 314 ss). L'exigence d'une surface minimale vise un objectif analogue (AC.2002.0141 du 30 mars 2004 consid. 3c). c) Après morcellement, la surface de la parcelle B atteindrait 1'108 m², respectant ainsi l'art. 17 RPE et la servitude précitée. Elle aurait toutefois une forme très allongée, puisque sa moitié sud s'étendrait à l'est sur une bande courbée large de 10 m environ et longue de plus de 40 m. Cette bande prendrait presque entièrement place sur la zone de piste de ski, en limite de propriété avec les parcelles voisines n os 1'391 et 723. Dans un cas relativement semblable, le Tribunal administratif n'avait pas considéré comme abusif le morcellement d'une parcelle en forme de "L" comportant une bande de terrain de 14 m sur une longueur de 32 mètres (AC.2005.0278 du 31 mai 2006 ; RDAF 1986, p. 332 où un abus de droit a été retenu). Il n'en va pas autrement en l'occurrence. On relèvera en effet que la densité de la construction n'est de loin pas utilisée à son plein potentiel. Le CUS projeté se monte à 0.227 seulement, alors qu'un CUS maximal de 0,35 est autorisé. Quant à la forme en elle-même, elle est certes singulière, vu la bande de terrain qui se détache, mais elle ne suffit pas à y voir un quelconque abus. Elle ne met pas en péril le tissu bâti, vu le respect des autres mesures d'utilisation du sol comme le CUS (art. 18 RPE) et les dimensions des bâtiments (art. 19 et 20 RPE). Par ailleurs, ce fractionnement permet une répartition harmonieuse et équilibrée des six projets sur le terrain. Dès lors, le fractionnement projeté n'étant pas déraisonnable au point de relever de l'abus de droit, ce moyen doit être écarté.

E. 7

a) Selon les recourants, la distance aux limites des parcelles A, B, D, E et F ne seraient pas conformes à l'art. 16 RPE et une dérogation à cette disposition ne se justifierait pas. L'art. 16 RPE dispose que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est égale à la moitié de la longueur du bâtiment, mais au minimum 5 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même parcelle. La longueur d'un bâtiment, y compris la projection des décrochements, est mesurée sur la façade parallèle aux courbes de niveau. Elle est égale à la longueur de la plus grande façade additionnée de la projection sur celle-ci des annexes et décrochements, par exemple: les porches, les terrasses couvertes, les bûchers, même s'ils ont des toitures dissociées de la toiture principale (art. 19 RPE). Les distances entre bâtiments et limites de propriété sont mesurées dès le nu de la façade,

abstraction faite des balcons de moins de 2 mètres de largeur, terrasses non couvertes, perrons, marquises, etc. (art. 56 RPE). Les recourants Munier fixent la longueur des façades des chalets A et B à 11,77 m, prenant en compte la façade ouest en y ajoutant la largeur du balcon. Une telle méthode se heurte à la lettre de l'art. 19 RPE. D'une part, seule une façade parallèle aux courbes de niveau peut être prise en compte, d'autre part, il doit s'agir de celle qui est la plus longue, en l'espèce, les façades nord. Ces dernières mesurent 9,35 m. Il n'y a pas lieu de tenir compte dans ce calcul des coches ni des soubassements en maçonnerie. Les coches ont un effet un caractère purement esthétique, qui se retrouve sur de nombreux chalets aux alentours. Quant aux soubassements, leur largeur inférieure à 50 cm et non leur hauteur empêchent qu'ils soient cadastrés (voir annexe 3 des directives de l'Office cantonal de l'information sur le territoire; Norme "Couverture du sol (CS) MD.01-MO-VD"), ils n'ont, par analogie, pas à être inclus dans la longueur de la façade. Il en découle que la distance aux limites des parcelles A et B doit être de 5 m au minimum, la moitié de la longueur des façades de référence étant inférieure à cette distance. Tel est le cas pour la parcelle A, dont la distance la plus courte est de 5,15 m. Les plans mis à l'enquête pour la parcelle B laissent apparaître au sud un balcon d'une largeur de 3 m, dont il faudrait tenir compte pour le calcul de la distance aux limites. La constructrice a toutefois réduit cette largeur à 2 m, si bien que la mesure peut se faire depuis le nu de la façade, en l'occurrence l'angle sud-ouest du chalet. A cet endroit, la distance avec la parcelle A n'est que de 4,32 m. Il sera examiné plus loin si la dérogation accordée par la municipalité est justifiée. c) Vu l'implantation des projets D, E et F sur une planie légèrement inclinée en ouest et creusée en son centre, il est peu aisé de définir les courbes de niveau qui doivent servir de référence pour le calcul de la distance aux limites. Par homogénéité avec les chalets voisins, et vu l'orientation des trois chalets précités, on s'en tiendra à une pente axée nord-sud, ce qui permet d'ailleurs de prendre en compte les façades les plus grandes. A cet égard, les projets présentent tous les mêmes dimensions. Les façades nord et sud, avec la projection du garage accolé, mesurent 13,26 m. La distance minimale à la limite est donc de 6,63 m. Elle est respectée sur les parcelles D et E où la distance la plus courte atteint 6,7 m. Il en est de même sur la parcelle F, vu l'extension de 131 m² de la parcelle n° 3'258 par division de la parcelle voisine n° 671, qui a pour effet de décaler suffisamment la limite est dans cette même direction. d) En définitive, seul le projet B ne respecte pas la réglementation communale en matière de distance aux limites. La municipalité a néanmoins accordé le permis de construire à la faveur d'une dérogation. L'art. 85 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) pose le principe de l'octroi de dérogations dans la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Intégré au chapitre IV concernant les règles applicables à toutes les zones, l'art. 55 RPE énonce encore ce qui suit : "En ce qui concerne les distances aux limites dans les différentes zones, la Municipalité peut autoriser des dérogations pour des motifs esthétiques, urbanistiques, topographiques ou formes de parcelles, à la condition que le double de ces distances soit réservé entre bâtiments les plus rapprochés. L'inscription d'une servitude en faveur de la Commune est alors exigée." La jurisprudence a déjà jugé que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle

et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire (v. notamment ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; toutefois, des raisons purement économiques où l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (AC.2001.0086 du 15 octobre 2001; AC.2003.0015 du 4 novembre 2003; AC.2002.0216 du 7 décembre 2005; AC.2006.0011 du 18 août 2006). La dérogation sollicitée n'est pas justifiée pour des motifs topographiques ou liés à la forme des parcelles. Tant le découpage parcellaire que les dimensions des constructions sont les ŷuvres de la constructrice. Celle-ci avait ainsi entre les mains tous les éléments lui permettant de présenter un projet conforme à la législation. On ne voit pas en quoi un autre découpage ou une diminution des dimensions du chalet B ne serait pas envisageable. L'intention de la constructrice est indubitablement une utilisation optimale des terrains à disposition, ce qui ne saurait fonder une dérogation compte tenu de la jurisprudence précitée, l'intérêt public au respect des dispositions sur les distances aux limites devant ainsi l'emporter. Par conséquent, c'est à tort que la municipalité a octroyé une dérogation dans le cas présent, aussi mineure soit-elle. e) La constructrice considère que la municipalité, au lieu d'accorder une dérogation, aurait pu faire application de la "règle usuelle relative au calcul des distances aux limites lorsque celles-ci se présentent obliquement par rapport au bâtiment". Cette règle permet, lorsque la façade concernée est implantée en tout ou en partie obliquement par rapport à la limite du fonds voisin, qu'un seul angle de cette façade puisse se trouver à une distance inférieure à la distance réglementaire (RDAF 1979, p. 360). La plupart des règlements communaux prévoient un empiètement jusqu'à un mètre dans les espaces réglementaires aux angles des bâtiments (J.-L. Marti, op. cit., p. 99). Encore faut-il que le milieu de la façade considérée soit à la distance réglementaire ordinaire et que l'angle le plus éloigné à la limite de cette façade se situe à la distance réglementaire ordinaire augmentée de la mesure de rapprochement dont bénéficie l'angle situé le plus près de la limite (règle de la compensation des distances; RDAF 1980, p. 202). Bien que le RPE de Gryon ne prévoie pas le cas des limites obliques, le principe développé ci-dessus peut être appliqué par analogie (RDAF 1993, p. 195). La limite de la parcelle A est parallèle à un peu plus de la moitié de la façade ouest du chalet B, puis elle s'oriente au sud-est. Comme on l'a vu, il en découle un empiètement de l'angle sud-ouest de 68 cm dans l'espace réglementaire. Le milieu de la façade et l'angle nord-ouest se situant à 5,97 m, le projet B pouvait donc être accepté sans dérogation.

E. 8

a) La forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RATC; RSV 700.11.1). Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 3 RATC; AC.2003.0063 du 18 septembre 2003). Sont exigés notamment les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé et le plan des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (art. 69 al. 1 ch. 3 et 8 RATC). Le Tribunal fédéral attache certes une grande importance à la mise à l'enquête publique de tous les plans; il a ainsi

notamment jugé que l'absence d'un plan des aménagements extérieurs, qui a pour but de renseigner les propriétaires voisins et de leur permettre, cas échéant, de s'opposer au projet en toute connaissance de cause, constituait une violation du droit d'être entendu (v. RDAF 1989 p. 456). Le Tribunal administratif a confirmé qu'il convenait de se conformer à cette jurisprudence et de tenir pour obligatoire l'exigence de la mise à l'enquête des aménagements extérieurs (arrêt AC.1991.0179 du 10 juin 1992). Toutefois, lorsque les plans d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (AC.2003.0104 du 2 mars 2004; AC.2001.0224 du 6 août 2003; AC.2000.0119 du 10 octobre 2001; AC.1996.0220 du 19 août 1998; AC.1995.0120 du 18 décembre 1997 et les références citées). Tel est le cas en l'espèce, comme il sera exposé ci-dessous.

b) Sur les plans de situation des projets A à E ainsi que sur le plan général de situation, la route d'accès aval empiète sur la zone de piste de ski, alors qu'elle longe celle-ci sur le plan du projet F. La constructrice a produit le 20 décembre 2007 un nouveau plan de situation "profil de la route", sur lequel figure notamment deux profils de la route amont. On y constate que la route d'accès au chalet F traverse la zone de piste de ski, à l'instar des premiers plans cités. Il en est de même du second plan de situation "profil de la route" du 28 mai 2008. Lors des deux inspections locales, les piquets représentant le tracé de cette route ne tenaient pas compte de la modification dessinée uniquement sur le plan du projet F. On se trouve ainsi en présence de plans contradictoires, dont on ne sait lequel doit prévaloir. Cette inconséquence est d'autant plus problématique que l'un des deux tracés ne respecte pas une zone légalisée inconstructible. L'art. 35 RPE interdit en effet dans les zones de pistes de ski toutes les constructions, clôtures, plantations, modifications du sol et travaux qui pourraient gêner la pratique du ski. Les documents d'enquête ne contiennent en outre aucun plan des aménagements extérieurs. N'y sont représentés que les chemins d'accès aux chalets et les terrasses. Encore que ces dernières ne semblent y figurer qu'à titre d'exemple dans la mesure où leurs dimensions ne sont pas entièrement indiquées. Les mouvements de terre ne sont guère perceptibles. Ils apparaissent certes sur les plans des façades de chaque projet, mais leur ampleur n'est véritablement perceptible que dans les plans d'ensemble produits par la constructrice dans le cadre de la présente cause. Ainsi, le document intitulé "Plan et profils de terrain", élaboré le 28 novembre 2007, montre que le terrain naturel de la planie sera passablement modifié pour réduire l'écart d'altitude entre les différents chalets. A son extrémité est, c'est un déblai atteignant 2 m qui serait réalisé, alors qu'à l'ouest, un remblai d'une hauteur équivalente est prévu. Or, en respectant le terrain naturel, le chalet F devrait être implanté environ six mètres plus haut que le chalet C. La nécessité d'un tel nivellement n'a pas été expliquée, mais on peut se demander si celui-ci ne contrevient pas à l'art. 68 1^{ère} phrase RPE qui dispose que les mouvements de terre seront limités dans la mesure du possible. Dans ses déterminations du 16 août 2007, la constructrice expose que "les mouvements de terrain nécessités par les projets E et F sont minimes compte tenu de la pente et ne sont d'ailleurs prévus que sur certaines parties des parcelles seulement." Quoiqu'il en soit, les différents plans au dossier ne permettent pas à la cour de céans d'examiner plus avant cette question. Outre le document "plan et profils de terrain" précité qui ne présente qu'un profil (profil 1) d'est en ouest de ces quatre projets, seul le plan général de situation apporte quelques précisions. Néanmoins, celles-ci ne sont ni complètes ni fiables; ainsi, sur la parcelle F, si deux coupes sont prévues sur le plan de situation (20 et 21), seul le

profil 21 a été dessiné. Mais surtout, ce profil est faux. Traversant la partie la plus élevée de la plaine, il devrait indiquer que le terrain naturel atteint l'altitude de 1'467 m, si l'on s'en tient aux courbes de niveau et aux cotes figurant sur le document "plan et profils de terrain". Or, il mentionne une altitude de 1'466 m. Les recourants mettent en cause également les terrassements prévus pour la route d'accès aux chalets A et B, qui constitueraient un imposant "mur", ainsi que l'excavation importante de ceux-ci. La constructrice a expliqué que le plan général de situation présentait des profils erronés pour ces deux chalets, puisqu'il ne tenait pas compte du niveau des sous-sols. Après correction, cette route se situe environ trois mètres plus bas. Le document "plan et profils de terrain" montre en effet une altitude de 1'465,6 m pour le projet A et 1'468,25 pour le projet B, ce qui entraînera une diminution de l'effet "mur" critiqué par les recourants, effet qu'il n'est pas possible d'éviter dès lors que les projets seront implantés dans une forte pente. Comme le relève l'autorité intimée dans sa dernière correspondance, le second "profil de la route" de mai 2008 contribue à une meilleure compréhension des altimétries et profils du terrain après la création de la route d'accès amont, même s'il n'est pas aussi complet sur ce point que le plan général de situation erroné mis à l'enquête. Les plans des façades des chalets produits le 30 mai 2008 permettent également de constater des mouvements de terre en déblai conséquents, atteignant 3,3 m à l'angle sud-est du chalet B. Cette hauteur sera encore plus importante à l'extrémité de la route d'accès, située à cinq mètres environ de la limite de propriété de la parcelle des époux Hüni-Moser. Aucun plan avant celui de décembre 2007 ne mentionne la réalisation d'un mur de soutènement pourtant nécessaire à cet endroit. Il n'est toutefois pas suffisamment élaboré pour évaluer l'impact de ce mur sur le site de manière générale, ni sur le terrain voisin plus particulièrement. c) En définitive, les pièces au dossier, même apportées en cours d'instruction, sont trop lacunaires pour pouvoir déterminer de façon suffisamment précise les travaux envisagés et leur conformité aux règles de la police des constructions. Vu l'ampleur des projets, l'autorité intimée doit exiger un plan d'aménagement général, qui comprend des coupes (profils en travers) passant par les faîtes des bâtiments projetés et s'étendant sur toute la largeur des parcelles n os 662, 3'011 ou 3'258 de manière à inclure chaque fois le ou les deux chemins d'accès. En outre, le profil en long du chemin amont doit être prolongé jusqu'à l'axe du chalet érigé sur la parcelle n o 1'391. Enfin, il apparaît nécessaire d'avoir un plan des courbes de niveau après travaux. Dès lors que l'objectif final de l'art. 69 al. 2 RATC n'est pas atteint, il y a lieu d'annuler la décision litigieuse. Il reste encore à examiner la situation du "Tasson".

E. 9

a) Se fondant sur l'art. 17 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi vaudoise sur la protection de la nature des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) prévoit des mesures de protection générales et spéciales, d'une part, en ce qui concerne la protection de la nature et des sites (chapitre II), et d'autre part, pour les monuments historiques et les antiquités (chapitre III). La protection générale concerne tous les objets qui méritent d'être sauvegardés par l'intérêt général qu'ils présentent (esthétique, artistique, historique, archéologique, scientifique ou éducatif) sans que ces objets soient identifiés ou répertoriés (art. 46 LPNMS). Lorsqu'un danger menace un tel objet, le département peut prendre les mesures conservatoires nécessaires (art. 10 et 47 LPNMS), qu'il doit valider dans un délai de six mois (trois mois pour les monuments historiques) par l'ouverture d'une enquête publique en vue du classement de l'objet, ce délai étant prolongeable de six mois (art. 11 et 48 LPNMS). Les mesures de protection spéciales résident dans l'établissement d'un inventaire des objets méritant

protection (art. 12ss et 49ss LPNMS), qui implique pour le propriétaire concerné l'obligation d'annoncer les travaux à l'autorité cantonale; celle-ci peut soit autoriser les travaux, soit ouvrir une enquête en vue du classement dans les trois mois dès l'annonce des travaux (art. 17, 18 et 51 LPNMS); la procédure d'adoption et d'approbation des plans d'affectation cantonaux est applicable aux arrêtés de classement (art. 24 et 54 LPNMS). Un inventaire des monuments naturels et des sites approuvé par le Conseil d'Etat a été publié le 16 août 1972 et l'inventaire des monuments historiques est mis régulièrement à jour sur la base du recensement architectural des constructions établi par le département en collaboration avec les autorités communales (art. 30 et 31 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la loi sur la protection de la nature des monuments et des sites, ci-après: RLPNMS; RSV 450.11.1). Il n'existe toutefois pas encore un inventaire cantonal des ensembles construits dignes de protection, qui sont soumis à la protection générale prévue par les art. 4 et 46 LPNMS (voir art. 26 à 28 RLPNMS). Le SIPAL a établi une directive concernant le recensement architectural du canton de Vaud (ci-après : directive du recensement architectural); cette directive précise les différents critères applicables pour noter les bâtiments dans le cadre des travaux du recensement. Chaque bâtiment recensé reçoit une note s'échelonnant de 1 à 7. L'évaluation des bâtiments se fonde notamment sur ses qualités architecturales, son authenticité, son intégration dans le site, son caractère et l'importance de sa construction ou de son histoire. Les monuments d'importance nationale et d'importance régionale reçoivent respectivement les notes 1 et 2. La note 3 est réservée aux objets intéressants au niveau local. Le bâtiment qui reçoit la note 3 peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note. Un tel bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique; mais selon la directive, il "mérite d'être conservé". Toutefois, il a été inscrit à l'inventaire jusqu'en 1987. Mais, depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique. Les objets recensés en note 3 sont ainsi placés sous la protection générale prévue par les art. 46 ss LPNMS (cf. arrêt AC.2002.0128 du

E. 12

mars 2004). b) Le "Tasson" a obtenu la note 3 du recensement architectural cantonal en 1984 et se trouve donc soumis aux règles concernant la protection générale. Selon sa fiche de recensement, l'état de conservation était alors qualifié de moyen. Dans le cadre de la synthèse CAMAC, le SIPAL a préavisé négativement sur sa démolition, relevant que ce chalet d'alpage avait conservé ses caractéristiques pour l'essentiel et qu'il devrait être réhabilité dans le cadre d'un nouvel aménagement de la parcelle. Pour sa part, la municipalité considère que l'état de la bâtisse ne justifie aucune mesure de sauvegarde et que son implantation au sein d'une zone "déjà fortement urbanisée et construite récemment" ne présente aucun intérêt digne de protection. Quant à la constructrice, elle estime que les frais d'assainissement du chalet seraient excessifs et que le maintien de ce dernier sur le site en restreindrait le potentiel constructible de manière disproportionnée et contraire à la garantie de la propriété. c) Le droit de propriété est garanti par la Constitution fédérale (art. 26 al. 1 Cst. ; RS 101) et la Constitution du Canton de Vaud (25 al. 1 Cst./VD ; RSV 101.01). Cette garantie n'est toutefois pas absolue. Des restrictions ne sont admises que si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. et 38 al. 1 à 3 Cst./VD; ATF 130 I 360 consid. 14.2 p. 362; 129 I 337 consid. 4.1 p. 344; 126 I 219 consid. 2a p. 221, 2c p. 221/222, et les arrêts cités). aa) Par sa nature, la protection de l'art. 46 LPNMS accordée aux bâtiments ayant reçu la note 3 implique des restrictions au droit de la propriété. Dans le cas

d'espèce, une interdiction de démolir repose ainsi directement sur la LPNMS, qui a elle-même pour base légale la LAT (AC.1994.0130 du 2 novembre 1998 consid. 5a) . Dans une certaine mesure, l'intérêt public et le principe de la proportionnalité ont déjà été déterminés puisque la note 3, réservée aux objets présentant un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif au niveau local, a été accordée au chalet d'alpage. On examinera néanmoins ces deux derniers principes en fonction des arguments soulevés par la constructrice. bb) La situation géographique du "Tasson" mérite d'abord d'être relevée. Surplombant au sud-est la route communale et la partie inférieure de la zone de chalet B des Frasses, ce chalet d'alpage repose à l'extrémité ouest de la planie, avant que celle-ci ne marque un léger creux. Bien visible, il est idéalement intégré dans le site naturel. Vu le développement considérable des constructions individuelles de type résidence secondaire, sa conservation apparaît donc comme la dernière tentative de garder un témoignage du passé de et dans ce secteur. Les deux inspections locales ont permis de constater que l'aspect extérieur du bâtiment est d'origine, à l'exception d'une lucarne, des toilettes extérieures et de la partie basse de la façade est. La façade nord est en bon état, celle au sud et ses deux clés sont parfaitement conservées, de même que, à l'intérieur, la paroi centrale en madriers séparant le logement de l'écurie. Par contre, la façade ouest présente des marques d'attaque de parasites et de pourriture sur les madriers de la base, nécessitant leur remplacement, et la façade est, partiellement rénovée, devrait être reprise dans les règles de l'art. Si la partie habitable ne reflète guère son époque et ne présente que peu d'intérêt, il n'en va pas de même de l'architecture du bâtiment, qui n'a subi que de rares modifications, préservant ainsi ses caractéristiques originales. Son état n'apparaît ainsi pas tel qu'une rénovation serait d'emblée à exclure. Par ailleurs, au lieu-dit "La Combe de la Croix", la cour de céans a pu constater que la réfection et la réhabilitation d'un chalet d'alpage était parfaitement réalisable, sans que ne soient altérées ses caractéristiques propres. Certes, il n'a pas été procédé à la visite du bâtiment, mais, à l'instar du "Tasson", c'est l'architecture de la construction qu'il s'agit de préserver avant tout. Ainsi, tant la situation géographique que les caractéristiques typiques préservées du chalet en question font que sa conservation répond à un intérêt public prépondérant. Mais l'importance majeure de l'intérêt public ne justifie pas encore le maintien du bâtiment en cause; encore faut-il qu'une telle restriction soit conforme au principe de la proportionnalité. cc) Ce principe veut qu'une mesure restrictive doit être limitée à ce qui est nécessaire pour atteindre le but poursuivi, adéquate à ce but et supportable pour la personne visée par la mesure; celle-ci est disproportionnée s'il est possible d'atteindre le résultat escompté par un moyen moins incisif (ATF 133 I 77 consid. 4.1 p. 81; 132 I 49 consid. 7.2 p. 62, 229 consid. 11.3 p. 246, et les arrêts cités). A cet égard, le tribunal constate que le maintien du bâtiment existant n'empêche pas toute utilisation du bien-fonds. Le bâtiment peut d'ailleurs faire l'objet de transformations adaptées. Le projet de rénovation de 1995 des précédents propriétaires avait été devisé à 350'000 francs. Presque quinze ans plus tard, ce montant est évidemment sous-évalué; sa rénovation actuelle engendrerait en effet un surcoût d'au moins 142'500 francs par rapport à un chalet neuf (selon rapport d'expertise du 20 juillet 2007 produit par la constructrice). Mais cette plus-value ne suffit pas à elle seule à faire obstacle à sa conservation. Outre les arguments précités, on relèvera que le "Tasson" correspond aux standards actuels en matière de chalets. Preuve en est le projet de 1995, qui, après agrandissement à l'est pour un local technique, prévoyait une surface bâtie de 97,88 m² et une surface brute utile de 183,08 m² alors que les chalets litigieux montrent des dimensions relativement semblables (85 et 250 m² pour les projets A et B; 130 et 210 m²

pour les projets C à F). Son prix de vente ne devrait donc pas souffrir de ses dimensions. En outre, les chalets projetés ont fait l'objet de publicité sur internet sous le nom « Les Terrasses du Soleil » (<http://www.dreamchalet.nl>) et ont été proposés à la vente au prix de 1'895'000 francs chacun. Au demeurant, on peut même se demander si la mise sur le marché immobilier d'un tel chalet entièrement rénové ne constituerait pas un avantage commercial. Il en va de même en cas de déplacement du chalet litigieux, que la constructrice dit avoir envisagé, mais qu'elle a considéré comme trop onéreux. Aucun chiffre n'a toutefois été avancé par cette dernière. Or, il lui appartenait d'apporter la preuve de ses allégations, ce qu'elle n'a pas fait. Dans la mesure où le déplacement ou le démontage, puis la reconstruction, d'un chalet en madriers n'est pas une opération exceptionnelle, on ne saurait retenir dans le cas présent que son coût serait à ce point onéreux, au vu également du prix de vente des chalets projetés, qu'il constituerait une restriction disproportionnée du droit de propriété de la constructrice. d) Toutes les conditions étant remplies, le maintien du "Tasson" doit être imposé à la constructrice. Il est vrai que cette obligation ne permet pas d'utiliser le terrain de manière aussi profitable qu'un terrain de même dimension et libre de toute construction. Mais 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). On relèvera enfin que la constructrice a acquis la parcelle n° 662 en connaissance de cause et ne pouvait donc ignorer qu'elle s'exposait à une telle charge. Elle semble d'ailleurs en avoir été consciente, puisqu'elle avait envisagé dans un premier temps la possibilité de rénover le chalet en question et de le déplacer. 10. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et les décisions entreprises annulées. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, les frais et dépens seront mis à la charge de la partie déboutée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994, p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge de la constructrice, qui supportera également les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'avocats et obtiennent gain de cause.

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