

VD_OMNI AC.2008.0206 vom 30. Dezember 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0206

FR: VD_OMNI AC.2008.0206 du 30 décembre 2008

IT: VD_OMNI AC.2008.0206 del 30 dicembre 2008

Regeste

HERMINJARD, TROTTET, COMMEND, STEINEGGER, COMMEND, KLAY, REYMOND, BERNASCONI, IWANOFF/Municipalité de La Tour-de-Peilz, FRAGNIERE, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Autorisation de construire un immeuble de 5 appartements avec garage de 16 places après démolition de divers bâtiments et d'un couvert confirmée. Pas de violation manifeste de la clause d'esthétique ni de la protection des abords du Château en raison de la bonne intégration du projet au site. Pas d'entrave au développement du quartier au sens de l'art. 77 LATC, ni de contradiction du projet avec un futur plan d'affectation. La disposition du règlement communal relative à la distance entre bâtiments d'une même parcelle n'est pas applicable en ordre contigu. Le garage n'est pas surdimensionné, car il tient compte des besoins en places de parc d'un autre bâtiment sis sur la même parcelle.

Erwägungen

E. 1

Les recourants requièrent que la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture soit invitée à préavis sur le présent projet. Ils remettent en cause l'impartialité de la Commission communale d'urbanisme de la Tour-de-Peilz qui a préavisé favorablement au projet. Siège notamment dans cette commission Stéphane Link, architecte du projet litigieux. Selon les recourants, deux autres membres de la commission, Claude Thurler et Alain Grangier, seraient également prévenus, dans la mesure où ils ont chacun obtenu du propriétaire des mandats en relation avec la mise en valeur de la parcelle n° 129. L'art. 24 al. 4 RPE prévoit que la Commission communale d'urbanisme doit être consultée avant la délivrance du permis de construire. Quant à la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture, elle est instituée par l'art. 16 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), qui dit qu'elle peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites. En l'espèce, conformément au RPE, la commission communale d'urbanisme a été consultée. La municipalité n'a en revanche pas jugé nécessaire de saisir la commission cantonale. En outre, le SIPAL a participé à l'élaboration du projet, veillant scrupuleusement à ce que le gabarit, le traitement architectural et l'organisation fonctionnelle du projet respectent les abords du château et des caractéristiques dominantes de la rue. Comme cela ressort de la lettre de l'art. 16 LATC, la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture est à la disposition des autorités. Sa consultation n'est pas imposée et, lorsqu'elle est explicitement suggérée par la loi, c'est dans des situations de désaccords entre les autorités concernées (voir les art. 56 al. 4 et 73 al. 1

LATC concernant les plans d'affectation communaux, respectivement cantonaux, et d'éventuels désaccords entre le Service cantonal du développement territorial et la municipalité concernée; voir également TA AC.1994.0156 du 20 janvier 1998). Cela ne signifie pas qu'elle ne puisse pas être consultée lorsque toutes les autorités concernées sont d'accord. Toutefois, dans la mesure où les avis de la Commission communale d'aménagement du territoire, de la municipalité et, principalement, de la Section Monuments et sites du SIPAL sont tous convergents et favorables à l'acceptation du projet, il n'y a pas lieu de reprocher à l'autorité communale de ne pas avoir consulté, en plus, la commission cantonale. Concernant la présomption de partialité de la commission communale, la Cour constate que, lors de la séance du 3 mars 2008, l'architecte Stéphane Link s'est retiré au moment de la délibération sur le projet. Quant à Claude Thurler, géomètre qui a établi le plan de situation, il n'a pas participé à la séance du 3 mars 2008. Alain Grangier, en revanche, y était; mais il n'exerce aucun mandat dans le cadre du projet litigieux. Ainsi, non seulement il n'y a aucune raison de douter de son intégrité, mais encore il résulte du procès-verbal tenu lors de cette séance qu'il n'a pas cherché à influencer la décision. A ce titre, on relèvera que le préavis favorable a été adopté à l'unanimité des personnes présentes. Au surplus, dans le cadre de la présente procédure de recours, il se justifie d'autant moins d'accéder à la demande des recourants, dès lors que la section du Tribunal est composée de deux assesseurs spécialisés, à savoir un architecte et un géomètre. Le cumul de ces nombreux avis de spécialistes suffit et il ne se justifie pas de requérir l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture.

E. 2

Les recourants dénoncent une violation de l'art. 113 LATC en raison du fait que la synthèse CAMAC a été rendue avant la fin de l'enquête publique et, partant, avant que toutes les oppositions n'aient pu être transmises aux autorités cantonales par la municipalité. L'art. 113 al. 2 LATC prévoit que, le délai d'enquête publique expiré, les oppositions ou les observations auxquelles celle-ci a donné lieu sont immédiatement communiquées aux départements intéressés. Cette disposition prescrit uniquement que les oppositions doivent être communiquées aux autorités cantonales, mais ne prévoit pas expressément que les autorités cantonales doivent attendre et consulter ces documents avant de rendre leur décision/préavis (TC AC.2007.0276 du 13 juin 2008). En l'espèce, le SIPAL a participé, après la clôture de l'enquête publique, à la séance d'information destinée aux opposants, organisée par la municipalité le 12 juin 2008. Si des éléments nouveaux portés à sa connaissance à ce moment-là avaient justifié qu'il revienne sur sa position exprimée dans le préavis de la synthèse CAMAC du 2 avril 2008, une nouvelle synthèse CAMAC aurait pu être délivrée avant que la municipalité ne statue par décision du 15 juillet 2008. La procédure suivie n'est pas en contradiction avec l'art. 113 LATC et la jurisprudence y afférente.

E. 3

Les recourants se plaignent d'une violation du principe de coordination, en particulier de l'art. 25a LAT. Ils dénoncent la pratique qui a été suivie par le propriétaire, à savoir la mise à l'enquête, dans un premier temps, de modifications peu importantes du bâtiment n° 108a, puis les démarches en vue de l'abattage d'arbres, puis enfin la soumission successive de deux projets de démolition et reconstruction concernant les bâtiments nos 108b, 113 et 1901. Selon eux, tous ces projets auraient dû faire l'objet d'une seule et même procédure d'enquête publique. a) Un permis de construire autorisant la rénovation du bâtiment n o

108a a été délivré pendant le déroulement de la première enquête publique concernant les bâtiments n os 108b, 113 et 1901. Tous ces bâtiments ont en commun le fait de se situer sur la même parcelle. Au-delà de cela, leurs sorts respectifs ne sont pas liés les uns aux autres. Certes, ils présentent architecturalement un ensemble cohérent, mais cela est propre au quartier, et non à la parcelle elle-même. Il ressort des écritures que le constructeur a souhaité que les travaux de rénovation du bâtiment 108a soient rapidement effectués, pour que lui et sa famille puissent s'y installer, le bail de leur logement d'alors arrivant à terme. Ce projet a été mis à l'enquête séparément dans la mesure où il était complètement indépendant du projet litigieux. Pour le propriétaire, il s'agissait principalement d'aménager un logement pour son usage personnel. La réalisation de ces travaux n'est pas de nature à influencer l'issue de la présente procédure, en donnant, par exemple, un poids plus favorable à l'acceptation du projet. Le constructeur ne s'est du reste prévalu d'aucun besoin lié au bâtiment n° 108a pour justifier le projet litigieux. La nécessité de créer des places de parc répond à un besoin général dans le secteur et n'est pas liée aux travaux récemment effectués sur le Prieuré. En effet, même si la rénovation du Prieuré n'était pas intervenue, le besoin en places de parc aurait été existant et pourrait légitimement être pris en considération dans le cadre du présent projet. En cela, il n'y avait aucune nécessité de coordonner les procédures relatives à ces deux projets. b) L'autorisation d'abattage des arbres du 6 mars 2008 se base sur un rapport établi par la Direction de l'Urbanisme et des Travaux publics de la ville de la Tour-de-Peilz. Cette demande a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique du 19 octobre au 7 novembre 2007. Les abattages autorisés l'ont été pour des motifs de sécurité publique; les recourants n'apportent aucun élément qui permettrait d'infirmer cette appréciation. Elle se révèle conforme au droit cantonal, qui prescrit que l'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant (art. 6 de la loi cantonale sur la protection de la nature des monuments et des sites, LPNMS, RSV 450.11). Ainsi, le motif d'octroi du permis d'abattage est en soi pertinent, ce qui rend admissible une procédure propre (ATF 1P.532/1999 du 23 décembre 1999 consid. 3). Ces arbres devaient être abattus même dans le cas d'un maintien de la situation existante concernant les bâtiments de la parcelle n° 129. Les recourants, déjà opposants au premier projet de démolition et construction des bâtiments n os 108b, 113 et 1901, s'ils estimaient que ces abattages étaient effectués dans la seule perspective du projet litigieux, auraient pu faire valoir de tels moyens lors de la procédure d'autorisation des abattages d'arbres, en s'y opposant directement, cas échéant en recourant contre celle-ci. Ils ne sauraient, en invoquant le principe de coordination, se faire restituer un délai qu'ils ont laissé passer sans juste motif (ibid. consid. 3a). En tant qu'elles ont des finalités différentes et indépendantes, le fait de distinguer les procédures d'abattage d'arbres et de démolition / construction ne viole pas l'art. 25a LAT. Par ailleurs, le projet de démolition et reconstruction indique clairement quels arbres seront abattus dans le cadre des travaux projetés et combien d'arbres sont prévus en remplacement. Quant à la décision de la municipalité délivrant le permis de construire, elle pose expressément comme condition que soit planté un quatrième arbre en compensation des arbres abattus, en vertu des exigences de l'art. 51 RPE. Cette manière de faire est conforme au principe de coordination et à la jurisprudence cantonale (TA AC.1999.0048 du 20 septembre 2000, consid. 10b), puisque la décision d'autorisation de construire contient l'autorisation d'abattage des arbres concernés directement par le projet et pose les conditions de leur compensation. c) Enfin, le projet similaire qui a précédé le projet litigieux a fait l'objet de diverses décisions et préavis cantonaux, réunis dans la synthèse CAMAC du 11 juillet 2007. Celle-ci contient entre

autres l'opposition du SIPAL au projet. Selon l'art. 114 LATC, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis dans les quarante jours dès le dépôt de la demande (al. 1), délai qui ne court que dès la réception de la décision cantonale, cas échéant, lorsque celle-ci est requise (al. 3). Selon la jurisprudence, si une décision d'octroi ou de refus du permis de construire tarde, seul le constructeur est en principe fondé à s'en plaindre; les tiers n'ont pas de motifs légitimes d'incriminer le retard dans la mesure où il n'a pas compromis leurs intérêts (TA AC.2004.0153 du 28 février 2006 consid. 1b; AC.1991.0098 du 2 février 1993 consid. 2; voir également AC.2000.0106 du 3 avril 2002 consid. 2 qui dit que le délai de l'art. 114 LATC est une simple prescription d'ordre édictée dans l'intérêt du requérant). En l'espèce, la municipalité a suspendu la procédure relative au premier projet proposé, dans l'expectative, notamment, d'une solution qui respecterait mieux les recommandations du SIPAL. Les opposants ne pâtissent pas de cette suspension de procédure et ne sont pas gênés dans l'exercice de leurs droits relatifs à la présente affaire. Cette succession de 2 projets de construction marque un souci de tenir compte des avis émis lors de la première enquête publique. Elle ne viole pas le principe de coordination. Ainsi, ni l'art. 25a al. 2 let. b LAT ni les autres règles relatives à la coordination matérielle ou formelle n'ont été violées par la municipalité dans le cadre des différents projets mis à l'enquête par François Fragnière.

E. 4

Les recourants se plaignent ensuite de ce qu'il ne serait pas possible de se faire une idée précise de l'espace occupé par le futur bâtiment. Ceci en raison, d'une part, d'indications erronées sur les plans d'enquête concernant les hauteurs des bâtiments voisins et, d'autre part, du refus de la municipalité de faire poser des gabarits ou réaliser des photomontages.

a) L'art. 108 al. 3 LATC prévoit que la municipalité peut exiger le profillement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis. Cette disposition confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente (ATF 1P.352/2005 du 25 août 2005 consid. 2.2). Elle ne lui impose pas d'ordonner systématiquement le profillement; le principe de la proportionnalité exige que le constructeur n'y soit astreint que si cette mesure est utile pour apprécier le projet (cf. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne, 1988, p. 68-69; TA AC.2004.0275 du 30 mars 2006 consid. 5). La pose de gabarits n'est pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant et grâce à la consultation des plans mis à l'enquête (TC AC.2007.0232 du 7 juillet 2008, concernant des gabarits posés pour l'agrandissement d'un chalet mais pas pour le garage; TA AC.2000.0137 du 28 septembre 2001). En l'espèce, les hauteurs de corniches et de faîtes du bâtiment projeté sont en deçà du maximum autorisé pour la zone en question. Sa volumétrie ne dépasse pas outre mesure celles des autres constructions du quartier. En cela, la construction projetée ne peut être qualifiée de démesurée (AC.2000.0137 du 28 septembre 2001). Il a été constaté, lors de l'inspection locale, qu'il est aisé de se faire une idée du gabarit général qu'occupera la nouvelle construction grâce au bâtiment voisin, qui, étant plus élevé, permet de se fixer des repères visuels dans l'espace jusqu'au faîte du bâtiment projeté. La Cour de céans ne saurait donc revenir sur l'appréciation de la municipalité que la pose de gabarits ne se justifie pas en l'espèce.

b) Les recourants ont produit un plan des façades rectifié par un géomètre officiel. Ces relevés montrent que certaines hauteurs de faîtes et de corniches des bâtiments sont moins élevées que ce que représente le plan des façades déposé par le constructeur. Ces différences sont de l'ordre de 32 à 69 cm pour les faîtes des bâtiments nos ECA 139, 140 et

141, sis, respectivement, aux n os 12, 14 et 16 de la rue du Bourg-Dessous; elle est de 101 cm pour le bâtiment sis rue du Bourg-Dessous n° 10, soit au sein du pâté de maisons suivant. En outre, le géomètre confirme l'exactitude des altitudes de faîte et corniche indiquées sur les plans d'architecte pour le bâtiment n° ECA 142, directement attenant au projet litigieux, sis rue du Bourg-Dessous n° 18. Enfin, le bâtiment n° 113 promis à démolition sis rue du Bourg-Dessous n° 20 présente un faîte plus en pente et moins long qu'indiqué par l'architecte. Comme précisé ci-dessus, les hauteurs du bâtiment projeté respectent les prescriptions du règlement communal relatives à la zone en ordre contigu du bourg. Les erreurs de mesures relevées ne concernent pas les bâtiments directement adjacents au projet et ne sont pas significatives au point de remettre en cause la compréhension globale du projet dans son contexte. En effet, le bâtiment voisin est correctement indiqué sur le plan des façades et, quand bien même sa hauteur n'est pas décisive au regard des caractéristiques architecturales de la rue, c'est bien celui-ci qui est déterminant pour se faire une idée de la hauteur et du gabarit du bâtiment projeté. Ceci est manifestement suffisant, indépendamment de la représentation des autres façades du quartier ou de la pose de gabarits, pour visualiser l'impact général du projet.

E. 5

Les recourants contestent le plan des aménagements extérieurs. Il serait lacunaire en ce qui concerne les abattages d'arbres qu'implique le projet. Certains arbres ne figureraient pas sur le plan et rien ne serait mentionné dans le permis de construire sous la rubrique concernant l'éventuel abattage d'arbres. Il est vrai que la demande de permis de construire ne contient pas la rubrique 13B concernant l'abattage d'arbres ou de haies. Toutefois, les arbres à abattre sont clairement indiqués sur les plans soumis à l'enquête. Il s'agit d'un magnolia, d'un bouleau et d'un troisième arbre situé au nord-est de la parcelle. En outre, le plan indique même les arbres qui ont déjà été abattus pour des motifs distincts de la procédure liée au projet de construction, ce qui va au-delà du strict nécessaire devant théoriquement y figurer. Enfin, comme cela a déjà été évoqué (consid. 2b), la décision communale attaquée impose la plantation de 4 arbres d'essence majeure en compensation, conformément au minimum prescrit par l'art. 51 let. b RPE. Lors de la visite des lieux, la Cour a pu constater que les arbres que les recourants souhaiteraient voir inscrits sur le plan sont situés en bordure sud-ouest de la parcelle, soit en un emplacement qui n'est pas affecté par les travaux. Partant, il est admissible de ne pas les signaler dans la mesure où ils ne seront pas touchés par le projet.

E. 6

Selon les recourants, la nouvelle construction violerait les dispositions du règlement communal des constructions relatives aux distances entre bâtiments. a) L'art. 21 al. 1 RPE définit, pour la zone d'ordre contigu du bourg, les distances aux limites de propriété pour les façades non mitoyennes ou adjacentes: elles doivent être de 5 m au minimum pour les bâtiments ne dépassant pas 9.50 m à la corniche. Selon l'art. 59 al. 2 RPE, lorsque la façade d'un bâtiment n'est pas parallèle à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée perpendiculairement à la limite, à partir du milieu de la façade; l'angle le plus rapproché de la limite doit toutefois en être éloigné au moins de la distance réglementaire diminuée d'un mètre. Quant aux distances entre bâtiments construits sur une même propriété, l'art. 60 RPE prescrit qu'elles sont comptées au double et l'art. 59 al. 2 reste applicable par analogie. En l'espèce, l'angle sud d'une des ailes du Prieuré est situé à environ 7 mètres de l'angle nord du bâtiment projeté. Si l'on admet une application combinée des

règles précitées, cette distance devrait être de 8 m au minimum, à savoir 5 m (distance aux limites de propriété fixée par l'art. 21 RPE) moins 1 m (selon la règle de l'art. 59 al. 2 RPE), multiplié par 2 (art. 60 al. 1 RPE). b) La municipalité et le constructeur contestent l'application de ces règles au cas d'espèce. Elles devraient selon eux être appliquées différemment dans la zone d'ordre contigu que dans les zones d'ordre non contigu. Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (arrêts TA AC.2005.0278 du 31 mai 2006, AC.2004.0158 du 9 mai 2005, AC.2003.0089 du 9 juin 2004, AC.2003.0118 du 25 février 2004; cf. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.2005.0278 du 31 mai 2006 et AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). Enfin, elle définit une norme de densité des constructions (AC.2001.0239 du 7 juillet 2005). En l'espèce, les zones d'ordre contigu et non contigu sont définies comme suit: Art. 7 Définition [ordre contigu] L'ordre contigu est caractérisé par: a) l'implantation des bâtiments sur les alignements ou aux distances fixées par la loi sur les routes b) la construction de bâtiments adjacents le long des voies c) la limitation de la hauteur des bâtiments et de leur profondeur derrière l'alignement d) l'ajouement des façades non mitoyennes. Art. 11 Définition [ordre non contigu] L'ordre non contigu est caractérisé par: a) la limitation des dimensions des bâtiments b) la distance imposée entre les bâtiments et les limites de propriétés ou entre les bâtiments construits sur la même propriété c) l'ajouement de toutes les façades. Alors que la distance imposée entre les bâtiments et les limites de propriétés ou entre les bâtiments construits sur la même propriété caractérise, entre autres, l'ordre non contigu (art. 11 let. b RPE), cet aspect ne figure pas parmi les caractéristiques de l'ordre contigu. Dans la section du RPE relative à l'ordre contigu du Bourg (chapitre V, zone 1, art. 19 à 24), une règle est expressément édictée concernant les distances aux limites de propriétés (art. 21 RPE); rien n'est dit, en revanche, au sujet des distances entre bâtiments situés sur une même parcelle. Ainsi, la fixation de distances aux limites de propriété, bien qu'elle ne soit pas une caractéristique de l'ordre contigu, a été expressément voulue par le législateur. Ce n'est pas le cas de la distance entre bâtiments. Il ne s'agit ni d'une règle expressément prévue, ni d'une caractéristique de ce type de zone. Dans un ordre contigu, la garantie d'un aménagement rationnel et sain ne passe donc pas forcément par la réglementation de distances entre les bâtiments. Ainsi, à suivre la systématique du règlement, et à la lumière des objectifs poursuivis par les règles de distances aux limites ou entre bâtiments, il doit donc être fait abstraction d'une distance minimum entre bâtiments d'une même parcelle dans la zone en ordre contigu. Au demeurant, les circonstances particulières confirment pareille interprétation. En effet, l'angle litigieux du Prieuré est celui de l'aile alignée à la rue du Temple. Il serait concevable, sans déroger aux art. 59 et 60 RPE sur les distances entre bâtiments, que des constructions, dans le prolongement de cette aile et dans le prolongement du bâtiment projeté, ferment complètement la parcelle n° 129. Dans la mesure où la conformité de ce scénario au règlement communal ne présente aucun doute, il est en tous points logique, pour le cas d'espèce, à savoir pour une construction moins importante, d'interpréter ce règlement dans ce même sens. Les articles 59 al. 2 et 60 RPE ne sont donc pas applicables en l'espèce. Le projet de construction ne viole aucune distance réglementaire.

E. 7

Les recourants contestent l'esthétique et l'intégration du projet à plusieurs égards. Selon eux, le projet porterait atteinte au site au sens de l'art. 24 RPE, disposition qui renforcerait la clause d'esthétique formulée à l'art. 86 LATC. Par ailleurs, les recourants estiment que la décision de la municipalité va à l'encontre de l'art. 46 al. 2 LPNMS. L'impact de la construction sur l'arrière-plan du château serait selon eux considérable, en raison de la disparition d'un espace végétalisé au profit d'un front uniformément bâti. a) L'art. 24 RPE, se référant à la zone en ordre contigu du Bourg, est formulé en ces termes: Art. 24

Caractère architectural 1 Dans cette zone, les constructions, reconstructions, réparations et transformations doivent respecter le caractère architectural du Bourg. 2 La Municipalité doit refuser tout projet dont la qualité architecturale ou l'intégration dans le site est jugée insuffisante. 3 Les matériaux de construction, enduits et peintures doivent s'harmoniser avec les lieux et être exécutés selon les instructions de la Municipalité qui peut interdire certains matériaux. Les murs extérieurs et les clôtures sont aussi soumis à approbation. [...] L'art. 86 LATC relatif à l'esthétique et l'intégration des constructions dit ce qui suit: Art. 86 Règle générale 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions ou 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 culturelle. [...] Enfin, l'art. 46 LPNMS prévoit ceci: Art. 46 Définition [Protection générale des monuments historiques et des antiquités] 1 Sont protégés conformément à la présente loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières et mobilières, trouvés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif. 2 Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. 3 Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère. b) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; AC.2004.0102 du 6 avril 2005; AC.2002.0195 du 17 février 2006). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; AC.2004.0102 ; AC.2002.0195 précités). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; AC.2004.0102 ; AC.2002.0195 précités). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de

l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; cf. AC.2006.0097 du 13 mars 2007, et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêt AC.2006.0097, précité). Enfin, la Cour examine la question de l'esthétique avec d'autant plus de retenue que le projet a été soumis à une commission consultative d'urbanisme qui a exprimé un avis auquel la municipalité s'est ralliée (AC.2007.0111 du 27 août 2008 et les références citées). c) En l'espèce, la ville de la Tour-de-Peilz est répertoriée à l'inventaire ISOS, selon lequel elle présente un intérêt régional. Le Château de la Tour-de-Peilz et son enceinte sont classés monuments historiques avec une note 1. Situé à moins de 100 mètres du château, lui faisant directement face, le projet de construction litigieux est manifestement compris dans le périmètre de protection de l'art. 46 al. 2 LPNMS, et, partant, il ne doit porter aucune atteinte qui altère le caractère des lieux. La Cour a constaté sur place que, dans la mesure où le bâtiment projeté occupera un volume plus important que l'actuel bâtiment, il réduira un peu le dégagement sur la verdure de la parcelle n° 129. Toutefois, ce jardin - qui n'est pas mentionné dans la fiche du recensement cantonal - sera en grande partie réaménagé. En outre, s'il présente assurément, comme tout espace de verdure, des qualités esthétiques, il ne constitue pas une caractéristique spécifique et irremplaçable des abords du château au point qu'il doive être maintenu sur toute sa surface actuelle aux mépris de tout droit à bâtir du propriétaire. Le SIPAL, la Commission communale d'urbanisme et la municipalité ont estimé que la modification qu'entraînera le projet ne constitue pas une atteinte significative au site. Dans la mesure où la nouvelle construction respecte, par sa volumétrie et son traitement architectural, le caractère du quartier (voir ci-dessous), il n'y a pas lieu s'écarter de l'avis des spécialistes et des autorités locales qui considèrent que le projet ne portera pas une atteinte particulière aux abords du château, ni ne contreviendra aux différents objectifs de protection définis par l'ISOS. Le projet est la résultante d'une concertation avec le SIPAL et a précisément été élaboré pour sauvegarder le caractère architectural du Bourg au sens de l'art. 24 RPE. Alors même qu'un premier projet était conforme à la police des constructions en vigueur, d'importantes modifications y ont été apportées pour que le bâtiment projeté s'intègre au mieux dans le contexte architectural et historique du quartier. Ainsi, la volumétrie de la future construction respecte l'aspect général de la rue du Bourg-Dessous. Le nombre et la configuration des étages ont été calqués sur le modèle des constructions voisines. Plutôt que la construction directement adjacente d'un gabarit particulièrement imposant, ce sont les habitations plus éloignées qui ont été prises pour référence, car plus représentatives du caractère du quartier. Le style et la fonctionnalité du projet marquent également un souci d'intégration aux bâtiments existants, que ce soit avec la composition de la façade en trois parties, la création d'un logement au rez ou l'allure générale du bâtiment. Élément plus particulièrement critiqué par les recourants, le balcon baignoire n'est ni interdit par le règlement communal, ni choquant dans une zone où il en existe d'autres (cf. bâtiments rue du Bourg-Dessous n° 14, Grand-Rue n° 33). En conclusion, la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site apparaissent suffisants. Le bâtiment projeté est par conséquent conforme aux exigences des art. 24 RPE et 86 LATC. d) Au vu de ces éléments, l'appréciation de

l'intégration du projet au site faite par la municipalité n'est pas critiquable.

E. 8

Les recourants se plaignent de la création, dans le cadre du projet litigieux, du parking souterrain. a) Ils soutiennent tout d'abord que le nombre de places du parking est en contradiction avec l'art. 53 RPE. Selon cet article, la municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés; elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (normes VSS), proportionnellement à la destination des nouvelles constructions, en règle générale un garage par logement. Le projet prévoit la création de 16 places de parc. Selon la réponse donnée par la municipalité aux opposants, ce nombre est justifié comme suit: 8 places pour la nouvelle construction (2 places par appartement de 5,5 pièces, 1 place par appartement de 3,5 pièces et 1 place visiteurs) ainsi que 8 places pour le bâtiment du Prieuré (2 places par appartement, 2 places pour le cabinet médical, 1 place pour la surface administrative et 1 place visiteurs). La décision de la municipalité précise que 4 de ces places seront grevées d'une servitude de jouissance en faveur de la commune en lieu et place de l'indemnité compensatoire versée par le propriétaire. aa) Ainsi, la municipalité comptabilise au minimum une et au maximum deux places de parc par logement (dont les surfaces vont de 97 m², pour les 3 pièces de la nouvelle construction, à près de 340 m², pour les appartements du Prieuré), une place visiteur pour 5 logements, ainsi qu'une à deux places par local professionnel. Cette comptabilisation est conforme tant à la jurisprudence qu'aux normes VSS en vigueur (voir notamment arrêt TC AC.2007.0108 du 20 mai 2008, qui admet 3 places pour deux logements de 160 et 68 m²; voir en outre TA AC 2002.0082 du 15 juin 2006 refusant 6 places de parc pour une villa familiale, AC.2005.0172 du 14 décembre 2005 refusant 25 places pour 5 appartements ou encore AC.2007.0291 ramenant à 5 le nombre de places de parc admissibles pour un unique mais grand logement). La proportion d'une place par logement donnée par le règlement communal ne l'est qu'à titre indicatif. Dans cette mesure, on peut légitimement admettre que les normes VSS auxquelles il est fait référence, en constante évolution, l'emportent sur cette disposition communale de 1972, dont la valeur n'est qu'indicative (dans ce sens, AC.2007.0110 du 21 décembre 2007). bb) Par ailleurs, il est tout à fait pertinent de tenir compte des besoins du bâtiment voisin, sis, qui plus est, sur la même parcelle. Alors que, comme on l'a relevé plus haut, les deux projets de construction sont indépendants l'un de l'autre, les besoins en places de parc sont préexistants aux travaux exécutés ou prévus sur la parcelle 129. Leur création répond donc à un intérêt général. Aucune règle ne limite la capacité d'un parking construit dans le cadre d'un projet particulier aux stricts besoins du nouveau bâtiment. Il procède même du bon sens de résoudre la question des places de parc pour toute la parcelle à l'occasion de ces travaux de construction. Du reste, le système de créances de compensation adopté par la commune de la Tour-de-Peilz confirme que les besoins en places de parc sont définis selon une computation individuelle précise (nombre de places par logement, local administratif, etc.), alors que les solutions peuvent, si nécessaire, être réglées à un niveau global. b) Les recourants estiment que la création du parking viole l'art. 58 al. 3 RPE. En vertu de cet article, la municipalité peut interdire les constructions souterraines dans la mesure où leur utilisation constituerait une gêne sensible pour le voisinage ou serait incompatible avec le caractère du quartier. Toujours selon cette disposition, "en règle générale, les garages aménagés au sous-sol dans la mesure autorisée à l'art. 53 ne peuvent être tenus pour gênants". La formule adoptée dans le règlement montre bien que refuser un garage

souterrain admissible au sens de l'art. 53 RPE pour un motif de l'art. 58 al. 3 RPE constitue l'exception et non la règle. Divers aspects permettent d'admettre que la municipalité a correctement utilisé son pouvoir d'appréciation en ne constatant pas un cas d'exception en l'espèce. aa) Concernant la gêne sensible pour le voisinage, la Cour a constaté, lors de l'inspection locale, que le trafic, limité à 30 km/h, est faible le long de la rue du Bourg-Dessous. Cette rue suit un tracé rectiligne et la visibilité est bonne dans les deux directions. Une piste cyclable longe le mur situé côté château. L'entrée du parking projeté serait située à une douzaine de mètres de l'angle rue du Bourg-Dessous / rue du Temple, ce qui est adéquat au vu du faible trafic et de la visibilité. La sécurité des usagers tant de la route que du parking n'est pas compromise. Quant au trafic, certes faible en la situation actuelle, il ne sera pas augmenté au point de constituer une gêne sensible. Ces places de parc ne sont pas destinées au public, donc à des allées et venues incessantes tout au long de la journée. Au surplus, comme le relève à juste titre la municipalité, l'existence de ce parking réduira à tout le moins le passage motorisé répété des usagers des bâtiments de la parcelle n° 129 à la recherche d'une place de stationnement. Il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la municipalité - qui dispose d'une meilleure connaissance de la situation en matière de trafic routier dans le quartier du Bourg-Dessous - selon laquelle le garage litigieux, en tant qu'il est autorisé par l'art. 53 RPE, n'est pas gênant. bb) Concernant l'incompatibilité du parking avec le caractère du quartier, il y convient de relever que, sur ce point aussi, la commune dispose d'un important pouvoir d'appréciation. La création du parking implique la démolition d'une partie du mur de vieilles pierres. Sa qualité a été prise en considération dans l'élaboration du projet de parking. Il ressort des déclarations faites en audience que le SIPAL a veillé d'une part à ce que le mur soit maintenu à l'angle des rues du Temple et du Bourg-Dessous et d'autre part que la perspective qu'offre ce mur soit préservée sur une longueur significative (12 mètres). Le constructeur a pris garde à ne pas "casser" abruptement cette perspective en prévoyant d'arrondir le mur aux abords de l'entrée du parking. Les pierres de la partie du mur à démolir seront récupérées à cet effet. Ces diverses précautions montrent que l'intégration de l'entrée du parking au site a guidé l'élaboration du projet. A cet égard non plus, il n'a y pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la municipalité et de celle, concordante, du SIPAL.

E. 9

Les recourants affirment que le projet litigieux viole l'art. 77 LATC. Ce projet irait clairement à l'encontre du plan directeur communal, de la pétition "Les abords du Port et du Château, un site à protéger"), voire du futur plan général d'affectation (PGA). a) L'art. 77 al. 1 LATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. b) Les recourants relèvent plusieurs extraits du plan directeur communal qui tendent à la mise en valeur et à la sauvegarde du quartier du Bourg. Or, comme cela a été constaté ci-dessus, ces objectifs ne sont pas mis en cause par le projet litigieux, dans la mesure où il n'altère pas le caractère du site (consid. 7). Le plan directeur ne donne pas plus de précisions sur la manière dont ces objectifs de sauvegarde doivent être poursuivis et il convient donc de se référer aux plan d'affectation et règlement en vigueur, ainsi qu'à l'appréciation des spécialistes et autorités locales qui n'ont pas excédé leur pouvoir d'appréciation en l'espèce (consid. 7). c) Les recourants ne démontrent pas non plus en quoi le développement futur du quartier serait compromis. Il s'appuient sur une jurisprudence

fédérale basée sur un état de fait très différent de la présente cause: il s'agissait en l'espèce d'imposer une planification spéciale et un remaniement parcellaire tendant à éviter que des parcelles entières, pourtant classées en zone constructible, ne demeurent inconstructibles de fait, en raison de l'implantation du projet de construction voisin controversé (ATF 1C.90/2007 du 9 janvier 2008). La situation examinée par le Tribunal fédéral présentant des impossibilités de bâtir manifestes sur des parcelles censément constructibles, il a été jugé que le développement du quartier était compromis. Le projet de construction de François Fragnière n'est en rien comparable. Les seuls impacts qu'il peut avoir sur le quartier sont visuels ou relatifs à la création du parking souterrain. Ces deux aspects ne constituent pas des obstacles au développement du quartier. d) Le futur PGA ne contient pas de disposition nouvelle qui devrait conduire à une appréciation du caractère architectural différente de celle qui découle des dispositions actuellement applicables (art. 24 RPE et 78 RPGA). Au surplus, comme le fait remarquer la municipalité, si elle devait imposer des restrictions, voire un refus, au constructeur, elle devrait être prête à mettre à l'enquête publique le nouveau PGA dans un délai de huit mois à partir de cette décision (art. 77 al. 2 LATC). En l'espèce, le projet n'en est actuellement manifestement pas encore à ce stade. e) Les recourants invoquent encore la pétition "Les abords du Port et du Château, un site à protéger" qui demande qu'il soit tenu compte de la particularité du Bourg-Dessous et du Château dans le cadre de la révision du plan général d'affectation. Ils ne montrent toutefois pas en quoi le contenu de cette pétition irait au-delà de l'actuel projet de PGA qui accorde déjà un intérêt particulier à la zone du bourg et au maintien de sa substance, ses composantes originelles et ses caractéristiques historico-architecturales (art. 67 RPGA). Par ailleurs, pour les mêmes raisons que pour le projet de PGA lui-même, on ne saurait retenir un effet anticipé pour cette pétition. Compte tenu de ces éléments, l'autorisation de construire ne viole pas l'art. 77 LATC.

E. 10

Enfin, les recourants se plaignent de ce que la municipalité n'aurait pas donné réponse à tous les points soulevés dans leurs oppositions. Ils ne précisent toutefois pas de quels éléments il s'agit. Il ressort des motivations des décisions rendues aux opposants que les explications délivrées par la municipalité sont complètes et individualisées en fonction des griefs soulevés par chacun.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision de la municipalité confirmée. Le constructeur, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens. Il en va de même pour la commune de la Tour-de-Peilz.