

Constructions

TCVS A1 08 76

ACDP du 24 octobre 2008, Y. et consorts c. CE

Protection des monuments historiques; esthétique des constructions; dérogations; protection de l'environnement

- Les normes de droit public en vigueur sur la protection des bâtiments historiques mentionnés à l'ISOS n'imposent pas absolument que ces bâtiments et leurs sites fassent l'objet d'une procédure d'inventaire et de classement avant que ne soient autorisées des constructions nouvelles dans leurs alentours; les questions que posent la protection de tels bâtiments peuvent, si les circonstances le justifient, faire l'objet de décisions prises au cas par cas, par exemple à l'occasion d'une procédure de permis de bâtir (consid. 2).
- Examen du projet sous l'aspect des règles d'esthétique des constructions (consid. 3).
- Admissibilité, en l'espèce, d'une dérogation aux règles sur l'espace vertical libre entre un balcon et une voie publique et sur l'affectation de locaux en rez-de-chaussée (consid. 4a et b).
- Annulation du permis pour illégalité des dérogations aux règles sur les distances par rapport aux voies publiques et aux distances entre bâtiments (consid. 4c).
- Nécessité d'appliquer la LPE déjà au stade de la procédure d'autorisation de bâtir, le requérant pouvant être astreint à déposer une notice d'impact sur l'environnement, document qui n'est toutefois pas indispensable dans tous les cas (consid. 5).

Schutz historischer Gebäude; Bauästhetik, Ausnahmegewilligungen; Umweltschutz

- Die öffentlichrechtlichen Bestimmungen, die auf im ISOS erwähnte Gebäude anwendbar sind, verlangen nicht zwingend, dass diese Gebäude und deren Umgebung inventarisiert und klassiert sein müssen, bevor neue Gebäude in deren Nähe bewilligt werden; über Fragen im Zusammenhang mit dem Schutz solcher Gebäude ist nötigenfalls im Einzelfall zu entscheiden, beispielsweise in einem Baubewilligungsverfahren (E. 2).
- Prüfung eines Baugesuchs unter Anwendung bauästhetischer Bestimmungen (E. 3).
- Eine Abweichung von den Bestimmungen über den freien vertikalen Raum zwischen einem Balkon und einer öffentlichen Strasse und die Nutzung der Lokalitäten im Erdgeschoss ist im konkreten Fall zulässig (E. 4a und b).
- Aufhebung einer Baubewilligung wegen den rechtswidrigen Abweichungen von den Abstandsvorschriften zur öffentlichen Strasse und zwischen den Gebäuden (E. 4c).
- Das USG ist bereits im Baubewilligungsverfahren anzuwenden; vom Baugesuchsteller kann unter Umständen ein Umweltverträglichkeitsbericht verlangt werden (E. 5).

Faits

A. Au sud du château de X., entre la rue A. (parcelle n° 57) et la ruelle B. (parcelle n° 44), la commune de X. possède une surface de terrain de 702 m² comprenant les parcelles 62, 63, 58 et 59, ces deux dernières bâties de deux immeubles contigus. Le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) range ce périmètre en zone de centre CA destinée, aux termes de l'article 106, à maintenir le caractère existant de la vieille ville et à renforcer le centre ville. Une promesse de vente de ces parcelles a été conclue entre la commune et W.

B. En octobre 2003, W. a demandé, avec l'accord de la commune, l'autorisation de démolir les immeubles existants sur les nos 58 et 59 et d'y construire, selon les plans de septembre 2003 d'une variante C de son projet initial, 18 places de parc privées au 2^e sous-sol, 15 places publiques avec passage public entre la ruelle B. et la rue A. au 1^{er} sous-sol, 13 appartements répartis sur 4 niveaux d'un immeuble le long de la rue A. et d'un deuxième prévu en limite de la ruelle B. Le projet prévoyait un empiètement de 1 m² sur dite ruelle.

Les enquêtes publiques pour la désaffectation/cancellation relative à l'empiètement et pour le projet de construction, avec une mention qui signalait des dérogations aux articles 106 ch. 5, 88 ch. 2, 55 ch. 2 et 53 RCCZ, suscitérent notamment l'opposition des propriétaires voi-

sins Y. et consorts et de la section valaisanne d'une organisation nationale de protection du patrimoine. Cette organisation se référait aux conclusions d'un rapport sur le potentiel de réhabilitation des bâtiments à démolir et à une expertise historique de ceux-ci, documents élaborés à l'occasion d'une version antérieure du projet.

Le 19 janvier 2004, le conseil communal estima que les oppositions n'étaient pas fondées, que la proposition de W. répondait à un besoin d'amélioration sensible du quartier et que les dérogations requises correspondaient aux intérêts publics en jeu. Il préavisa donc favorablement le dossier et le transmit le 13 février 2004 au Secrétariat cantonal des constructions.

C. A l'issue de la consultation des services spécialisés, dont certains avaient déjà eu l'occasion de se prononcer sur les variantes antérieures du dossier, la Commission cantonale des constructions (CCC) considéra, le 9 mai 2005, se fondant principalement sur les avis de l'Office fédéral de la culture (OFC) et de l'Architecte cantonal, que la démolition des bâtiments sur les nos 58 et 59 pouvait être admise, le quartier ayant déjà perdu sa valeur d'ensemble homogène. La reconstruction comprenant un parking était souhaitable dans le sens d'une revitalisation du tissu de la vieille ville, mais la densification proposée était discutable; la CCC souhaitait donc la production de plans abandonnant le bâtiment au sud au profit d'un espace vert et concentrant les nouvelles constructions sur la rue A. Le conseil communal maintint toutefois, les 27 juin et 3 octobre 2005, l'opinion qu'il avait exprimée le 19 janvier 2004 sur le projet et invita, le 24 octobre 2005, la CCC à porter une décision au vu d'un dossier qui lui permettait de statuer en connaissance de cause.

Nantie d'une détermination du Service juridique du Département des transports, de l'équipement et de l'environnement du 2 décembre 2005 relative aux interventions surgies durant l'enquête publique, la CCC, par décision notifiée le 15 février 2006, a octroyé l'autorisation de démolir les bâtiments sur les parcelles nos 58 et 59 et de construire ceux décrits dans le projet de W., selon plans portant le sceau du 17 novembre 2005. Sa décision comporte toutes les conditions cantonales auxquelles ce permis est subordonné, renvoie au conditions communales du 13 février 2004 et rejette les oppositions.

D. Auparavant, le conseil communal avait accepté, les 28 janvier et 2 avril 2004, de canceler 1 m² de la ruelle B. afin de rattacher cette surface à la parcelle n° 63, celle-ci cédant ensuite 6 m² pour accroître

le domaine public routier sur le n° 44, cette opération supposant l'entrée en force de l'autorisation de construire accordée à la suite de la publication au B. O.; la Municipalité écarta aussi les oppositions que l'enquête, en tant qu'elles étaient dirigées contre la cancellation, avait suscitées.

Le 3 mai 2004, Y. et consorts avaient conclu à l'annulation par le Conseil d'Etat de cette décision communale des 28 janvier et 2 avril 2004, en requérant la suspension de cette procédure jusqu'à ce que les autres décisions de première instance aient été prises sur le projet de W. Le 7 février 2005, ils ont confirmé cette demande de suspension jusqu'à droit connu sur le dossier pendant auprès de la CCC et proposé que les procédures de recours soient, le cas échéant, jointes. La détermination communale du 7 juillet 2004 sur les conclusions du 3 mai 2004 de Y et consorts a été communiquée le 4 février 2005 aux recourants.

E. Le 24 février 2006, Y. ont requis du Conseil d'Etat l'effet suspensif au recours administratif dont ils annonçaient le dépôt contre l'autorisation de bâtir de la CCC notifiée le 15 février 2006. Ce recours, déposé le 20 mars 2006 par les prénommés auxquels s'était jointe l'organisation susmentionnée, concluait à l'annulation du permis délivré par la CCC. Il estimait qu'en l'absence d'inventaire ou d'évaluation dans le cadre d'une procédure de classement, il fallait s'en tenir au rapport sur le potentiel de réhabilitation ainsi qu'à l'expertise historique et refuser l'autorisation de démolir les immeubles existants. En raison de son gigantisme, le projet de construction nouvelle ne trouvait pas sa place en face du château, ce d'autant moins qu'il nécessitait des dérogations non justifiables et qu'aucune notice d'impact ne précisait les effets des circulations qu'engendrerait ce nouveau complexe au centre de la vieille ville.

Les réponses de la CCC, du constructeur et de la commune ont toutes conclu au rejet du recours et mis en doute la qualité pour agir de l'organisation de protection du patrimoine. Dans leur réplique du 17 juillet 2006, les recourants ont maintenu leurs moyens et versé en cause une décision du Conseil d'Etat du 24 août 2005 qui annulait l'autorisation de démolir un mur d'enceinte entre les nos 44 et 51, faute d'inventaire cantonal et d'utilité de ces travaux, mais niait toute relation entre cette modification d'accès et le projet de W.

Après l'aménagement d'une visite des lieux le 13 février 2007 sous l'autorité de son organe d'instruction, le Conseil d'Etat, joignant les causes dont il était saisi, a rejeté les recours le 5 mars 2008. Il a jugé

que l'option prise par la commune de laisser démolir les deux bâtiments vétustes ne dénotait ni abus ni excès du pouvoir d'appréciation dont disposait cette collectivité publique dans la gestion de ses biens; cette option ne se heurtait ni aux avis nuancés des spécialistes consultés, ni aux dispositions cantonales sur les objets dignes de protection. Quant aux constructions nouvelles, les limites que la législation posait aux autorités en matière d'intégration d'un immeuble avaient été correctement appliquées et le cadre de l'octroi de dérogation bien mis en œuvre au vu des buts de la zone CA et du droit communal y relatif. L'utilisation de l'accès actuel pour le futur parking rendait enfin superflue toute étude de l'impact sur l'environnement.

F. Le 25 avril 2008, Y. et consorts ont déféré au Tribunal cantonal ce prononcé du Conseil d'Etat dont ils demandent l'annulation. Ils fondent la qualité pour recourir de l'organisation de protection du patrimoine sur l'accomplissement d'une tâche fédérale que représenterait l'autorisation de démolir les deux immeubles et sur la grave atteinte au site du château qu'entraînerait la réalisation des nouveaux immeubles. A l'appui de leurs conclusions, ils arguent de la valeur intrinsèque des bâtiments à démolir et de leur intégration dans l'environnement du château, reprennent les motifs du rapport sur le potentiel de réhabilitation et de l'expertise historique et les objections de l'OFC pour contester la démolition de ces maisons en l'absence d'étude de détail du périmètre et d'inventaire au sens du RCCZ et de dispositions cantonales de protection. Ils critiquent enfin le gigantisme de la nouvelle réalisation, l'aspect de la façade prévue face au château, les atteintes excessives aux droits des voisins qu'induisent les dérogations accompagnant l'autorisation et l'absence d'examen sérieux de leurs critiques sur l'équipement du quartier et les nuisances dues au parcage des véhicules dans le futur parking (...).

Droit

2. a) L'article 30 de la loi du 13 novembre 1998 sur la protection de la nature, du paysage et des sites (LcPN; RS/VS 451.1) oblige les autorités cantonales et communales à s'acquitter des tâches publiques, dont l'aménagement du territoire (art. 29 let. a LcPN), en ménageant les objets à protéger au sens de l'article 7 de la loi et en les préservant lorsque l'intérêt à leur maintien l'emporte (al. 1). L'article 18 al. 1 let. b de la loi du 8 février sur les constructions (LC; RS/VS 705.1) accorde une protection particulière aux paysages, sites et rues, constructions, installations présentant une beauté ou un intérêt particulier, notamment à ceux qui sont

importants du point de vue historique, culturel ou scientifique. Leur valeur caractéristique ne doit pas être amoindrie. L'al. 3 de cette disposition signale que les communes peuvent indiquer les objets particulièrement dignes de protection dans leurs plans d'affectation des zones (cf. art. 29 à 31 LcPN) et/ou dans des inventaires (cf. art. 18 al. 4 LC et 18 ss de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions - OC; RS/VS 705.100) ou dans des décisions au cas par cas que le conseil communal peut prendre dans la zone à bâtir. Saisie d'une demande d'autorisation de construire, l'autorité niera le droit au permis si le projet ne présente pas un aspect esthétique satisfaisant et qu'il porte atteinte à la qualité du site construit (art. 24 al. 1 let. d et e OC).

b) L'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse répertorie, sur la base d'enquêtes réalisées en 1979, le centre ville comme périmètre principal d'un site d'importance régionale. Le château est l'un des éléments dont la substance doit être sauvegardée à l'intérieur de ce périmètre qui se prolonge par un ensemble dont fait partie le quartier au nord en face de l'entrée du château et au-delà de la rue A. Tous ces éléments sont affectés de l'objectif de sauvegarde A. qui préconise la conservation intégrale et suggère la prohibition des constructions nouvelles, mais réserve les prescriptions de détail en cas d'intervention. Les suggestions particulières de cet inventaire notent la nécessité d'une certaine revitalisation du tissu, primant même sur la sauvegarde "stricto sensu" et une étude de détail concernant l'utilisation éventuelle du vide servant de parking, au moment de la rédaction des fiches ISOS. La réglementation des zones achevée en février 2002 n'a pas retenu cette base pour protéger d'emblée le site lorsqu'elle a classé le périmètre principal, le château et l'ensemble qui l'entoure en zone CA, sans mention particulière de sauvegarde, renvoyant de manière générale les objets dignes de protection et les sites (art. 76 RCCZ) à des inventaires à établir conformément à l'article 42 al. 1 RCCZ par la commune, en collaboration avec les services spécialisés du canton. Il n'apparaît pas que cette manière de procéder a soulevé des objections durant l'adoption du RCCZ.

Il est constant que ces inventaires ne sont toujours pas disponibles sur la commune en cause. Les autorités et particuliers qu'ils sont censés lier après leur adoption ne sauraient se soustraire, du fait de cette lacune, entièrement aux objectifs dont la documentation disponible a reconnu la nécessité. Le cas échéant, la réalisation de ces objectifs peut, dans une certaine mesure, se faire dans des décisions au cas par cas, moyennant réunion des bases d'appréciation usuelles et consultation

des services spécialisés (art. 8 al. 1 et 2 LcPN). L'objection de principe des recourants relative à la nécessité du déroulement de la procédure d'inventaire (art. 12 à 13 OC) puis du classement préalable ne tient donc pas (cf ACDP X. du 11 juillet 2008 cons. 9a et la référence citée).

c) Au fond, la proposition de la fiche de 1979 visant à une application stricte de la suggestion générale de sauvegarde du tissu existant dans le périmètre principal n'a pas été retenue par les autorités communales, que ce soit au stade de la planification (adoption du RCCZ) ou de l'analyse concrète des projets de construction. En l'espèce, il y a d'autant moins de raison de procéder différemment que le périmètre d'ensemble du château souffrait d'une désaffectation de sa substance, qu'une revitalisation du tissu, objectif primant même sur celui de sa sauvegarde, était nécessaire au même titre qu'une étude de détail sur l'utilisation du vide servant de parking. L'actualisation de ces bases qui ne recensaient aucune caractéristique particulière aux deux immeubles sur les nos 58 et 59, si ce n'est leur participation au groupement lié au développement de l'habitat autour du château, n'a rien apporté de décisif. L'étude du potentiel de revitalisation conclut en août 2003 (p. 13 et 14) sur une alternative qu'elle présente à l'autorité communale et dont chacun des termes aura sa justification : le maintien des bâtiments démontrera la volonté politique de sauvegarder l'ensemble du patrimoine construit, alors que la démolition, si elle entraîne la perte d'un témoin historique d'ores et déjà isolé au milieu d'espaces libres, permettra une amélioration sensible de la qualité du quartier dans le respect et le souvenir d'un développement plusieurs fois centenaire, en offrant l'occasion d'étudier les vestiges éventuels et de documenter les étapes de construction. Le rapport d'expertise historique qui lui est joint n'apporte, sur la valeur de ces deux bâtiments, aucun élément décisif qui conduirait sans discussion à leur restauration en l'état, si ce n'est comme objets de recherche sur une trame ancienne ou comme signe d'une nouvelle orientation visant à sauvegarder à tout prix toute trace du tissu urbain remontant éventuellement jusqu'au Moyen-âge. La position de l'OFC du 8 juillet 2004 qui juge la réponse donnée à la démolition des immeubles sur les nos 58 et 59 insuffisante, ne documente nullement son assertion selon laquelle il s'agirait d'immeubles de valeur pour une raison autre que celle de leur participation à l'ensemble ou la nécessité de les tenir comme base de la planification du projet de réponse en face du château, monument d'importance locale, objet pour lequel cette autorité fédérale a subventionné des travaux en 1981 en mentionnant que la commune devait assurer une protection suffisante des environs de ce monument.

On ne saurait dès lors reprocher à l'instance précédente d'avoir préféré la détermination communale de janvier 2004 qui n'a pas vu des objets dignes de protection dans le cas des immeubles à démolir, ce qu'ont confirmé tant le service spécialisé du canton dans ses préavis successifs (cf. préavis du SBMA des 12 novembre 2004 et 7 avril 2005) que la CCC, organe lui aussi composé de spécialistes des questions liées à l'appréciation des sites et à l'intégration des projets de construction. La correspondance de la CCC du 9 mai 2005, dont se prévalent les recourants (mémoire du 28 avril 2008 p. 9), ne dit pas le contraire lorsque, réclamant un nouveau projet, elle déclare expressément que la démolition des bâtiments peut être admise, implicitement parce qu'ils ne présentent pour eux-mêmes pas d'intérêt et, explicitement, parce que la valeur d'ensemble du quartier n'est plus homogène depuis la disparition des bâtiments voisins.

Cette appréciation au cas par cas, imposée par l'article 30 al. 1 LcPN et admise par l'article 18 al. 3 LC, au vu de bases de décision suffisantes (inventaire ISOS, résultat de la planification, avis d'experts et des services spécialisés), n'est enfin nullement contraire à la solution de la cause tranchée par le Conseil d'Etat le 24 août 2005 où l'atteinte portée à un objet de l'ensemble (mur périphérique) était inutile pour réaliser l'élargissement routier prévu : dans cette affaire, l'inventaire ISOS ne prévoyait pas expressément de primauté de la revitalisation sur la sauvegarde et le préavis de l'organe spécialisé du canton était négatif. C'est donc à juste titre que le Conseil d'Etat a admis que les données de fait relatives aux immeubles dont il autorisait la démolition ne mettaient pas en évidence une valeur qui devait conduire à leur maintien et que ces bâtiments ne constituaient pas non plus, sur le côté nord de la rue A., un élément indispensable à la revitalisation du tissu du quartier.

3. a) Les recourants soutiennent que le projet de reconstruction, par sa taille et le mauvais aspect de la façade opposée au château, contreviendrait aux règles sur l'esthétique posées à l'article 24 al. 1 OC, ce que contestent l'intimé et la commune qui observent que la critique se limite à des appréciations personnelles d'un projet qui s'intègre au secteur dans le cadre du RCCZ adopté sans opposition à l'endroit en question.

b) L'article 24 al. 1 let. d OC dispose que les constructions sont autorisées lorsqu'elles présentent un aspect esthétique satisfaisant et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites construits (let. e).

Le RCCZ s'inspire de cette même préoccupation lorsqu'il exige que les constructions et leurs abords présentent des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site (art. 75 ch. 1); à cette préoccupation positive qui incombe au requérant, le RCCZ ajoute un droit de veto au conseil communal à l'encontre d'un projet qui ignorerait une telle exigence et compromettrait l'aspect d'un site ou nuirait à un édifice de valeur historique (ch. 2 de l'art. 75).

Sur le premier point, le prétendu gigantisme du projet autorisé n'entraîne aucun aspect d'enlaidissement d'un site affecté précisément par l'article 102 RCCZ à la réalisation d'immeubles en ordre contigu (cf. tableau annexé à l'art. 105), d'une profondeur de 13 m, de hauteur de 13 m à la corniche ou de 16 m au faîte, de 4 niveaux + comble, éléments que respecte le projet qui porte le sceau du 17 novembre 2005. Comme le relève l'intimé dans sa réponse sans être contredit, l'aménagement futur de la parcelle comportera environ 150 m² de jardin arborisé entre les immeubles, une surface de près du double de celle du seul talus que comporte aujourd'hui le périmètre. Quant à la façade sud, elle reflète un ancien état des lieux avec une lisibilité de la répartition en quatre bâtiments mitoyens et un accès au parking dans le prolongement immédiat du début de la rue A., 15 m en contrebas de l'arcade d'entrée au château. Il est à noter qu'à une hauteur du faîte de 16 m à l'est répond la hauteur du château à 21 m 64. Vu les nécessités de l'habitation à laquelle sont affectés tous les volumes du projet, on ne saurait dire que les nombreuses ouvertures qui occupent cette façade sont excessives ni qu'elles constituent des "décors inutiles". Au surplus, et dans une perspective de réalisation des options prises par le plan de zones, on voit mal pourquoi cette façade, ou le complexe dont elle est un élément, ne permettront pas des réalisations conférant au site un caractère harmonieux. Sur la base de la jurisprudence citée par le Conseil d'Etat au considérant 3 de la décision entreprise (cf. aussi RVJ 2008 p. 5 cons. 3c et les références) - à laquelle il convient de renvoyer les recourants qui ne la discutent pas - l'on ne peut conclure que l'appréciation de l'autorité communale au vu d'une réglementation qui ne pose aucun dispositif particulier d'intégration, et de la CCC, composée de spécialistes accoutumés à traiter la problématique de l'intégration au site, se heurterait au cadre que fixe l'article 24 let. d et e OC.

4. a) La réalisation du projet implique des dérogations à la réglementation prévue pour la zone CA. Le conseil communal a estimé que ces dérogations entraient dans le cadre de l'article 137 ch. 1 RCCZ: ce

dernier permet en effet de s'écarter, exceptionnellement, de la réglementation que prévoit le droit ordinaire des constructions, sous réserve du droit des tiers et de l'intérêt public, si son application stricte ne s'adapte pas aux conditions topographiques d'un terrain, à des options architecturales justifiées et à la réalisation de mesures de compensation. L'article 30 al. 1 LC rejoint pour l'essentiel ce cadre lorsqu'il subordonne l'octroi de dérogations à des circonstances exceptionnelles ou à des motifs importants et à la condition qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant des voisins ne s'en trouve lésé. La CCC a confirmé, lorsqu'elle a rejeté les oppositions, que les quatre dérogations accordées étaient fondées et ne portaient pas atteinte aux intérêts des voisins; le Conseil d'Etat fait de même en page 8 de sa décision. Y. et consorts contestent ces points de vue: ils prétendent que leurs intérêts de voisins sont lésés et que ces exceptions sont, en tout cas dans leur ampleur, contraires à l'intérêt public.

b) Dans le détail, le cas d'espèce montre que la dérogation relative à la hauteur sous saillie du balcon sud ouest au 1er étage seulement (art. 55 ch. 2 RCCZ) est imposée par le choix admis pour toute la façade sud et n'entrave pas l'utilisation du domaine public; elle est sans incidence sur les droits des voisins qui ne l'évoquent pas dans leur recours: c'est à bon droit que l'exception a été octroyée. Il en va de même de la renonciation à affecter le rez-de-chaussée à des activités secondaires et tertiaires (art. 106 ch. 5 RCCZ) qui est compensée par le maintien de l'utilisation du parking public au 1er sous-sol et le passage public maintenu à ce niveau entre les deux routes communales (cf. art. 137 ch. 1 RCCZ); il s'agit là d'une correcte application de la dérogation que prévoit d'ailleurs le ch. 5 in fine lui-même et dont le strict respect ne servirait pas le but visé, en tout cas pour ce qui a trait au bâtiment qui longe la rue déclive A.

c) La zone CA prescrit que l'implantation des bâtiments sur l'alignement est obligatoire avec pour effet que les prescriptions du plan d'alignement priment sur les dispositions générales relatives aux distances (art. 41 ch. 1 RCCZ). En bordure de routes pour lesquelles aucun plan d'alignement n'a été établi, la distance minimale de l'axe d'une route communale est de 8 m (art. 53 RCCZ). Il est constant que le quartier ne bénéficie d'aucun plan d'alignement en force et que l'application de la règle de l'article 53 RCCZ supprimerait une grande partie des possibilités de réaliser le projet de W., essentiellement toute la partie projetée au nord le long de la ruelle B. (cf. plan de situation du 20 octo-

bre 2003), pour concentrer les volumes au milieu des parcelles comprises entre trois voies communales. La décision attaquée retient que la dérogation doit intervenir précisément parce que l'alignement ordinaire ne peut s'appliquer au quartier concerné au vu de son parcellaire; c'est toutefois méconnaître que la réglementation exige comme préalable la fixation d'un alignement par l'établissement d'un plan adapté aux routes concernées et prévoit, qu'à défaut d'un tel plan, une importante distance doit être respectée (cf. art. 53 RCCZ et art. 200 al. 4 et 203 al. 2 LR); cette réglementation laisse subsister la règle minimale de la distance à la limite. Selon la jurisprudence, la dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle (RVJ 2002 p. 22 cons. 3.5; A. Bonnard et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, note 2 p. 116 et les références citées). En l'espèce, une dérogation présenterait un caractère exceptionnel si elle se limitait à la façade sud dans l'hypothèse de la conservation des immeubles sur les nos 58/59 et 64 et trouverait une justification dans les alignements de fait créés par les bâtiments sur les parcelles 67/69 puis 50/51. En revanche, prise dans sa globalité, l'implantation proposée tient lieu de plan d'alignement pour les côtés sud, ouest et nord et admet purement et simplement la limite de propriété comme alignement : elle ne règle donc pas une situation dérogatoire mais fait règle pour tout le secteur, ainsi que le reconnaît la commune dans sa réponse du 28 mai 2008 (p. 6). L'autorisation exceptionnelle n'est dès lors pas justifiée dans son ensemble, ce qu'admet l'intimé lorsqu'il avance que, sans elle, le quartier serait inconstructible et elle doit être annulée.

Les instances précédentes ont admis la réduction de distance entre les deux futurs bâtiments (art. 88 ch. 2 RCCZ), dont les façades seront éloignées de 7 m l'une de l'autre, dans un but de revitalisation de l'îlot. Elles ont également justifié cette réduction par le montant compensatoire pour espaces verts imposé par la commune comme condition du permis de construire. Cette réduction ne porte certes pas atteinte aux intérêts essentiels visés par la norme cantonale sur les distances (art. 10 al. 3 LC): elle n'en demeure pas moins justifiée par la seule volonté de réaliser le programme déposé dans l'espace donné alors que la réglementation communale récente a prévu des dispositions spécifiques lors de la réalisation de nouvelles constructions, en particulier des distances frontales particulières. La création d'une cour intérieure ne postule dès lors nullement l'octroi de cette dérogation; la taxe compensatoire découle au demeurant de l'article 50 RCCZ (espaces libres défaillants), mais ne supplée pas au défaut de justification des bases d'une autorisation exceptionnelle.

Partant, ces deux dernières dérogations sont en réalité d'importance majeure et ne sont pas justifiées par l'intérêt public à la revitalisation du quartier: la critique des recourants à leur endroit doit donc être admise et le permis de construire qui les cautionne annulé.

5. a) Finalement, les recourants persistent à prétendre que les questions liées à l'équipement des parcelles concernées auraient dû être examinées au moyen d'une notice d'impact, document dont les autorités n'ont pas exigé la production alors que le parking engendrerait des nuisances à analyser préalablement.

b) L'objection de la réponse communale du 28 mai 2008 et du Conseil d'Etat (p. 8 in fine de la décision) tombe à faux dans la mesure où elle nie que le projet litigieux soit soumis à étude de l'impact sur l'environnement (EIE) au sens des articles 10a de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et 2 de l'ordonnance relative à l'EIE (OEIE; RS 814.011), opinion que les recourants n'ont jamais soutenue.

c) En vertu de l'article 4 OEIE, sur lequel table le recours, lorsque la construction ou la modification d'une installation n'est pas soumise à l'EIE, l'autorité applique les prescriptions du droit de l'environnement sans, pour ce faire, exiger un rapport spécial au sens de l'article 7 OEIE. Dans ce contexte, les Recommandations de 2004 du Groupe romand des responsables pour les études d'impact rappellent que l'autorité compétente peut demander l'établissement d'une notice de l'impact sur l'environnement (NIE) dans le cadre général de l'obligation de renseigner prévue à l'article 46 al. 1 LPE et qu'il peut être avantageux pour un requérant de consigner les informations environnementales nécessaires dans un tel document (cf. B.2.2). Une situation de ce type existerait en particulier lorsque l'installation projetée est proche de la valeur seuil et qu'il est légitime de s'attendre à des impacts ou à des oppositions aux décisions à prendre (J.-A. Hertig, Etudes d'impact sur l'environnement, p. 26).

La présente cause se rapporte à la construction de deux bâtiments comportant au total 13 appartements pour lesquels sont réalisées 18 places de parc en sous-sol et 13 places publiques au niveau où la rue A. peut rejoindre la ruelle B., sans aménagements sur ces deux routes communales. L'on se trouve dès lors très loin de la limite fixée pour des types d'installations exigeant la confection d'un rapport d'impact (ch. 11.3 et 11.4 de l'annexe OEIE), de sorte que l'autorité communale puis la CCC ne devaient pas exiger du requérant une NIE. Il n'en demeure pas moins que

les opposants puis les recourants évoquaient la question des nuisances qui pouvaient découler des deux immeubles projetés et des parkings : or, le projet, en tant que nouvelle installation fixe, n'a aucunement été apprécié sous cet angle comme le veut l'article 11 al. 1 et 2 LPE et comme la jurisprudence en a confirmé la nécessité (cf. RVJ 2007 p. 5 cons. 4c et ATF cité p. 14 cons. 1.3). Avant toute nouvelle décision, l'autorité fera donc examiner le projet sous l'aspect du respect de la législation sur la protection de l'environnement par le service spécialisé.

6. a) Bien fondé pour ce qui a trait au projet de construction, le recours est ainsi admis, issue qui entraîne l'annulation de la décision sur recours et de celle de la CCC dont le permis de bâtir est indissociable de l'autorisation de démolir (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).