

## **VD\_OMNI AC.2007.0247 vom 31. Juli 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0247](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0247)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0247 du 31 juillet 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0247 del 31 luglio 2008

### **Regeste**

GENEVOISE COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE/Municipalité de Vevey, Service de l'économie, du logement et du tourisme, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | L'autorité cantonale qui statue sur la base de l'art. 4 LDTR (SELT), ne peut fixer seulement un revenu locatif maximum assorti d'un contrôle des loyers sans se prononcer sur les travaux autorisés. En outre, pour les bâtiments dignes d'intérêt, l'autorité doit examiner avec la division Monuments et Sites et Archéologie (SIPAL) et la municipalité, les différents éléments du bâtiment à conserver afin de limiter les travaux à ce qui est nécessaire pour la mise en valeur et la conservation du bâtiment dans le respect de sa structure historique, ce qui implique de désigner clairement dans l'autorisation fondée sur l'art. 4 LDTR, les éléments à maintenir. En outre, la question de savoir si certains éléments de construction d'un immeuble d'habitation doivent ou non être maintenus résulte d'une pesée des intérêts en présence et doit faire l'objet d'une appréciation d'ensemble dans laquelle l'intérêt privé du propriétaire doit également être pris en compte. Il s'agit d'une pesée d'intérêts comparable à celle prévue pour déterminer si les restrictions qui en résultent pour le propriétaire sont compatibles avec la garantie constitutionnelle de la propriété.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il convient d'examiner si les différentes décisions qui font l'objet du recours ont été rendues de manière conforme au principe de coordination. a) Selon la jurisprudence, lorsque la réalisation d'un projet nécessite l'application de plusieurs dispositions de droit matériel, qui sont à ce point connexes qu'on ne peut les appliquer de façon séparée et indépendante, il faut assurer leur coordination (ATF 124 II 352 consid. 3a, 123 II 93 consid. 2, 502 consid. 2, 122 II 87 consid. 6d, 121 II 76 consid. 1d, 120 Ib 213 consid. 6, 119 Ib 178 consid. 4, 189 consid. d, consid. 6c, 118 Ib 393 ss, consid. 3; 331 consid. 2, 76 consid. 2c; 117 Ib 329 consid. 2 b, 48 consid. 4, 35 consid. 3e; 116 Ib 327 consid. 4, 263 consid. 1b, 181 consid. 2c, 57 consid. 4b 114 Ib 129 consid. 4, 224 consid. 8 p. 230 et 112 Ib 120-121 consid. 4). L'obligation de coordination applicable aux procédures d'autorisation de construire a été concrétisée dans le droit fédéral par l'introduction, le 6 octobre 1995, du nouvel art. 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; voir aussi ATF 129 II 71 consid. 5 et 127 II 243 consid. 3b/bb). Les cantons doivent ainsi désigner une autorité chargée d'assurer la concordance matérielle des projets dont la réalisation nécessite plusieurs autorisations (FF 1994 III 1059 ss). Lorsque la coordination n'est pas réglée par le droit fédéral, il appartient aux cantons d'organiser une procédure adéquate pour assurer la coordination formelle et matérielle, pour donner à l'autorité la possibilité d'examiner et de peser l'ensemble des intérêts déterminants à prendre en considération selon le droit fédéral et le droit cantonal (ATF 117 Ib 184 consid. 4c/cc). b) La procédure d'autorisation de

construire, prévue par les art. 103 ss de la loi vaudoise sur les constructions et l'aménagement du territoire du 4 décembre 1985 (LATC) était conforme aux exigences de coordination telles qu'elles ont été précisées par la jurisprudence fédérale avant l'introduction du nouvel art. 25a LAT (ATF 116 Ib 175 consid. 2d p. 182). Les différentes autorisations spéciales cantonales applicables à un projet donné sont en effet regroupées pour être transmises à la municipalité sous la forme d'une synthèse qui fait l'objet d'une notification unique aux constructeurs et aux opposants avec la décision municipale sur la demande de permis de construire (art. 113 à 116 LATC); en outre, cette notification unique ouvre la voie du recours auprès d'une seule instance de recours (Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal) pouvant procéder à la pesée de l'ensemble des intérêts en présence avec le libre pouvoir d'examen requis par l'art. 33 al. 3 let. b LAT pour les dispositions qui donnent un contenu matériel à la réglementation du plan d'affectation (ATF 118 Ib 31 consid. 4b et arrêt TA AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 2b/bb). c) Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire applicable au projet de rénovation de bâtiments d'habitation, trois autorités différentes peuvent être appelées à se prononcer sur des objets identiques mais pour des motifs juridiques différents. Il s'agit de la municipalité dont le règlement communal sur la police des constructions prévoit le maintien de certains éléments de constructions dignes d'intérêt ; du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites, qui intervient en application de la législation cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites, et qui est appelé à statuer sur les travaux touchant des bâtiments mis à l'inventaire ou qui a la possibilité d'ordonner des mesures provisionnelles pour les objets soumis à la protection générale; enfin du Service de l'économie, du logement et du tourisme qui statue en application de la législation cantonale sur les transformations et les rénovations de bâtiments d'habitation lorsque les logements font partie d'une catégorie où sévit la pénurie. La coordination matérielle doit intervenir dans le cadre légal de compétence propre à chacune des autorités concernées.

## **E. 2**

a) La loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) soumet les travaux de rénovation de bâtiments d'habitation à une autorisation cantonale. Selon l'art. 3 LDTR, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoit toutefois que l'autorisation peut être accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'art. 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (al. 1); le département peut contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi. Le droit cantonal en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation a pour but la lutte contre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. A cet égard, les logements dans les anciens immeubles font l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des loyers généralement modestes dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population, mais aussi par la qualité des logements, notamment par leurs dimensions (voir ATF 89 I 460). b) La législation cantonale en matière de transformation et de rénovation de maisons

d'habitation répond ainsi à un intérêt public important visant à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ATF 101 Ia 507 consid. 2c). Les mesures cantonales tendent non seulement à éviter la disparition de logements à la suite de démolitions et de changements d'affectation (pénurie quantitative) mais aussi le renchérissement de loyers résultant de transformations architecturales trop importantes (pénurie qualitative). L'autorité cantonale doit alors tenir compte du niveau des loyers avant et après transformation, mais aussi de l'importance des travaux envisagés, de l'équipement et du confort des appartements transformés (ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 254 consid. 2b). Elle est ainsi amenée à définir les travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché par le législateur cantonal, à savoir le maintien de logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles (ATF 89 I 182 ; voir également ATF 101 Ia 507). Le contrôle des loyers est seulement destiné à éviter que les propriétaires autorisés à transformer les logements ne les soumettent à des augmentations qui excèdent celles qui avaient été annoncées pour obtenir l'autorisation ou qui ont été fixées par l'autorité cantonale (ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 255 consid. 3). Ainsi, l'autorité cantonale ne peut se contenter d'avaliser une enveloppe financière, mais elle doit bien vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (arrêt AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3; voir aussi AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 et AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3). La pratique visant à fixer seulement un revenu locatif maximum assorti d'un contrôle des loyers sans se prononcer sur les travaux pouvant être autorisés, n'est pas conforme à l'art. 4 LDTR. L'autorité cantonale doit d'abord déterminer les travaux qui sont nécessaires au sens de l'art. 4 LDTR pour arrêter ensuite le revenu locatif admissible (arrêt FO.2003.0014 du 11 août 2004 ; voir aussi FO.2003.0013 du 24 février 2005). En outre, elle doit examiner avec la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique les différents éléments du bâtiment à conserver, afin de limiter les travaux envisagés à ce qui est nécessaire pour la mise en valeur et l'entretien de l'immeuble dans le respect de sa structure historique; ce qui nécessite de désigner clairement dans l'autorisation les travaux qui ne sont pas autorisés et les éléments à maintenir (voir arrêt AC.2006.0034 du 21 septembre 2007). c) En l'espèce, le Service de l'économie, du logement et du tourisme a autorisé les travaux contestés en fixant le revenu locatif admissible, dont le montant comprend le coût de remplacement des fenêtres existantes par des nouveaux vitrages avec des cadres en PVC. Le Service de l'économie, du logement et du tourisme s'est d'ailleurs limité à fixer une enveloppe financière dans laquelle les travaux autorisés devaient s'effectuer.

### **E. 3**

Le champ de compétence de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique est défini par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS) et son règlement d'application du 22 mars 1989 (RPNMS). a) Selon l'art. 30 RPNMS, le département cantonal compétent établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, qui sert de base à l'inventaire prévu par l'art. 49 LPNMS. La directive cantonale concernant le recensement architectural du canton de Vaud, dans l'édition de mai 2002, comporte une classification de tous les bâtiments recensés allant de la note 1 à la note 7. La note 2 recense les monuments d'importance régionale qui ont en principe une valeur justifiant un classement comme monument historique ; ils sont en tous les cas inscrits à l'inventaire. La note 3 recense les objets intéressants au niveau local. Le bâtiment mérite

d'être conservé mais il peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié la note 3. Le bâtiment en note 3 n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. 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 placés sous la protection générale régie par l'art. 46 LPNMS. Les objets auxquels la note 4 est attribuée sont qualifiés de bien intégrés. Selon la directive, le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et, souvent encore, sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité, ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments historiques en cas de travaux. Ils ne sont en principe pas soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS. b) Le propriétaire qui envisage des travaux affectant un objet à l'inventaire au sens de l'art. 49 LPNMS doit prendre contact avec le département compétent avant l'élaboration du projet définitif et le dépôt de la demande de permis de construire. L'annonce des travaux d'où part le délai pour le classement de l'objet correspond à la date du dépôt de la demande de permis de construire comportant toutes les pièces requises selon les art. 108 et 114 LATC (art. 32 RPNMS). Pour les objets soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS, notamment les bâtiments recensés en note 3, le département compétent peut ordonner des mesures conservatoires nécessaires à sa sauvegarde lorsqu'un danger imminent le menace (art. 47 LPNMS); mais ces mesures deviennent caduques si aucune enquête publique en vue du classement n'a été ouverte dans les trois mois dès la date des mesures conservatoires, délai qui peut être prolongé de 6 mois par le Conseil d'Etat (art. 48 LPNMS). Ainsi, l'intervention de la Section Monuments et Sites doit se différencier pour les bâtiments qui sont mis à l'inventaire au sens des art. 49 ss LPNMS et 31 RPNMS, et pour ceux soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS (arrêt AC.2006.0113 du 12 mars 2007). La jurisprudence a encore précisé que l'évaluation des bâtiments effectuée dans le cadre du recensement architectural constituait un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 let. c LAT. L'appréciation sur la valeur d'un bâtiment peut également entrer en ligne de compte dans la procédure de demande de permis de construire lorsque l'autorité applique les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions selon l'art. 86 LATC; la clause d'esthétique fait partie en effet des autres mesures du droit cantonal réservées par l'art. 17 al. 2 LAT pour les zones à protéger (Moor, Commentaire LAT, art. 17 nos 87 et 88). Ainsi, le recensement architectural est un élément d'appréciation que les communes et les autorités cantonales doivent prendre en considération lorsqu'elles délivrent un permis de construire ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (arrêts AC.2006.0113 du 12 mars 2007, AC.2004.0031 du 21 février 2006, AC.2004.0003 du 29 décembre 2005, AC.2003.0204 du 21 décembre 2004, AC.2002.0128 du 12 mars 2004 et AC.2000.0122 du 9 septembre 2004). c) En l'espèce, ayant obtenu la note 4 lors des travaux du recensement architectural, les deux bâtiments de l'avenue Nestlé 19 et 21 ne sont pas soumis à une mesure de protection spéciale résultant de la législation cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Il est vrai que, dans sa réponse au recours du 27 novembre 2007, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique précise qu'une construction du même architecte réalisée pendant les années 30 avait obtenu la note 3 au recensement architectural et que la note 4 avait été donnée pour les bâtiments en cause à une époque où les autorités et les architectes étaient moins sensibles à

l'architecture des années 30. Une réévaluation de l'opération d'ensemble effectuée dans ce secteur aboutirait ainsi certainement à une note plus haute. Le règlement d'application de la loi sur la protection des monuments et des sites n'exclut en effet pas un réexamen des évaluations effectuées dans le cadre du recensement architectural. L'art. 30 al. 2 RPNMS prévoit effectivement que le recensement architectural est complété et mis à jour sur la base des investigations nouvelles effectuées. Le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique n'indique toutefois pas dans ses déterminations qu'il a modifié la note attribuée aux deux bâtiments construits à l'avenue Nestlé 19 et 21, de sorte que le tribunal doit s'en tenir à la note 4 résultant de la fiche de recensement établie en 1991. Il est vrai qu'un objet peut être soumis aux dispositions de la protection générale régie par l'art. 46 LPNMS, indépendamment de la classification effectuée dans le cadre du recensement architectural, s'il présente toutes les caractéristiques définies par cette disposition et si l'évaluation effectuée lors du recensement architectural s'avère dépassée ou ne tient pas compte de qualités intrinsèques mises en évidence dans le cadre d'investigations nouvelles ou complémentaires. Mais le tribunal ne dispose pas de la documentation scientifique nécessaire permettant de considérer que les bâtiments construits à l'avenue Nestlé 19 et 21 présentent des caractéristiques architecturales telles qu'ils seraient soumis aux règles de l'art. 46 LPNMS concernant la protection générale des monuments historiques. Le département compétent n'a d'ailleurs pas pris de mesures conservatoires spécifiques selon l'art. 47 LPNMS de sorte que l'intervention de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique n'a pas la portée d'une décision formelle mais apparaît plutôt comme une opposition au sens de l'art. 110 LATC.

#### **E. 4**

Il convient d'examiner le cadre réglementaire communal, et en particulier, de déterminer si la municipalité pouvait tenir compte de l'opposition de l'autorité cantonale. a) Le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey, approuvé par le Conseil d'Etat le 19 décembre 1952, comporte à son art. 45 une disposition réglant les travaux de réfection et de transformation sur les bâtiments et monuments à sauvegarder. Selon cette disposition, tout projet de réfection ou de transformation d'un bâtiment ou d'un monument présentant une valeur historique, esthétique ou architecturale à sauvegarder, ne sera admis par la municipalité que si le caractère originel, la forme et le revêtement extérieur du bâtiment ou du monument sont maintenus ou, le cas échéant, rétablis (al. 1). De même, les constructions et les transformations projetées aux abords de tels bâtiments ou monuments ne seront autorisées que si elles respectent le caractère de ceux-ci (al. 2). b) L'art. 45 du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey comporte ainsi une règle particulière et spécifique d'intégration et de conservation des monuments et bâtiments dignes d'intérêt qui attribue à la municipalité une compétence qui s'exerce de manière complémentaire à celle du Département des infrastructures, dans le cadre de l'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites. La réglementation communale doit toutefois s'appliquer de manière coordonnée avec les dispositions cantonales et, à cet égard, l'appréciation faite dans le cadre du recensement architectural constitue un élément d'appréciation qui permet de constater que le bâtiment en cause présente une certaine valeur pouvant justifier des mesures restrictives au droit de propriété afin d'en maintenir le caractère originel, la forme et les revêtements. La réglementation communale trouve d'ailleurs sa base légale à l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC qui permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt. Ces règles matérielles ne sont plus

subordonnées à l'inscription d'un objet à l'inventaire ou à l'adoption d'un arrêté de classement, mais résultent des objectifs de protection propre arrêtés par la municipalité sur son territoire communal. C'est ainsi la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC), l'intervention du département étant limitée à un droit d'opposition (art. 110 LATC) et à un droit de recours (art. 104a LATC) lui permettant de contester une décision municipale qui ne serait pas conforme à la réglementation communale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (voir les arrêts AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 3a et AC.2001.0159 du 23 février 2006 consid. 3a). c) Comme cela a déjà été expliqué (consid. 3c ci-dessus), le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section Monuments et Sites, demande le maintien des menuiseries des fenêtres existantes, mais il n'a pas de compétence propre pour rendre une telle décision ; en l'absence de mesures provisionnelles fondées sur l'art. 47 LPNMS, l'intervention de l'autorité cantonale a la seule portée d'une opposition. Dans la décision sur la demande de permis de construire, la municipalité précise que les conditions particulières cantonales et les autorisations spéciales font partie intégrante du permis de construire. Ainsi, la demande de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, formulée dans son opposition, a été intégrée dans le permis de construire et elle en constitue une condition fondée sur la réglementation communale en matière de protection des bâtiments dignes d'intérêt.

## **E. 5**

Cela étant précisé, le tribunal constate qu'il existe une contradiction entre la décision du Service de l'économie, du logement et du tourisme qui autorise le remplacement des fenêtres, la demande de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique de conserver les fenêtres existantes, et la décision municipale qui reprend cette exigence dans les conditions du permis de construire. a) L'un des buts du principe de coordination consiste à éviter des décisions contradictoires (art. 25a al. 3 LAT). Mais le seul fait que les conditions matérielles d'une autorisation pour un projet donné ne soient pas remplies par rapport aux exigences spécifiques d'une loi spéciale, alors que les autorisations prévues par d'autres lois spéciales peuvent être délivrées pour le même projet, ne constitue pas en soi un défaut de coordination. Il s'agit seulement du constat selon lequel le projet présenté n'est pas conforme à une loi spéciale ; ce projet ne peut alors être autorisé même si les autorisations prévues par d'autres lois spéciales sont délivrées. Il y a en revanche un défaut de coordination matérielle lorsque des dispositions de droit matériel sont à ce point connexes qu'on ne peut les appliquer de façon séparée et indépendante (consid. 1a). Tel est le cas des décisions du Service de l'économie, du logement et du tourisme concernant l'autorisation prévue par l'art. 4 LDTR, des interventions de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique en application des art. 46 à 49 LPNMS ou de l'art. 110 LATC, ainsi que des décisions municipales concernant les bâtiments dignes d'intérêt et méritant protection selon la réglementation communale. b) L'autorité chargée d'appliquer l'art. 4 LDTR doit vérifier si les travaux envisagés sont indispensables (arrêt AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3; voir aussi AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 et AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3). Elle est ainsi amenée à définir les travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché par le législateur cantonal, à savoir le maintien de logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles (arrêt AC.2006.0034 du 21 septembre 2007 et ATF 89 I 182, voir également ATF 101 Ia 507). Elle doit donc désigner les éléments du bâtiment à conserver, qui peuvent aussi correspondre aux éléments à

maintenir pour des motifs relevant de la protection des bâtiments dignes d'intérêt selon les art. 46 à 49 LPNMS. Inversement, la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, de même que la municipalité, peuvent être amenées à demander la conservation d'éléments architecturaux de valeur, dont le maintien contribue aussi au but recherché par l'art. 4 LDTR en limitant l'ampleur de la rénovation aux travaux nécessaires. Il existe ainsi une concordance entre les objectifs et les mesures prévus par les législations en matière de rénovation de maisons d'habitation et de conservation des bâtiments dignes d'intérêt, qui nécessite une coordination et donc une collaboration entre les autorités concernées. c) Pour assurer une telle coordination, il convient d'éviter que le Service de l'économie, du logement et du tourisme ne statue sur l'autorisation de l'art. 4 LDTR sans consulter préalablement la Section Monuments et Sites et les services concernés de la municipalité lorsque la réglementation communale pose des exigences spécifiques en matière de conservation des bâtiments dignes d'intérêt. Une des solutions qui peut être envisagée consisterait à ce que le Service de l'économie, du logement et du tourisme, effectue la visite du bâtiment conjointement avec le représentant de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, et celui de la municipalité qui exerce les compétences légales en matière de police des constructions (art. 17 LATC) ; une telle manière de faire permettrait d'intégrer dans la décision prise en vertu de l'art. 4 LDTR les aspects relevant de la valeur du bâtiment et de définir ainsi les éléments qu'il est nécessaire de sauvegarder dans le cadre d'une collaboration entre autorités. La question de savoir si certains éléments de construction d'un bâtiment d'habitation existant doivent être maintenus doit résulter d'une pesée des différents intérêts en présence et faire l'objet d'une appréciation d'ensemble dans laquelle l'intérêt privé du propriétaire doit également être pris en considération. Il s'agit d'une pesée d'intérêts comparable à celle qui est prévue pour déterminer si les restrictions qui en résultent sont compatibles avec la garantie de la propriété.

## **E. 6**

La Constitution fédérale du 18 avril 1999 accorde une garantie constitutionnelle au droit de propriété (art. 26 al. 1 Cst). Mais cette garantie n'est pas absolue. Des restrictions à la propriété sont admissibles et compatibles avec la constitution si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de proportionnalité (voir art. 36 al. 1 à 3 Cst et la jurisprudence relative à l'art. 22ter aCst; ATF 121 I 117 consid. 3b, p. 120; 120 Ia 126 consid. 5a, p. 142, 270 consid. 3 p. 273; 119 Ia 348 consid. 2a, p. 353). a) L'art. 4 LDTR constitue une base légale permettant d'interdire les travaux qui n'apparaissent pas indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général. L'autorisation spéciale délivrée en application de l'art. 4 al. 1 LDTR doit déterminer de manière précise les travaux qui sont nécessaires pour fixer ensuite le revenu locatif admissible, et indiquer ainsi les éléments de construction qui doivent être maintenus (voir arrêt AC.2006.0034 du 21 septembre 2007). L'art. 45 du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey constitue aussi une base légale communale permettant d'exiger le maintien des éléments de construction, cette disposition communale trouvant elle-même sa base légale cantonale à l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC (voir ATF 106 Ia 364 ss ; sur la question de la gravité de l'atteinte, voir ATF 124 I 6 consid. 4b/aa p. 8 ; 121 I 117 consid. 3a/bb p. 120 ; 119 Ia 362 consid. 3a p. 366 et 88 consid. 5c/bb p. 96, ainsi que 141 consid. 3b/dd p. 147 et les arrêts cités). Par ailleurs, la Ville de Vevey a été portée à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (voir annexe à l'ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits et protégés en Suisse du 9 septembre

1981 {OISOS}). Elle fait ainsi partie des inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1<sup>er</sup> juillet 1966 (LPN) ; or, selon l'art. 6 al. 1 LPN, un objet inscrit à l'inventaire fédéral mérite spécialement d'être conservé intact ou, en tous les cas, d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquat. b) Même fondée sur une base légale, une restriction au droit de propriété doit encore répondre à un intérêt public prépondérant aux intérêts privés qui lui sont opposés et respecter le principe de proportionnalité. aa) En l'état actuel du dossier, les bâtiments en cause ont obtenu la note 4 lors du recensement architectural, ce qui signifie que, sans présenter un intérêt particulier au niveau local, ils font partie des bâtiments bien intégrés, par leur volume, leur composition et, souvent encore, leur fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. La Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, relève qu'une attention particulière a été portée au détail intérieur des constructions dans les bâtiments construits dans les années trente et que ces éléments font partie de la qualité architecturale à sauvegarder. Le remplacement de toutes les fenêtres d'origine toucherait un élément important de l'identité du bâtiment et porterait atteinte à une partie de la substance essentielle de ce dernier et de ses caractéristiques architecturales. Toutefois, comme il l'a déjà été relevé (consid. 3c), le dossier ne comporte pas d'éléments scientifiques permettant d'attester que le maintien des boiseries ferait partie de la valeur d'intégration à sauvegarder ; le seul avis du maître ébéniste Jacques Pignat sur la qualité des menuiseries n'est pas suffisant à cet égard en l'absence d'une expertise sur la valeur du bâtiment, qui permettrait une réévaluation de la note obtenue dans le cadre du recensement architectural et mettrait en évidence les qualités intrinsèques du bâtiment à sauvegarder avec les détails de menuiserie. bb) Le tribunal ne dispose pas non plus d'éléments permettant de déterminer la portée de l'inventaire ISOS sur les bâtiments en cause. Selon l'art. 5 al. 1 LPN, les critères qui ont déterminé le choix des objets mis à l'inventaire seront indiqués dans les inventaires et doivent contenir au moins la description exacte des objets (let. a), les dangers qui peuvent les menacer (let. c), les mesures de protection déjà prises (let. d) et la protection à assurer (let. e). Selon l'art. 2 OISOS, la description des objets faisant partie de l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, la représentation sous forme de plans, de photographies et de textes, ainsi que les indications dont il faut faire état selon l'art. 5 al. 1 LPN, sont publiées séparément par le Département fédéral de l'intérieur. Le dossier ne comporte toutefois pas d'informations concernant les objectifs de sauvegarde relatifs au secteur dans lequel les bâtiments de l'avenue Nestlé 19 et 21 sont compris et ne permet pas d'apprécier les conséquences qui en résulteraient quant à la décision contestée. cc) Un motif d'intérêt général permettant l'octroi de l'autorisation prévue par l'art. 4 LDTR peut toutefois être admis lorsque la rénovation ou la transformation de bâtiments permet une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement (art. 39 de la loi sur l'énergie du 16 mai 2006). Mais les exigences applicables en matière d'économie et d'énergie ne sont pas absolues, notamment en présence de bâtiments protégés. Le règlement d'application du 4 octobre 2006 de la loi sur l'énergie prévoit à son art. 6 des dérogations si elles sont justifiées par des intérêts publics ou patrimoniaux prépondérants, les demandes de dérogation devant alors être présentées par un professionnel qualifié et accompagnées des justificatifs techniques et financiers, en particulier d'un plan énergétique (al. 1). Pour les bâtiments protégés, le meilleur résultat possible sera visé compte tenu des limites fixées par

la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (al. 2). Le dossier ne comporte cependant pas d'éléments permettant de procéder à une telle évaluation. dd) Il se pose aussi la question de savoir si le remplacement des fenêtres peut résulter des exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB). L'art. 31 al. 1 OPB ne prévoit toutefois le respect des valeurs limites d'immission que dans le cas de modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit. Or, les travaux de rénovation admissibles dans le cadre restreint de l'art. 4 LDTR ne peuvent en général être assimilés à des modifications notables du bâtiment. Il reste toutefois les cas où l'isolation acoustique d'un bâtiment résulte d'une obligation d'assainissement à charge du propriétaire (art. 15 OPB). Mais le dossier ne comporte pas non plus d'indication sur le niveau de bruit existant et sur une éventuelle obligation d'assainissement résultant de l'art. 15 al. 1 OPB. c) Ainsi, le dossier de la demande de permis de construire ne comprend pas tous les éléments d'appréciation permettant aux autorités de procéder à la pesée des intérêts nécessaire à la coordination (consid. 5). Il manque des informations objectives et scientifiques sur la valeur du bâtiment en relation avec les détails architecturaux des menuiseries et sur l'influence de l'inventaire ISOS sur les travaux de rénovation. Il manque également les données concernant l'application de l'art. 39 de la loi sur l'énergie ainsi que sur le niveau de bruit existant et une éventuelle obligation d'assainissement.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être déclaré irrecevable dans la mesure où il est dirigé contre la prise de position de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, en l'absence d'une décision au sens de l'art. 29 LJPA. En revanche, le recours est partiellement admis en tant qu'il est dirigé contre la condition particulière du permis de construire concernant le maintien des vitrages et menuiseries existants, et contre la décision du Service de l'économie, du logement et du tourisme, dans la mesure où elle prévoit le remplacement des fenêtres existantes ; les décisions attaquées doivent être annulées dans cette mesure. Le dossier est renvoyé aux autorités intimées pour compléter l'instruction dans le sens des considérants et statuer à nouveau de manière conforme au principe de coordination (voir consid. 5). Compte tenu des circonstances, le tribunal estime qu'il convient d'appliquer l'art. 55 al. 3 LJPA en compensant les dépens et en laissant les frais de justice à la charge de l'Etat.

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