

# VD\_OMNI AC.2018.0178 vom 18. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0178](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0178)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0178 du 18 décembre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0178 del 18 dicembre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Vevey, Direction générale des immeubles et du patrimoine |  
Recours du propriétaire d'une parcelle contre le refus de la municipalité, en particulier pour des motifs de protection du patrimoine, de lui octroyer un permis de construire concernant la démolition du bâtiment d'habitation existant ainsi que la construction d'un bâtiment d'habitation locatif de huit appartements et d'un parking souterrain de dix places de parc. - Pas de violation du principe de la bonne foi du fait que certains services communaux, et non la municipalité, ont accompagné le recourant dans son projet depuis quelques années afin de présenter un dossier si possible conforme à la réglementation (consid. 1). - Le refus de la municipalité d'octroyer le permis de construire requis repose sur une base légale suffisante et se justifie par un intérêt public à la protection du patrimoine relatif au bâtiment litigieux et à ses abords (consid. 3). - Au regard du principe de la proportionnalité toutefois, le tribunal juge que la municipalité, en refusant la démolition du bâtiment en cause, n'a pas procédé, en l'état du dossier, à une appréciation soutenable de l'ensemble des circonstances pertinentes du cas. En l'état, le tribunal n'est en effet pas en mesure de se déterminer quant à la structure de l'immeuble, à son éventuelle dangerosité et à la réelle possibilité de procéder à des travaux de rénovation. De plus, au vu du critère, primordial dans la pesée des intérêts en cause, de la rentabilité des travaux de rénovation, il se justifie que l'autorité intimée dispose d'une analyse détaillée des coûts de rénovation avant de rendre sa décision. La municipalité devra par ailleurs tenir compte de l'intérêt public important à densifier les centres urbains dans la nouvelle pesée de tous les intérêts en présence à laquelle elle devra procéder (consid. 4). Recours admis, décision attaquée annulée et cause renvoyée à la municipalité pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant invoque une violation du principe de la bonne foi. a) Aux termes de l'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 144 IV 189 consid. 5; 138 I 49 consid. 8.3.1, et les références citées). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que le renseignement donné l'ait été sans réserve, que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de

l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une application correcte du droit objectif ne soit pas prépondérant par rapport à la protection de la confiance (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; 131 II 627 consid. 6.1, et les références citées). b) Le recourant fait valoir que l'autorité intimée accompagnerait depuis trois ans son projet, pour lequel il aurait dès lors procédé à d'importants investissements, et que jamais aucun signal ne lui aurait été donné quant au fait que l'autorité intimée ferait soudain volte-face en fin de parcours. Il voit ainsi une violation du principe de la bonne foi dans le comportement de l'autorité intimée. Le recourant ne saurait se prévaloir du principe de la bonne foi. Il ne peut déduire de ce principe un droit à une autorisation du fait que certains services communaux, et non pas la municipalité comme il le prétend, l'ont accompagné dans son projet depuis quelques années afin de présenter un dossier si possible conforme à la réglementation. La municipalité, en tant qu'autorité compétente pour l'octroi du permis requis, n'a pas donné d'assurance au recourant selon laquelle son projet tel que présenté serait accepté (cf. pour une situation semblable arrêt CDAP AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 6e). Il ressort également des éléments du dossier que les services communaux ont informé le recourant de leur volonté de conserver le bâtiment litigieux avant même que le recourant ne dépose le 7 avril 2017 sa demande de permis de construire. Le grief du recourant est en conséquence mal fondé.

## **E. 2**

Le recourant conteste le fait que la protection du patrimoine s'opposerait son projet de construction. a) aa) A teneur de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), 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 (al. 1). 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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Sur le plan communal, aux termes de l'art. 40 RCVV, les constructions doivent, dans leur aspect extérieur, s'harmoniser avec les constructions existantes; elles ne doivent pas compromettre ou heurter l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier ou d'une rue (al. 1). Des règlements spéciaux seront édictés pour protéger l'aspect et le caractère de certains quartiers (al. 3). Conformément à l'art. 45 al. 1 RCVV, 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. bb) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une

interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C\_521/2018 du

### E. 3

septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C\_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2; 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2). En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 Cst. et art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst./VD; BLV 101.01]; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_284/2018 du 6 février 2019 consid. 5.1; 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.1). En matière d'esthétique des constructions, la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (cf. TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.3; 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1, et les références citées). Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation, notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. TF 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C\_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.3; 1C\_284/2018 du 6 février 2019 consid. 5.1, et les références citées). b) Le recensement architectural n'est pas prévu par la loi du 12 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11), mais par l'art. 30 de son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1). Le recensement architectural, dont le processus est décrit dans une plaquette intitulée "Recensement architectural du canton de Vaud", éditée en novembre 1995 par la section monuments historiques et archéologie de l'ancien Service des bâtiments et rééditée en mai 2002 (disponible sur le site internet cantonal à la page [http://www.patrimoine.vd.ch/fileadmin/groups/60/pdf/MS\\_Brochure\\_Recensement\\_mai2002.pdf](http://www.patrimoine.vd.ch/fileadmin/groups/60/pdf/MS_Brochure_Recensement_mai2002.pdf); ci-après: plaquette précitée), est une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence des bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre, le cas échéant, les mesures de protection prévues par la loi. Il comporte l'attribution de notes qui sont les suivantes: \*1\*: Monument d'importance nationale; \*2\*: Monument d'importance régionale; \*3\*: Objet intéressant au niveau local; \*4\*: Objet bien intégré; \*5\*: Objet présentant des qualités et des défauts; \*6\*: Objet sans intérêt; \*7\*: Objet altérant le site (v. détails sur les notes de recensement sur le site internet cantonal à la page précitée). Selon la plaquette précitée (p. 17), la note \*4\* est attribuée à un objet qui 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 (plaquette précitée, p. 17). Ces objets nécessitent néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale (cf. TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5). Il résulte également de la plaquette précitée que la note \*3\* est attribuée à un objet intéressant au niveau local, ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note \*3\*. En cas de travaux importants, il convient d'établir un dossier (photographies et/ou relevés). A priori, le bâtiment avec cette note n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Jusqu'en 1987, il était inscrit à l'inventaire. Depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique (p. 16). A l'exception des notes \*1\* et \*2\* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le recensement architectural ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions (cf. TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; voir aussi CDAP AC.2018.0028 du 8 mars 2019 consid. 8b/ee; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2c; AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/ee, et les réf. cit.). c) Les inventaires fédéraux prévus à l' art. 5 de la loi fédérale du 1 er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) – dont fait partie l'ISOS ( art. 1 de l'ordonnance fédérale du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [OISOS; RS 451.12 ] ) – sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. A ce titre, les cantons doivent en tenir compte dans leur planification directrice ( art.

## **E. 6**

al. 4 LAT ). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités ( art. 9 LAT ), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation ( art. 14 ss LAT ). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l' art. 17 LAT (zones à protéger) . Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid. 2.1 p. 213; arrêt TF 1C\_201/2018 du 7 juin 2019 consid. 3.1, et les références citées). Selon l' art. 6 al. 1 LPN , l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (T HIERRY L ARGEY , La protection du patrimoine, in RDAF 2012 p. 295). Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (L ARGEY , op. cit., p. 292; J ÖRG L EIMBACHER ,

Commentaire LPN, n. 5 ss ad art. 6 LPN; cf. aussi TF 1C\_201/2018 du 7 juin 2019 consid. 3.1; 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.3; 1C\_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3). d) L'interdiction de démolir porte une atteinte importante à la garantie de la propriété, en tant qu'elle a pour effet d'obliger le propriétaire à entretenir son bâtiment, malgré les coûts que cela engendre. Pour être admissible, cette atteinte doit dès lors reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (cf. art. 36 al. 1 à 3 Cst.). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive; ce principe interdit également toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173). Conformément au principe de la proportionnalité, une interdiction de démolir sans motifs justifiés est incompatible avec la Constitution fédérale si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c in fine p. 222 et consid. 2h p. 226; TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.2; 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 2). Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e). 3. Le recourant conteste le refus, notamment pour des motifs relatifs à la protection du patrimoine, de la municipalité de lui octroyer le permis de démolir requis, invoquant son droit de propriété et sa liberté économique. Il fait valoir que le bâtiment litigieux ne bénéficierait d'aucune mesure de protection particulière au sens ni de la LPNMS ni de la réglementation communale. De plus, le SIPAL, désormais la DGIP (ci-après: le service cantonal compétent), n'aurait formulé ni opposition ni observation ou recommandation lors de l'enquête publique, émettant seulement un préavis. Il ne resterait dès lors à la municipalité que la possibilité de se fonder sur les art. 86 LATC et 40 RCVV. Or, la violation crasse et arbitraire de son droit de propriété que constituerait pour lui l'obligation de maintenir le bâtiment litigieux ne reposerait pas sur une base légale adéquate, l'art. 86 LATC étant en particulier insuffisant à la mise sous protection d'un objet, ne serait pas justifiée par un intérêt public prépondérant et ne respecterait pas le principe de la proportionnalité, dès lors qu'il existerait des mesures moins incisives pour atteindre le but de protection du patrimoine. Il n'y aurait enfin pas lieu, pour des raisons évidentes de droit de procédure, de donner un quelconque effet juridique à la réévaluation à laquelle il a été récemment procédé de la note du bâtiment litigieux au recensement architectural. a) Contrairement tout d'abord à ce qu'affirme le recourant, la décision de la municipalité de lui interdire de démolir le bâtiment existant sur la parcelle n° 25 et d'en construire un nouveau repose sur une base légale suffisante. La municipalité indique se fonder sur les art. 86 LATC et 40 RCVV à l'appui de sa décision, n'invoquant ainsi en particulier pas de disposition réglementaire communale qui protégerait spécifiquement le bâtiment existant litigieux et/ou les alentours. L'on ne voit en effet pas de quelles autres dispositions légales communales, à l'exception éventuelle de l'art. 45 al. 1 RCVV, cette dernière ne prévoyant toutefois pas non plus de protection spécifique de l'immeuble en cause, pourrait se prévaloir la municipalité. Outre l'absence au niveau communal de mesures de protection particulières, le bâtiment litigieux, qui a la note \*3\* au recensement architectural, après avoir eu la note \*4\*, n'est ni classé ni mis à l'inventaire et n'a pas fait l'objet par le département compétent de mesures conservatoires (art. 46 et 47 LPNMS). Quant aux objectifs de protection de l'ISOS, s'ils sont certes pris en compte dans la pesée des intérêts relative à la protection du patrimoine, ils ne sont pas directement applicables dans le cadre d'une procédure de permis de construire et ne

sauraient donc être assimilés à une règle de droit (cf. arrêt CDAP AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 3b, et les références citées). La décision attaquée, qui interdit la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouvel immeuble pour des motifs d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine, trouve cependant, ainsi que l'a déjà relevé le Tribunal de céans dans des cas semblables (cf. arrêts CDAP AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 3b et AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 5 [démolition], arrêts qui concernaient Lausanne), une base légale suffisante dans les art. 86 LATC et 40 RCVV, voire également 45 al. 1 RCVV, la portée de ces deux dernières dispositions n'allant pas au-delà de celle de l'art. 86 LATC. L'on ne voit pas que l'art. 86 LATC, qui prévoit en particulier à son al. 2 que la municipalité 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, ne puisse constituer en l'occurrence une base légale suffisante. Enfin, lorsque le recourant invoque un défaut de base légale, il indique en particulier que l'art. 86 LATC serait insuffisant à la mise sous protection d'un objet. Or, il ne s'agit pas ici de la "mise sous protection" d'un objet, mais seulement de savoir si, au vu des mesures existantes de protection du patrimoine concernant l'immeuble lui-même et les environs, le projet de démolition, puis de construction d'un nouveau bâtiment du recourant est ou non admissible. Le grief du recourant relatif à un défaut de base légale n'est en conséquence pas fondé. b) Se pose ensuite la question de l'existence d'un intérêt public susceptible de justifier la restriction de la garantie de propriété du recourant et de sa liberté économique. aa) D'après la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1; 126 I 219 consid. 2c p. 221; 119 Ia 305 consid. 4b p. 309, et les arrêts cités). bb) En l'espèce, Vevey est inscrite à l'ISOS en tant que ville d'importance nationale. La parcelle n° 25 est intégrée dans le périmètre 7 " Plan-Dessous, quartier résidentiel et anc. industriel, structuré par l'avenue Nestlé inaugurée en 1875, anc. usines, ateliers et villas, dès déb. 20 e s.; nombreux immeubles, 2 e m. 20 e s. ". Ce périmètre bénéficie de la catégorie d'inventaire "C", qui indique " l'existence d'un caractère spécifique d'origine. Les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées; les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à une époque ou à une région différentes ". Ses qualités spatiale et historico-architecturale sont évidentes et sa signification prépondérante. Un objectif de sauvegarde "C" a également été attribué à ce périmètre. Un tel objectif préconise "la sauvegarde du caractère", le "maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles" ainsi que la "sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère". L'ISOS relatif à Vevey indique, concernant le périmètre 7, que " l'apparence peu homogène de ces quartiers est liée au mélange de population – aisée et moins aisée – qui y habite " et que " le fait que certains espaces laissés vacants au lendemain de la Première Guerre mondiale n'aient vu l'apparition de bâtiments dans les années 1930 seulement contribue à dégager cette impression de diversité qui règne tant au niveau des tailles que des styles et des fonctions " (p. 362 du volume ISOS 6.2 Aigle et Riviera-Pays d'Enhaut sites N-Z). " On trouve dans ce quartier un bâti mixte composé de résidences et de locatifs apparus dès le début du 20 e siècle. Des ruelles charmantes bordées de bâtiments remontant à cette époque se faufilent entre les locatifs plus récents, comme c'est le cas notamment au bord de la Veveyse. Y existent aussi des poches regroupant des ateliers et de l'artisanat, datant des années 1920-1930 (...) Les maisons comportent généralement trois niveaux et sont joutées par des immeubles du milieu du 20 e siècle de quatre, voire de cinq

niveaux et plus pour les plus récents " (ibid.). Le bâtiment n° ECA 2453 a tout d'abord obtenu la note \*4\* lors du recensement architectural de la commune en 1991. Le 13 juin 2019, le service cantonal compétent a réévalué la note de ce bâtiment et lui a attribué la note \*3\*. Celui-ci est contigu à un garage (n° ECA 2825), sis sur la parcelle n° 24 voisine au Nord-Ouest et auquel a été attribuée la note \*6\*, indiquant qu'il s'agit d'un objet sans intérêt. Cette parcelle supporte par ailleurs le bâtiment n° ECA 2393, recensé en note \*3\*. En face du bien-fonds n° 25, de l'autre côté de l'avenue Nestlé, se trouvent, sur les parcelles n° 140 et 141, trois bâtiments également recensés en note \*3\*. cc) Vu ce qui précède, il existe sans conteste, à l'aune de la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC, de l'ISOS et du recensement architectural cantonal, un intérêt public à la protection du patrimoine relatif au bâtiment litigieux et à ses abords. 4. Il reste à examiner sous l'angle du principe de la proportionnalité si l'intérêt public à la protection du patrimoine relatif au bâtiment litigieux et à ses abords, l'emporte sur l'intérêt privé du recourant à pouvoir entreprendre les travaux requis. a) aa) Il est indéniable qu'au niveau cantonal, le bâtiment litigieux n'est ni classé ni mis à l'inventaire et que le département compétent n'a pris aucune mesure conservatoire à son propos. S'il est vrai que le bâtiment n'avait que la note \*4\* au recensement architectural au moment où l'autorité intimée a rendu sa décision, il n'en demeure pas moins que, le 13 juin 2019, il a été mis au bénéfice de la note \*3\* au recensement architectural. Même s'il est pour le moins surprenant que la note ait été réévaluée en cours de procédure, voire après l'inspection locale à laquelle il a été procédé, la nouvelle note \*3\* au recensement architectural constitue un élément d'appréciation d'autant plus important pour la municipalité. Le recourant fait de son côté valoir que le style du quartier serait bigarré et hétéroclite. Il relève l'existence d'immeubles qui dateraient d'un peu toutes les périodes du XXème siècle et même de bâtiments neufs. S'il a effectivement pu être constaté lors de l'inspection locale que la rue Nestlé comporte des immeubles hétérogènes, il a également pu être relevé que le front bâti Sud, où est sise la parcelle litigieuse, est plus continu. De plus, d'autres immeubles voisins, sur les parcelles n° 24, 140 et 141, bénéficient aussi de la note \*3\* au recensement architectural; le bâtiment litigieux fait ainsi partie d'un ensemble d'immeubles intéressants au niveau local, soit qui méritent d'être conservés (p. 16 de la plaquette précitée). De plus, le périmètre 7 " Plan-Dessous " tel que protégé par l'ISOS se caractérise justement par un mélange de constructions anciennes et nouvelles et par des bâtiments et des espaces présentant des caractéristiques propres à une époque ou une région différentes. Un tel élément découle également des explications du service cantonal compétent dans son préavis, relatives en particulier au développement, dans la première moitié du XXème siècle, du quartier sis le long de l'avenue Nestlé. C'est ainsi que, comme le relève à juste titre l'autorité intimée, c'est cette diversité liée aux différentes époques de construction qui donne à ce quartier toute sa valeur historique, patrimoniale et architecturale. L'on ne saurait non plus suivre le recourant lorsqu'il affirme que l'ISOS plaiderait plutôt en faveur de son projet. Comme le relève le service cantonal compétent dans sa réponse au recours, un inventaire, qui, comme son nom l'indique, vise à protéger les "sites construits d'importance nationale en Suisse", ne peut décemment plaider pour la démolition d'une construction faisant partie d'un périmètre de la Ville de Vevey expressément protégé par l'ISOS. Le périmètre en question ne bénéficie certes, au sens de l'ISOS, ni des catégories d'inventaires "A" (existence d'une substance d'origine) ou "B" (existence d'une structure d'origine) ni des objectifs de sauvegarde "A" (sauvegarde de la substance) ou "B" (sauvegarde de la structure). La catégorie d'inventaire "C" dont bénéficie le périmètre 7 " Plan-Dessous ", et dans lequel se trouve l'immeuble litigieux, indique toutefois l'existence d'un caractère

spécifique d'origine. De plus, ce périmètre a été mis au bénéfice d'un objectif de sauvegarde "C", ce qui implique tout de même "la sauvegarde du caractère", le "maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles" ainsi que la "sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère". Si le bâtiment litigieux n'est pas, contrairement à d'autres immeubles du quartier, spécifiquement désigné dans l'inventaire du périmètre 7, son importance, outre qu'elle a déjà été relevée par le service cantonal compétent dans son préavis figurant dans la synthèse CAMAC, ressort également des éléments mis en avant par ce même service pour rehausser la note de l'immeuble litigieux au recensement architectural. Ce service relève ainsi notamment ce qui suit, reprenant en partie les éléments déjà mis en avant dans son préavis, soit avant même la révision de la note dont bénéficiait le bâtiment en cause au recensement architectural: " (...) N'ayant fait l'objet d'aucune rénovation importante, l'immeuble de l'avenue Nestlé 35 constitue un bon témoin de l'architecture de l'entre-deux-guerres en Suisse romande et illustre plus particulièrement l'important essor urbanistique qu'a connu Vevey dans les années 1930. (...) Dans le corpus architectural de l'avenue Nestlé, ce bâtiment est le plus tardif et, sans doute, le plus abouti. Le jeu des décrochements de la façade sur rue dénote un soin et une finesse de composition unique dans la rue. A ce titre, il mérite d'être conservé et maintenu au plus près de son état d'origine. Il contribue en outre pleinement à l'harmonie de l'ensemble de l'avenue, organisée autour du regroupement d'architectures stylistiquement cohérentes, datant du début du XX e siècle au milieu des années 1930. Ce principe d'urbanisation, toujours parfaitement lisible, devrait être conservé en application des prescriptions de l'ISOS, qui recommande la sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère du site ". bb) L'importance de l'intérêt public à la protection du patrimoine de l'immeuble en cause doit cependant être relativisée. En effet, le représentant du service cantonal compétent a lui-même indiqué lors de l'audience d'inspection locale qu'une isolation périphérique du bâtiment – admissible – ne serait pas de nature à porter atteinte à sa structure, qui serait conservée derrière l'isolation. Une telle appréciation paraît toutefois pour le moins contradictoire avec l'objectif de protection du patrimoine avancé par les autorités intimée et concernée pour s'opposer à la démolition de l'immeuble litigieux, dès lors que la pose d'une isolation périphérique, tout comme le remplacement nécessaire des fenêtres, modifieraient considérablement l'aspect du bâtiment. D'autres éléments architecturaux caractéristiques, comme les barrières et balustrades, qui ne respectent plus les normes de sécurité, seraient également voués à disparaître. Dans ces conditions, la Cour de céans peine à comprendre en quoi la protection du patrimoine préconisée par les autorités pour ce bâtiment aurait encore un sens et mériterait de se voir accorder un poids prépondérant. b) Le recourant indique par ailleurs que l'immeuble existant serait vétuste, en très mauvais état, insalubre et vidé de ses locataires depuis plus de deux ans; l'équipement actuel en serait complètement obsolète et dégradé, les pièces de petites dimensions et ne correspondant plus aux standards actuels. Des travaux de renforcement ne suffiraient pas à mettre aux normes le bâtiment; seuls des travaux de transformations lourdes devraient être entrepris sans pour autant qu'une garantie ne puisse être donnée quant à la résistance des parties conservées et à la stabilité générale de l'ouvrage. La municipalité conteste ces affirmations, sans pour autant avoir procédé à des investigations plus poussées sur l'état général dudit bâtiment. En cours de procédure, elle ne s'est pas prononcée de manière détaillée sur le rapport des ingénieurs civils établi en mai 2019, concluant que l'immeuble en cause montrerait des signes de vétusté avancés "inquiétants". Lors d'un examen sur place, les ingénieurs mandatés indiquent notamment avoir constaté ce qui suit: " Nous

avons observé, à de nombreux endroits, des dégâts d'eau importants provenant de multiples infiltrations ou autres remontées capillaires. Le dallage au sous-sol présente un grand nombre de zones recouvertes de moisissures. Les murs périphériques au sous-sol et aux étages sont également moisissés et un certain nombre de fissures ont été constatées. Une partie des planchers existants des étages, constitués de poutres en bois, sont gorgés d'eau. La dalle à hourdis du rez-de-chaussée est fissurée par endroit et de l'eau s'écoule sur le dallage du sous-sol. Les fondations de l'immeuble sont composées de semelles filantes sur lesquelles reposent les structures porteuses verticales. Ce système n'offre que peu de possibilités aux reprises des charges horizontales. Il est important de préciser que la structure globale du bâtiment, qu'il s'agisse de sa conception ou encore suite aux dommages qu'il a subis au cours de plus de 80 ans de vie, ne répond pas aux normes en vigueur (sécurité, charges d'exploitation futures, aspect parasismique, etc.) ". Lors de l'inspection locale, le tribunal de céans a pu de son côté constater l'existence de moisissures et d'humidité dans le local commercial situé au niveau de la rue et au-dessous d'une terrasse, qu'un des deux appartements (côté Ouest) du 1<sup>er</sup> étage est rempli d'eau, dont on ne connaît pas l'origine, et que certaines parois sont humides. Mais le Tribunal et les parties ont également constaté qu'au niveau du sous-sol, la structure paraissait saine et qu'il en était de même au rez-de-chaussée et que la structure primaire de la charpente avait aussi l'air saine, d'après ce qu'il était possible d'en voir par la trappe. Il ressort par ailleurs d'une écriture du 11 septembre 2017 du SCL et de l'autorisation spéciale que ce dernier a rendue dans le cadre de la synthèse CAMAC du 22 décembre 2017 qu'il ressortait des mesures d'instruction entreprises en 2010, date à laquelle le SCL avait été consulté pour d'éventuels travaux concernant le bâtiment litigieux, que la structure du bâtiment était bonne, que l'immeuble avait été entretenu au cours de années, mais n'avait fait l'objet d'aucune rénovation importante, que les installations techniques étaient vétustes et que des travaux conséquents de rénovation et de mise aux normes, notamment au niveau de l'amélioration du bilan thermique du bâtiment et des installations techniques, étaient à prévoir à court et moyen terme. Le SCL relevait que la démolition du bâtiment n'était toutefois pas impérativement "commandée" par des seuls motifs de sécurité ou de salubrité au sens de la LDTR. Les éléments qui précèdent permettent de retenir que, même s'il a été habité jusqu'en été 2017, l'état général de l'immeuble, qui n'a fait l'objet d'aucune rénovation importante depuis sa construction en 1936, n'est pas bon, que les appartements sont anciens, les installations techniques vétustes et qu'une mise aux normes générale s'impose. Si le SCL relève que la structure du bâtiment est bonne et que sa démolition ne s'impose pas pour de seuls motifs de sécurité ou de salubrité, ce service se fonde toutefois sur des données recueillies en 2010, soit il y a près de dix ans. Or, ces données n'ont pas été actualisées. De son côté, le rapport des ingénieurs civils, certes établi à la requête du recourant, relève que le bâtiment en cause montrerait des signes de vétusté avancés inquiétants et que des travaux de transformations lourdes devraient être entrepris sans toutefois véritable garantie de succès. En l'état, le Tribunal retient que les éléments au dossier et les constatations faites lors de l'inspection locale ne lui permettent au final pas d'obtenir une réponse claire, partant de se déterminer, quant à l'état de la structure de l'immeuble litigieux, charpente comprise, à son éventuelle dangerosité et à la réelle possibilité de procéder à des travaux de rénovation. On rappelle dans tous les cas à la municipalité qu'il lui appartient de s'assurer que le bâtiment existant ne présente aucun danger pour le public (cf. art. 92 al. 1 LATC) et que la sécurité pendant le chantier soit garantie dans l'hypothèse de travaux de rénovation. Si la dangerosité du bâtiment devait être avérée, l'autorisation de démolir devrait être accordée au

recourant. c) Le recourant fait valoir encore que les travaux de réhabilitation nécessaires seraient à l'évidence impossibles à rentabiliser, ce que conteste la municipalité. Dans l'arrêt 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1 qui a aussi traité à une question de protection du patrimoine, le Tribunal fédéral a précisé au sujet du critère de la rentabilité de rénovations à entreprendre sur un bâtiment ce qui suit: " La Municipalité n'a, pour sa part, pas pris en compte l'intérêt financier des intimés lors de sa prise de décision, notamment la rentabilité des rénovations à entreprendre, critère qui est pourtant important. Selon les constatations non contestées de l'arrêt attaqué, l'immeuble est vétuste, les appartements sont anciens, les salles de bains désuètes, les cuisines ne sont pas aménagées et l'installation électrique et sanitaire est obsolète. Par ailleurs, la toiture est d'époque et l'immeuble n'est plus conforme aux normes de sécurité. La structure de l'édifice est en outre instable, de sorte qu'une rénovation totale devrait être entreprise selon les experts. Une analyse des coûts financiers pour des rénovations d'une telle ampleur a été effectuée et le résultat montre que ces travaux nécessaires ne seraient pas rentables. C'est donc au terme d'un examen circonstancié que la cour cantonale a reconnu que l'intérêt financier des intimés devait prévaloir ". Dans ce même arrêt (consid. 3.2.1), le Tribunal fédéral a jugé que la question de la rentabilité des travaux de rénovation jouait " précisément un rôle primordial dans le cas d'espèce ". Si en l'occurrence, le SCL a donné, dans son autorisation spéciale délivrée le 22 décembre 2017, quelques indications à ce propos, le dossier ne comporte toutefois aucune analyse actuelle ordonnée par la municipalité des coûts financiers des travaux de rénovation à entreprendre, qui permettrait de contrôler si ceux-ci seraient (ou non) rentables. Or, s'agissant du critère, primordial, de la rentabilité des travaux de rénovation, il se justifie que l'autorité intimée dispose d'une analyse détaillée sur les coûts de la rénovation (comparés à ceux d'une démolition/reconstruction) avant de rendre sa décision. d) Le recourant soutient enfin que l'immeuble actuel ne correspondrait pas au potentiel constructible de la zone dans laquelle il se trouve, zone située dans un périmètre de centre urbain à densifier, ce qui serait ainsi contraire à la volonté politique de densifier un tel périmètre. Il est indéniable qu'il existe un intérêt public à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrivent désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT) et le plan directeur cantonal (cf. arrêt TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1 in fine ). Il conviendra dès lors que la municipalité tienne également compte de cet intérêt public important dans la nouvelle pesée de tous les intérêts en présence à laquelle elle devra procéder avant de rendre sa nouvelle décision. e) Au vu de ce qui précède, le tribunal juge que la municipalité, en refusant la démolition du bâtiment n° ECA 2453, n'a pas procédé, en l'état du dossier, à une appréciation soutenable de l'ensemble des circonstances pertinentes du cas. La cause doit ainsi être renvoyée à la municipalité qui est la mieux à même de compléter rapidement l'instruction notamment sur les questions de la sécurité du bâtiment, et donc de la faisabilité de sa transformation, ainsi que de la rentabilité des travaux de rénovation et de rendre dans les meilleurs délais possibles une nouvelle décision après avoir procédé à une nouvelle pesée globale des intérêts en présence. La municipalité devra en particulier tenir compte de l'intérêt public à densifier les centres urbains et de l'intérêt financier du propriétaire. f) Dès lors que la décision attaquée doit être annulée pour ces motifs, point n'est besoin d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant à l'encontre de la décision entreprise. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours ainsi qu'à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Compte tenu de l'issue de la cause, des frais seront mis à la charge de la commune (cf. art. 49 al. 1, 52 al. 1 a contrario, 91 et 99 de

la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), qui versera en outre des dépens au recourant, qui obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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