

VD_OMNI AC.2022.0155 vom 20. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0155

FR: VD_OMNI AC.2022.0155 du 20 juin 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0155 del 20 giugno 2023

Regeste

PATRIMOINE SUISSE ET PATRIMOINE SUISSE VAUD/Municipalité de Mex, Direction générale des immeubles et du patrimoine, A._____ | Recours contre la délivrance d'un permis de construire, après démolition d'un rural et d'une dépendance, un immeuble de treize logements. En s'abstenant d'analyser de manière approfondie l'impact du projet au vu de l'important patrimoine architectural impacté indirectement par celui-ci, la municipalité a procédé à un excès négatif de son pouvoir d'appréciation devant entraîner l'admission du recours (consid. 3b/aa). De plus, la réglementation communale ne permet plus - suite à la réévaluation en cours de procédure de la note du bâtiment au recensement architectural - à la municipalité d'octroyer un permis de démolition en vue de procéder à la construction d'un immeuble de logement mais exige expressément de procéder à des modifications qui soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur de ce bâtiment (consid. 3b/bb). Recours admis. Recours au TF admis (causes 1C_400/2023/COL et 1C_408/2023/COL du 24.05.2024).

Erwägungen

E. 1

La décision délivrant un permis de construire, avec la levée des oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. c LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours est formé par deux associations se prévalant d'un droit de recours fondé notamment sur l'art. 63 al. 1 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier du 30 novembre 2021 (LPrPCI; BLV 451.16). Ces deux associations ne prétendent pas agir au nom de leurs membres, parce que ceux-ci auraient eux-mêmes dans leur majorité qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a LPA-VD); elles invoquent en revanche l'art. 75 let. b LPA-VD, en vertu duquel la légitimation doit être reconnue à toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir. Patrimoine Suisse Vaud est une association d'importance cantonale qui correspondait à la définition de l'art. 90 al. 1 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS, abrogée à la suite de l'entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier du 30 novembre 2021 [LPrPCI; BLV 451.16; voir consid. 3a/cc ci-dessous]) et correspond toujours à la définition du nouvel art 63 al. 1 LPrPCI, aux termes duquel " la commune sur le territoire de laquelle est situé l'objet et les associations d'importance cantonale qui, aux termes de leurs statuts, se vouent à la protection du patrimoine culturel immobilier, ont qualité pour recourir contre les décisions prises en application de la présente loi ou qui sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine culturel immobilier ". En l'occurrence, le projet

litigieux prévoit la démolition d'un bâtiment recensé en note 3 par la DGIP. Il s'ensuit que Patrimoine Suisse Vaud a qualité pour recourir. La question de la qualité pour agir est plus délicate s'agissant de l'organisation nationale (association faîtière) Patrimoine Suisse, qui n'est pas en tant que telle une association d'importance cantonale, seule sa section vaudoise pouvant en principe se prévaloir de ce statut. Cette organisation nationale ne peut pas non plus se prévaloir du droit de recours institué par l'art. 12 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) car il ne concerne que les décisions prises dans l'accomplissement de tâches de la Confédération selon les art. 78 al. 2 Cst. et 2 LPN. Or l'octroi d'un permis de construire – comprenant la démolition de bâtiments recensés – pour aménager un bâtiment de treize logements, même dans une localité qui est, comme ici, est inscrite à l'ISOS ne relève pas d'une tâche de la Confédération (cf. à ce propos ATF 144 II 218 consid. 3, 142 II 509 consid. 2; TF 1C_196/2010 du 16 février 2011; sur ces questions, voir aussi AC.2019.0278 du 7 juillet 2020 consid. 2). Comme l'organisation cantonale et l'organisation faîtière agissent ensemble dans le cas particulier, cette question de recevabilité peut cependant demeurer indéterminée et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 28 avril 1999 (Cst; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst./VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1; 131 I 153 consid. 3). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise ou d'une inspection locale à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 134 I 140 consid. 5.3; 122 II 464 consid. 4c; arrêt AC.2019.0062 du 2 décembre 2019 consid. 2a). b) Au vu du considérant 3b ci-dessous, la Cour s'estime en mesure de se prononcer dans le cas d'espèce sans qu'il soit nécessaire de mettre préalablement en œuvre une inspection locale. Partant, il ne sera pas donné suite à la requête formulée par les parties.

E. 3

Les recourantes se plaignent que le projet litigieux ne respecterait pas suffisamment l'esthétisme du quartier, dont nombre de bâtiments sont recensés et inventoriés. Contrairement à ce que l'autorité intimée soutient dans ses écritures, un tel grief, visant la sauvegarde des intérêts inhérents à la protection de la nature, des monuments et des sites, est recevable. a) 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 (cf. art. 50 al. 1 Cst. et 139 al. 1 let. d Cst.-VD; voir aussi ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.1; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23

novembre 2018 consid. 2a et les références). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle peut cependant s'écarter d'une solution communale qui procède d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.2; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références). aa) L'art. 5 LPN prévoit l'établissement d'inventaires des objets d'importance nationale. L'ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) contient la réglementation afférente à l'ISOS. Selon l'art. 2 OISOS, le Département fédéral de l'intérieur édite une publication séparée, avec la description des objets, leur présentation sous forme de plans, de photographies et de textes. 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 (Thierry Largey, 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 (ATF 145 II 176 consid. 3.1; arrêts TF 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.1; 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2; Largey, op. cit., p. 292; Jörg Leimbacher, in Commentaire LPN, 2e éd. 2019, n° 5 ss ad art. 6 LPN). bb) Le recensement des parcs et jardins historiques du canton de Vaud a été réalisé dans le cadre d'un projet initié par la section suisse de l'ICOMOS. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un recensement architectural des constructions mais la jurisprudence considère sa portée comparable. L'inclusion dans le recensement n'équivaut ni à une mise à l'inventaire ni à un classement. Il s'agit d'une indication à l'intention des autorités chargées de la protection des monuments et des sites, permettant d'évaluer le besoin de protection en cas de risque d'atteinte (CDAP AC.2020.0051 du 6 octobre 2021 consid. 5a/bb; AC.2018.0225 du 9 octobre 2019 consid. 1 b/ba; AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 6 et les références citées). cc) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti

est assurée par la LPrPCI, en vigueur depuis le 1er juin 2022. Les principes établis par l'ancienne LPNMS (aLPNMS, désormais la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites [LPNS; BLV 450.11]) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (CDAP AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). Selon la jurisprudence (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1.), la légalité d'un acte administratif (y compris une autorisation de construire) doit en principe être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé, sous réserve de l'existence de dispositions transitoires; en conséquence, l'autorité de recours applique le droit en vigueur au jour où l'autorité administrative a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4). Cela étant dit, les modifications introduites par la LPrPCI sur la aLPNMS n'ont aucun impact sur l'issue du litige et l'on peut dès lors, par simplification, appliquer le nouveau droit à la présente cause. Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). Il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Ainsi, selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale (à savoir les objets en note 3, voire en note 4) ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c) (CDAP AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2d; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a). L'art. 8 al. 3 RLPrPCI prévoit la notation suivante: "a. Note 1 : objet d'intérêt national dont le classement comme monument historique est en principe requis ; b. Note 2 : objet d'intérêt régional pour lequel une mesure de protection est en principe requise ; c. Note 3 : objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal ; d. Note 4 : objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial ; e. Note 5 : objet présentant des défauts liés soit à son intégration dans le contexte, soit à d'éventuelles adjonctions et/ou transformations inopportunes, soit à sa conception et/ou son langage architectural, cela malgré la présence de qualités indéniables ; f. Note 6 : objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de

son intégration, de son architecture que de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification ; g. Note 7 : objet compromettant l'harmonie du site et en altérant les qualités. Ces objets sont caractérisés par de graves défauts d'intégration de type architectural ou liés à l'aménagement du territoire. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification". dd) Il découle des considérants qui précèdent que la question de l'esthétique et de l'intégration doit essentiellement être examinée au regard du règlement communal (CDAP AC.2016.0425/AC.2016.0427/AC.2016.0428 précité consid. 11a/cc et la référence citée), les inventaires évoqués ci-avant devant être pris en considération en tant que manifestation d'un intérêt public dans la pesée des intérêts du cas concret. L'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 700.11) impose à la municipalité de veiller 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). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, le RPGAC contient les dispositions suivantes en matière d'esthétique: " Art. 35 Esthétique La Municipalité veille à préserver la qualité du site bâti et l'intégrité des sites naturels. A cet effet, elle prendra toute mesure pour empêcher l'enlaidissement ou la banalisation du territoire et, notamment, quant à l'utilisation de teintes ou matériaux mettant en évidence les volumes et les surfaces de nature à nuire à l'harmonie générale, tels que "matériaux réfléchissants" par exemple. Art. 36 Recensement architectural La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 49 à 59 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS). Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des infrastructures, Service des bâtiments, section des monuments historiques et archéologie, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16-17-29 et 30 LPNMS). Les bâtiments ou parties de bâtiment remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur des bâtiments. Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant. Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est soit supprimé, soit dans une large mesure diminué. Par exemple toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions". Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, la Cour observe une certaine retenue dans l'examen de la

question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_520/2012 précité consid. 2.4; CDAP AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/hh; AC.2019.0358 précité consid. 5a/bb). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, la juridiction de recours doit la respecter en dépit de son pouvoir d'examen complet (arrêt TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2).

b) En l'espèce, la décision municipale est problématique à deux égards. aa) En premier lieu, l'on ne peut que constater que la municipalité n'a pas procédé à une analyse des différents éléments à prendre en considération lors de sa décision d'autoriser la démolition des bâtiments ECA n os 77 et 78 et la reconstruction, en lieu et place, d'un immeuble de logements. En effet, selon l'extrait ISOS consacré à Mex, le nord-ouest de la parcelle, où le projet litigieux est prévu, est située dans le périmètre 1, soit une composante agricole à cheval entre un glacis et un plateau, bénéficiant d'une catégorie d'inventaire AB et d'un objectif de sauvegarde A (soit le plus élevé) qui préconise la " sauvegarde de la substance " avec pour recommandations l'interdiction de démolitions et constructions nouvelles respectivement des prescriptions détaillées en cas d'intervention. La municipalité n'a pas non plus pris en considération le fait que la parcelle n° 480 est un jardin historique certifié ICOMOS ni que les bâtiments ECA n os 77 et 78 sont situés aux abords de nombreux monuments historiques inscrits à l'inventaire. A ce propos, il y a lieu de relever que le rapport de réorganisation du centre du village du 5 juin 2020 ne peut aucunement être considéré comme une analyse détaillée nécessaire au vu de l'important patrimoine architectural impacté indirectement par le projet. En effet, le dossier se contente uniquement de dévoiler les projets de développements urbains du village et la DGIP ne semble pas avoir été consultée à ce sujet – vu le courriel d'étonnement du 17 février 2020 et son préavis négatif dans la synthèse CAMAC du 3 décembre 2021 –. Le dossier de réorganisation du centre du village relève dès lors plus du projet de développement souhaité par la municipalité que d'une réelle pesée des intérêts en présence. L'on peut également s'étonner des propos tenus par l'autorité intimée dans sa réponse du 14 juillet 2022 " l'autorité cantonale a fourni ses compétences et son expérience en matière de protection du patrimoine bâti, le but final étant de préserver les caractéristiques du village de Mex en site ISOS " dès lors que l'autorité cantonale responsable de la protection des monuments et des sites (i.e. la DGIP) a émis un préavis négatif au projet. En s'abstenant d'analyser de manière approfondie l'impact du projet, la municipalité a procédé à un excès négatif de son pouvoir d'appréciation (TF 9C_637/2014 du 6 mai 2015 consid. 4.1; ATF 137 V 71 consid. 5.1 p. 72 et les références). Le recours doit donc déjà être admis sur ce fondement-là. bb) En deuxième lieu, l'art 36 RPGAC, en se référant à l'aLPNMS, octroie une protection supplémentaire aux bâtiments recensés par la DGIP. Il ressort des termes choisis par cette disposition que les deux premiers alinéas, ayant trait aux bâtiments " inventoriés et classés " se réfèrent aux bâtiments recensés en note 1 ou 2. L'art. 36 al. 3 RPGAC, en mentionnant les bâtiments " remarquables ou intéressants " se réfère aux bâtiments recensés en note 3. L'art. 36 al. 4 RPGAC, qui utilise le terme de " bâtiments bien intégrés ", se réfère aux bâtiments recensés en note 4. Finalement, l'art. 36 al. 5 RPGAC qui mentionne les ouvrages " mal intégrés " se réfère aux bâtiments recensés en note 7. Dans le cas qui nous occupe, le permis de construire litigieux porte sur la démolition des bâtiments ECA n os 77 et 78 – notés 3, respectivement 4 au recensement cantonal – et, en lieu et place de ceux-ci, la construction d'un bâtiment de treize logements. Si au moment

de la mise à l'enquête publique et l'octroi du permis de construire, le bâtiment ECA n°77 bénéficiait d'une note 4, force est de constater que sa note a été réévaluée en cours de procédure et qu'il bénéficie maintenant d'une note 3. Dès lors, tant et aussi longtemps que le bâtiment ECA n° 77 était recensé en note 4, l'art. 36 al. 4 RPGAC trouvait application et permettait sa démolition/reconstruction à certaines conditions. Or, dès lors que sa note a été réévaluée à 3, c'est l'art. 36 al. 3 RPGAC qui doit trouver application. Selon cette disposition, les bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent en principe être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur des bâtiments. Cette disposition ne permet ainsi plus à la municipalité d'octroyer un permis de démolition en vue de procéder à la construction d'un immeuble de logement mais exige expressément de procéder à des modifications qui soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur de ce bâtiment. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis – pour un double motif – et la décision de la municipalité du 14 avril 2022 annulée. Vu l'issue du litige, nul n'est besoin d'analyser les autres griefs invoqués par les recourantes – concernant la prétendue violation des art. 38 à 41 RPGAC relatifs à l'ordre contigu, la distance entre bâtiments situés sur une même parcelle et les toitures – si tant est que ces griefs soient même recevables dès lors qu'ils sortent du cadre de la protection de la nature, des monuments et des sites (voir CDAP AC.2018.0042 du 21 décembre 2019 consid. 5 et les références citées; Laurent Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, thèse Lausanne 2013, p. 197, et les références citées).

E. 4

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (CDAP AC. 2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 10; AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 8; AC.2019.0258/AC.2019.0261 du 10 mars 2020 consid. 6). Ainsi, dans le cas d'espèce, les frais de justice seront mis à la charge du propriétaire, qui succombe. Les recourantes, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens à la charge du propriétaire (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).