

VD_OMNI AC.2024.0019 vom 16. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0019

FR: VD_OMNI AC.2024.0019 du 16 juillet 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0019 del 16 luglio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Montreux, Direction générale du territoire et du logement,
B. _____ | Recours de voisins contre l'octroi d'un permis de construire pour un projet de surélévation de bâtiments admis par la CDAP (AC.2017.0079, AC.2017.0080). Nouveau permis de construire délivré pour un autre projet de surélévation des mêmes bâtiments. - Pas de jonction des trois causes portant sur le même projet (AC.2024.0019, AC.2024.0027 et AC.2024.0029), dès lors que les questions juridiques abordées par les trois recourants sont quelque peu différentes (consid. 2). - Pas de violation du droit d'être entendu (consid. 3). - Rejet du grief portant sur l'absence de signatures de certains propriétaires par étage sur la demande de permis de construire (consid. 4). - Contrôle préjudiciel du plan de quartier en cause pas nécessaire (consid. 5). - Pas de violation des prescriptions légales et réglementaires en matière de places de stationnement (consid. 6). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

L'autorité intimée met en question la qualité pour recourir du recourant. a) Aux termes de l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Conformément à l'art. 16 al. 3 LPA-VD, l'autorité peut exiger du représentant qu'il justifie de ses pouvoirs par une procuration écrite; les avocats inscrits à un registre cantonal des avocats sont réputés disposer des pouvoirs nécessaires; ils justifient de leur pouvoir s'ils en sont requis. b) L'autorité intimée relève en l'occurrence qu'elle s'en remet à justice à propos de la recevabilité du recours, tout en faisant observer que la procuration dont se prévaudrait l'avocat serait établie au nom du I. _____ et non pas à celui du recourant A. _____. Il est vrai que la procuration produite par l'avocat de A. _____ à l'appui du recours, qui est datée du 6 février 2023, soit d'un jour avant le dépôt le 7 février 2023 d'une opposition par le mandataire de A. _____ au nom de ce dernier, est établie au nom du I. _____. Quoi qu'il en soit toutefois, cette procuration était signée par A. _____ lui-même. De plus, une nouvelle procuration établie le 26 novembre 2024 au nom de A. _____ et signée par ce dernier, donnant procuration à son mandataire " de le représenter et d'agir en son nom dans le cadre du [ndlr.: litige] l'opposant à la Commune de Montreux – opposition à un projet de construction " et " en particulier interjeter tout recours " a été produite dans la présente procédure, ce qui a permis de couvrir un éventuel manquement à cet égard. Il ne fait dès lors aucun doute que Me Cedric Pope Krähenbühl, avocat, agit bien au nom de A. _____ depuis le début de la procédure d'opposition et dans le cadre de la présente procédure de recours. Déposé dans le délai de 30

jours fixé par l'art. 95 LPA-VD par un opposant qui exerce en outre une activité lucrative dans un bâtiment sis à proximité immédiate de l'immeuble litigieux et qui dispose ainsi de la qualité pour recourir, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La municipalité et la propriétaire requièrent la jonction des causes AC.2024.0019, AC.2024.0027 et AC.2024.0029. a) Aux termes de l'art. 24 al. 1 LPA-VD, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune. L'autorité dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (EMPL, mai 2008, p. 22 ad art. 24 LPA-VD). b) En l'occurrence, les causes AC.2024.0019, AC.2024.0027 et AC.2024.0029 concernent certes le même projet de construction et la décision attaquée est la même. Il n'en demeure pas moins que les questions juridiques abordées par les trois recourants sont quelque peu différentes. Il n'y a dès lors pas lieu de joindre les causes.

E. 3

Le recourant se prévaut tout d'abord d'une violation de son droit d'être entendu. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst-VD, comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s.). Le droit de consulter le dossier a pour objet de permettre à l'administré de connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et de jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique. Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces décisives (cf. ATF 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2). L'art. 35 al. 1 LPA-VD précise de son côté que les parties et leurs mandataires peuvent en tout temps consulter le dossier de la procédure. L'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'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 l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s., et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021 consid. 3.1). b) aa) Le recourant voit en l'occurrence une violation de son droit d'être entendu dans le fait que la municipalité lui aurait refusé la consultation de l'entier du dossier entre le moment où la décision entreprise a été rendue et l'expiration du délai de recours. Dans le cadre de la présente procédure de recours, l'intéressé a toutefois eu accès au dossier de la cause, qui lui a été transmis directement par la municipalité pour consultation avant que celui-ci ne parvienne à la cour de céans, et a pu faire valoir ses griefs lors de l'échange d'écritures intervenu dans le cadre de la présente procédure, de même qu'à l'inspection locale, et en particulier se déterminer sur les motifs évoqués par les autres parties dans leurs déterminations. Quoi qu'il en soit ainsi d'une éventuelle violation du droit d'être entendu du recourant, celle-ci doit être considérée comme réparée, la CDAP disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (cf. art. 28 al. 1, 41, 63 et 89 LPA-VD). bb) Le

recourant invoque aussi une violation de son droit d'être entendu du fait que l'autorité intimée lui aurait refusé la consultation du rapport 47 OAT établi en lien avec le PQ "Place de la Paix", dont il requiert dès lors production devant le tribunal de céans. Il ne se justifie toutefois pas de donner suite à la requête de l'intéressé. Outre le fait que celui-ci n'indique pas en quoi il serait déterminant de disposer d'un tel document, la cour est en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, conformément aux considérants ci-dessous, sur la base des pièces figurant au dossier et compte tenu de l'inspection locale à laquelle il a été procédé. Il y a dès lors lieu par appréciation anticipée des preuves de rejeter la requête du recourant tendant à la production du rapport 47 OAT précité.

E. 4

Le recourant invoque ensuite le fait que certains des propriétaires de parts de la PPE C._____ sur la parcelle de base n° 12570 n'auraient pas signé le questionnaire général, les plans et les pièces annexes, de sorte que la demande d'autorisation de construire litigieuse violerait les art. 108 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et 73 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1). a) aa) Aux termes de l'art. 108 LATC, la demande de permis est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds (al. 1, 2^{ème} phr.). Selon l'art. 73 RLATC, les versions papier des plans, du questionnaire général et des pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage; si les circonstances le justifient, ces derniers peuvent donner une procuration au mandataire; celle-ci doit être jointe au dossier (al. 1). Cette exigence est une conséquence du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions. Elle tend ainsi à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent et elle déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public (arrêt TF 1C_846/2013 du 4 juin 2014, et les références citées). Le permis de construire doit être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse. Le vice découlant de l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de demande de permis de construire peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (cf. AC.2023.0318, AC.2023.0319 du 14 juin 2024 consid. 2a, et les références citées). bb) S'agissant plus particulièrement du régime de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des copropriétaires nécessite la signature des plans par les autres copropriétaires. L'autorité administrative examine alors, au regard des dispositions régissant la propriété par étages, quelles sont les personnes dont l'accord doit être recueilli pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. A cet égard, elle se détermine à titre préjudiciel (AC.2023.0318, AC.2023.0319 du 14 juin 2024 consid. 2b; AC.2024.0003 du 14 mai 2024 consid. 3b; AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 6b; AC.2019.0347 du 17 septembre 2020 consid. 2, et les références citées). Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties,

ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2). Pour les travaux de construction touchant notamment les parties communes, l'art. 712g CC renvoie aux règles de la copropriété simple (al. 1), voire à des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (al. 2), ou encore dans un règlement d'administration et d'utilisation (al. 3). Selon la jurisprudence de la CDAP, les travaux entrepris sur une partie commune de la parcelle de base sur laquelle le constructeur ne jouit pas d'un droit exclusif au sens de l'art. 712a al. 1 CC, bien qu'il en eût l'usage exclusif, ne peuvent en principe pas être entrepris sans l'accord des autres propriétaires d'étages (AC.2024.0003 du 14 mai 2024 consid. 3b; AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 6b; AC.2020.0299 du 5 mars 2021 consid. 2, et les références citées). Lorsque la demande d'autorisation est requise par l'administrateur de la PPE, la municipalité, puis le cas échéant l'autorité de recours, doivent, dans un tel cas, se limiter à examiner si celui-ci a apposé sa signature sur les plans, conformément au pouvoir de représentation que lui confère l'art. 712t CC. En effet, le pouvoir de représentation de l'administrateur comprend le pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, l'existence de l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés par un copropriétaire et touchant les parties communes (art. 712t al. 1 CC). A fortiori, lorsque le dossier comporte la décision de l'assemblée des copropriétaires d'approuver les travaux projetés, la municipalité peut sans autre se fonder sur cette décision. Il ne lui incombe pas de vérifier si l'assemblée des copropriétaires, en prenant sa décision, a respecté les règles procédurales qui déterminent la validité de cette décision (AC.2024.0003 du 14 mai 2024 consid. 3b; AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 6b; AC.2014.0055, AC.2014.0063 du 24 novembre 2015 consid. 7a, et les références citées). La CDAP a encore retenu que lorsque l'autorité administrative doit, comme la municipalité, déterminer si une demande de permis de construire ou de régularisation est bien au bénéfice du consentement requis par l'art. 108 al. 1 LATC, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques. Elle peut se contenter de trancher cette question sur la base des éléments disponibles (AC.2023.0318, AC.2023.0319 du 14 juin 2024 consid. 2b; AC.2024.0003 du 14 mai 2024 consid. 3b; AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 6b; AC.2016.0286 du 31 juillet 2017 consid. 2b, et les références citées). Cette présomption peut toutefois être renversée, si des éléments déterminants permettent de constater que l'accord de la communauté des propriétaires ou de la majorité de ses membres aux travaux projetés n'a pas été donné ou a été révoqué (AC.2023.0318, AC.2023.0319 du 14 juin 2024 consid. 2b, et la référence citée). b) En l'espèce, les travaux ont pour objet la surélévation des bâtiments n° ECA 925 et 9594 de trois étages de bureaux et d'un attique ainsi que la pose de panneaux solaires, trois niveaux de surélévation et un étage d'attique étant prévus du côté "montagne" et deux niveaux de surélévation côté "lac". S'agissant de travaux d'agrandissement en particulier de l'immeuble n° ECA 9594 sis principalement sur la parcelle n° 12570, il ne fait aucun doute que de tels travaux doivent être autorisés par les propriétaires par étage de cet immeuble. Le questionnaire général de demande de permis de construire, qui est accompagné de différentes pièces annexes, ainsi que les plans à la base de la décision attaquée ont été signés par l'architecte du projet litigieux, outre pour B. _____, propriétaire du bien-fonds n° 12599 et de deux des parts de la PPE C. _____ constituée sur la parcelle n° 12570, auquel celle-ci avait donné pouvoir de signer par le biais d'une procuration du 30 août 2022, également pour les autres propriétaires de la PPE C. _____. Le dossier contient à ce propos une procuration du 2 septembre 2022 signée par le responsable de l'agence

K. _____ – succursale de L. _____ et dont la mention de l'existence a été radiée en novembre 2024 (cf. Feuille officiel suisse du commerce – FOOSC) – en faveur de l'architecte du projet en cause pour signer le dossier d'autorisation de construire. Le registre foncier précise par ailleurs que L. _____ – dont la nouvelle raison de commerce est depuis début 2025 M. _____ (cf. FOOSC) – a été l'administratrice de la PPE constituée sur la parcelle n° 12570 du 24 décembre 2008 au 6 mars 2025, date depuis laquelle la société N. _____ est la nouvelle administratrice de la PPE. Il s'ensuit que, contrairement à ce que prétend le recourant, la procuration précitée n'avait pas à comporter le nom ni la signature des propriétaires par étage du bien-fonds n° 12570, l'administratrice d'alors de la PPE les ayant valablement engagés par le biais de cette procuration. La présomption d'accord des copropriétaires ne saurait, ainsi que l'affirme le recourant, être renversée, d'autant plus compte tenu de ce qui suit. Comme le relève la constructrice, il ressort en effet du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2024 de la PPE C. _____ du 17 décembre 2024 que " L'assemblée ratifie la procuration du 2 septembre 2022, signée par l'ancien administrateur L. _____, dans le cadre de la mise à l'enquête du dossier de surélévation CAMAC 212822 [...]. Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité des voix des propriétaires présents et représentés [ndlr.: soit 3 copropriétaires sur 5, totalisant 661/1'000èmes]". Compte tenu enfin du type de travaux dont il s'agit, qui concernent le bâtiment n° ECA 9594 dans son ensemble, c'est à tort que le recourant, selon lequel il serait manifeste que des parties privatives des parts de PPE pourraient être touchées, prétend que le consentement de chacun des copropriétaires serait nécessaire. Le grief du recourant relatif à une violation des art. 108 LATC et 73 RLATC est en conséquence infondé.

E. 5

Le recourant fait ensuite valoir qu'un contrôle préjudiciel du PQ "Place de la Paix" serait nécessaire, au vu de la modification sensible des circonstances et du besoin d'adaptation du plan précité. a) aa) Selon l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1). Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 145 II 83 consid. 5.1; 144 II 41 consid. 5.1; arrêts TF 1C_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2; 1C_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.1). Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.2; 144 II 41 consid. 5.1; arrêt TF 1C_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.1; pour l'ensemble de ce paragraphe, cf. aussi arrêt TF 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 du nouvel art. 15 LAT – en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir ancrée à son al. 2 – ne constitue à elle seule pas une modification sensible des circonstances justifiant d'entrer en matière sur une demande de révision, respectivement de contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure d'autorisation de

construire. Il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances (arrêt TF 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 5.1). Sont en particulier à prendre en considération la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, son niveau d'équipement, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation et la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.2; 144 II 41 consid. 5.2; 140 II 25 consid. 3.1; arrêt TF 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.1, et les références citées). Le fait qu'un projet de construction se trouve en contradiction manifeste avec les relevés subséquents de l'ISOS peut constituer un tel élément. En revanche, en l'absence d'impact ou d'altération du projet de construction litigieux sur les caractéristiques de l'élément individuel ou du périmètre inscrit à l'ISOS, un contrôle incident du plan d'affectation sous cet angle ne se justifie pas (arrêts TF 1C_349/2023 du 13 février 2025 consid. 2.1.1; 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 5.1, et les références citées). Si une planification en cours d'élaboration peut justifier que l'autorité de délivrance des permis de construire s'en inspire, voire, si le droit cantonal le prévoit, bloque temporairement la procédure d'autorisation de construire, il ne peut s'agir d'une modification de circonstances justifiant l'adaptation du plan, auquel cas chaque planification cesserait systématiquement d'être valable sitôt une révision – à la durée, voire à l'issue, incertaine – entreprise (arrêt TF 1C_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2.1). Lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, afin de mettre en oeuvre les objectifs et principes de cette législation, il existe une présomption qu'il est conforme aux buts et aux principes de cette loi, alors que les plans d'affectation qui n'ont pas encore été adaptés aux exigences de la LAT ne bénéficient pas de cette présomption et leur stabilité n'est pas garantie (cf. art. 21 al. 1 LAT; cf. ATF 127 I 103 consid. 6b/aa; 120 Ia 227 consid. 2c; arrêts TF 1C_280/2023 du 3 avril 2024 consid. 4.2; 2C_543/2020 du 25 mai 2021 consid. 4.3). bb) Dans son arrêt du 16 avril 2020 (ATF 146 II 289), le Tribunal fédéral a annulé le nouveau PGA de la commune de Montreux, au motif notamment que les zones réservées qu'il comportait contrevenaient aux art. 15 et 27 LAT. Les autorités communales ont par la suite instauré des zones réservées au sens de l'art. 27 LAT, afin de ne pas compromettre la redéfinition en cours des zones à bâtir. Le PQ "Place de la Paix", approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1994, n'a pas fait l'objet d'une telle mesure. Selon en effet le PZR, qui n'est toutefois pas encore entré en vigueur (cf. supra Faits lettre B in fine), il s'agit d'un plan spécial légalisé qui est maintenu. Si par ailleurs le RPGA 1972 a déjà été jugé obsolète par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_361/2011 du 28 juin 2012 (cf. aussi arrêts TF 1C_596/2022 du 12 septembre 2023 consid. 4.2; 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.5), le Tribunal fédéral a toutefois également précisé qu'à la suite de l'annulation du PGA 2007, il convenait de s'y référer encore pour certains aspects particuliers, notamment pour déterminer le surdimensionnement de la zone constructible, respectivement l'état actuel des réserves en zone à bâtir, compte tenu de la situation très particulière de la commune de Montreux (cf. arrêts TF 1C_596/2022 du 12 septembre 2023 consid. 4.2; 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.5; 1C_632/2018 du 16 avril 2020 consid. 4.3.1). b) aa) Selon l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral au sens de l'art. 5 LPN 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'effet de protection ne se déploie en principe que dans le cadre de l'accomplissement de tâches fédérales (cf. art. 6 al. 2 en relation avec l'art. 2 LPN). En

dehors de ce cadre, la protection des sites est assurée en premier lieu par le droit cantonal. Les inventaires fédéraux doivent toutefois être pris en compte dans les plans d'affectation, dans l'interprétation de notions indéterminées du droit de la construction ainsi que dans toute pesée d'intérêts qui doit être effectuée dans les cas particuliers (cf. en particulier ATF 135 II 209 consid. 2.1; arrêts TF 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.4; 1C_607/2021 du 19 juin 2023 consid. 3.1; 1C_643/2020 du 7 janvier 2022 consid. 3.2). Selon la mesure C11 du Plan directeur du canton de Vaud (ci-après: le PDCn), les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux. L'ISOS dispose d'un effet d'alerte, soit un effet qui n'est pas directement contraignant, mais doit être concrétisé par les dispositions adéquates (arrêts TF 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.4; 1C_607/2021 du 19 juin 2023 consid. 3.1). bb) L'art. 14 de la loi vaudoise du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16) prévoit pour sa part un recensement architectural permettant d'identifier, de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier, à l'exclusion des sites archéologiques et des objets navals lacustres (al. 1); une note est attribuée à chaque objet recensé, des notes de sites pouvant être attribuées si cela se justifie (al. 3). L'échelle des notes allant de *1* à *7* figure dans le règlement du 18 mai 2022 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (RLPrPCI; BLV 451.16.1), à son art. 8. Cette disposition (al. 3 let. c) attribue une note *3* à un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal, ce qui est le cas du bâtiment n° ECA 925 sis sur la parcelle n° 12599. c) aa) Le recourant fait valoir qu'un contrôle préjudiciel du PQ "Place de la Paix" serait rendu nécessaire du fait que ce plan de quartier a été adopté il y a environ 30 ans, le 20 avril 1994. Or, différentes évolutions seraient intervenues depuis lors, dont la modification de la LAT entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 et tendant notamment à lutter contre le surdimensionnement des zones à bâtir, dont est d'ailleurs affectée la zone à bâtir de la commune, qui doit dès lors revoir son plan d'affectation. Tel serait également le cas du fait que l'art. 12 RPQ "Place de la Paix", approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1994, renverrait pour tous les points non prévus au RPGA 1972, déclaré obsolète par le Tribunal fédéral, de sorte qu'il ne bénéficierait pas de la présomption de validité à la LAT au vu de son antériorité. Plusieurs aspects du RPQ "Place de la Paix", comme les emplacements de stationnement, ne respecteraient par ailleurs pas les principes établis en la matière par la réglementation cantonale. Enfin, aucun intérêt public particulier ne commanderait le maintien de ce plan de quartier au détriment des éléments précités. Le recourant invoque aussi, à titre de circonstances justifiant un contrôle préjudiciel du PQ "Place de la Paix", le fait que, selon un extrait du plan directeur intercommunal provisoire d'Agglomération Rivelac de 5^{ème} génération qu'il produit, le site en cause serait déjà saturé en matière d'utilisation du réseau routier et la qualité de l'espace public pas en phase avec la qualité attendue pour ce secteur; or, les travaux projetés aggraveraient la situation en la matière, provoquant notamment une fréquentation plus grande du réseau routier. Un autre élément à prendre en compte serait le fait que le projet ne respecterait pas certains des principes d'aménagement prévus à l'art. 3 RPQ "Place de la Paix", qui précise que, pour atteindre les objectifs décrits à l'art. 2, le plan de quartier se fonde sur différents principes d'aménagements contraignants, dont celui selon lequel il convient d'aménager l'intérieur de l'îlot en zone de passage et de détente à l'usage du public et des habitants du quartier (art. 3.3); ceci impliquerait que la philosophie de ce plan n'aurait plus vocation à s'appliquer. bb) Il est vrai que le PQ "Place de la Paix" dépasse largement l'horizon de planification à quinze

ans prévu par l'art. 15 al. 1 LAT et que la commune doit réviser son plan général d'affectation, afin notamment de répondre aux exigences résultant des modifications de la LAT du 15 juin 2012, entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014, portant notamment sur la réduction des zones à bâtir surdimensionnées. Il n'en demeure pas moins que le secteur soumis au plan de quartier en cause n'a pas été placé en zone réservée. L'autorité communale a ainsi considéré que ce secteur ne se prêtait a priori pas à un déclassement, et ce à juste titre. En ce sens, elle a déjà vérifié si l'attribution des parcelles en cause à la zone à bâtir était encore justifiée au vu du surdimensionnement actuel (cf., pour un cas semblable à Montreux, arrêt TF 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 3.2). L'inspection locale a de son côté permis de constater que le périmètre en cause s'inscrit dans un environnement densément bâti, et même en plein centre-ville, soit à l'intérieur du périmètre de centre de l'agglomération Rivelac définie par le PDCn (mesures B11 et R14; cf. aussi Zones réservées – Rapport justificatif selon l'article 47 OAT, mars 2021, ch. 5.3.5 a contrario, sur site Internet de la commune de Montreux); il se situe dès lors dans le voisinage direct des services de proximité (commerces, restaurants, etc.). Le secteur concerné dispose aussi d'un réseau routier dense et d'une excellente desserte en transports publics, puisqu'il se trouve à proximité d'un arrêt de bus (La Paix) qui dessert trois lignes, sachant en outre qu'un trolleybus circule le long de la Grand-Rue (ligne 201) et qu'il s'agit de lignes de bus à haute fréquence; il se situe aussi à environ sept minutes à pied de la gare de Montreux. Le PQ "Place de la Paix" a par ailleurs été en grande partie réalisé. Selon en effet les explications des parties à l'inspection locale, il a été entièrement réalisé du côté de la Rue de la Paix, le bâtiment n° ECA 9205a ayant été construit en 2008 environ, et du côté de la Grand-Rue, le bâtiment n° ECA 9154 ayant été réalisé en 2010 à peu près, et il ne reste que les bâtiments litigieux dont le potentiel constructible n'a pas été entièrement épuisé; il s'ensuit aussi que le plan de quartier ne peut qu'être en grande partie équipé. Pour ces motifs n'est pas non plus déterminant le fait que, dans son arrêt du 5 mars 2025 (1C_58/2024), le Tribunal fédéral, après avoir admis la qualité pour recourir d'Helvetia Nostra contre les décisions relatives à l'adoption, respectivement l'approbation du PZR, relève que rien n'indique dans l'arrêt cantonal attaqué que des surfaces constructibles contenues dans le périmètre des plans d'affectation spéciaux qui n'ont pas été intégrés au PZR ne devront pas être également réduites pour atteindre l'objectif de redimensionnement de la zone à bâtir; ainsi en présence d'un large surdimensionnement comme en l'espèce de la zone à bâtir communale, la conformité des plans d'affectation spéciaux à la LAT ne saurait être confirmée sur la seule base de leur date d'entrée en vigueur, en particulier s'agissant des plans adoptés il y a plus de 15 ans (consid. 3). L'on ne voit en effet pas comment le périmètre en cause, au centre-ville et déjà largement construit, pourrait être touché par le redimensionnement de la zone à bâtir communale et devrait donc être intégré dans le PZR, d'autant plus que la transformation en cause ne porte que sur des bureaux. Compte tenu de ce qui précède, le fait que le RPQ "Place de la Paix" se réfère au RPGA 1972 pour tout ce qu'il ne prévoirait pas n'est pas non plus déterminant, d'autant plus que, comme le Tribunal fédéral l'a déjà relevé, le RPGA 1972 peut encore, pour certains aspects, trouver application. Ce dernier ne s'applique d'ailleurs en l'occurrence que de manière supplétive, soit pour les points qui ne sont pas prévus par le PQ "Place de la Paix" (cf. art. 12 de son règlement). L'on ne voit en particulier pas, comme le prétend le recourant, que l'art. 89 al. 5 RPGA 1972, relatif à la taxe de compensation à payer par celui qui se trouve dans l'impossibilité de créer les places de parc requises et dont il a été tenu compte en l'espèce, doive être considéré comme obsolète, s'agissant d'une disposition tout à fait courante en la matière. Le Tribunal fédéral a

d'ailleurs aussi eu l'occasion de rappeler que l'annulation du nouveau PGA de la commune de Montreux le 16 avril 2020 n'entraînait pas nécessairement l'invalidation des plans d'affectation spéciaux adoptés postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT et ne condamnait pas inconditionnellement toute construction nouvelle sur son territoire (cf. arrêts TF 1C_212/2022, 1C_271/2022 du 30 mars 2023 consid. 3.1.6 et 4; 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.4.2). d) Un contrôle préjudiciel du plan se justifierait enfin, selon le recourant, par le fait que la construction se situerait dans une zone ISOS dont le relevé révisé daterait de 2012, soit postérieurement à l'adoption du PQ "Place de la Paix", ce qui impliquerait que cette révision n'aurait pas pu être prise en compte lors de l'adoption du plan de quartier en cause, et sur une parcelle dont le bâtiment a été inscrit après 2012 en note *3* au recensement architectural. aa) Montreux est inscrit, selon le relevé actuel de 2012, à l'ISOS en tant que cas particulier (cf. annexe 1 de l'ordonnance fédérale du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [OISOS; RS 451.12]). Cet inventaire donne la description suivante du " Périmètre environnant VIII " (ci-après: le PE VIII) dans lequel se trouvent les parcelles concernées: " Secteurs fortement transf. ou en mutation, grands bâtiments commerciaux, fin 20 e s. et déb. 21 e s. ". Selon l'ISOS, un PE est une aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger; espaces verts, p. ex. verger, pré ou surface herbeuse, coteau viticole, parc, terrain rattaché à un bâtiment public. Le PE VIII fait partie de la catégorie d'inventaire "b", ce qui signifie qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site, souvent construite. Sa signification est évidente. Un objectif de sauvegarde "b", qui préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes du site, lui a également été attribué, ce qui signifie qu'il est suggéré d'établir des prescriptions concernant les constructions nouvelles et les plantations notamment. bb) L'on ne voit en l'occurrence pas que le projet de construction litigieux qui se fonde sur le PQ "Place de la Paix" porterait atteinte à l'ISOS. Ainsi que l'a relevé l'autorité intimée dans sa réponse au recours, il ressort de la synthèse CAMAC que la Direction générale des immeubles et du patrimoine, Direction de l'archéologie et du patrimoine, Division monuments et sites (DGIP) n'avait pas de remarque à formuler. Le projet est prévu dans un secteur décrit par l'ISOS comme fortement transformé ou en mutation et comprenant de grands bâtiments commerciaux de la fin du siècle dernier et du début du XXI ème siècle. L'inspection locale a ainsi permis de constater que le projet en cause serait entouré de bâtiments de grandes dimensions, dont la plupart sont plus hauts que le bâtiment existant litigieux, et dont les gabarits sont relativement homogènes, l'immeuble abritant la Coop par exemple et sis dans les environs comportant sept étages au-dessus du rez-de-chaussée. Si par ailleurs, comme l'a relevé la municipalité à l'audience, la plupart des bâtiments environnants situés au niveau de la rue de la Paix sont relativement récents et d'architecture contemporaine, il existe aussi dans le secteur, dont du côté de la Grand-Rue, des immeubles à l'architecture hétéroclite (moderne et ancien accolés) et datant de périodes différentes, tels le bâtiment UBS qui remonte au début du XX ème s. ou le Centre commercial du Forum, qui dispose de cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Le fait dès lors que le projet prévoie la surélévation, sur la base du plan de quartier en cause, des immeubles n° ECA 925 et 9594 de trois étages de bureaux et d'un attique du côté "montagne" et de deux étages de bureaux du côté "lac" ne saurait aucunement altérer le site protégé par l'ISOS révisé en 2012 et tel que décrit, sachant qu'il s'intègre parfaitement à l'environnement bâti existant. Ceci est d'autant plus le cas que l'objectif de sauvegarde b a été attribué au secteur, ce qui n'implique la sauvegarde que des caractéristiques " essentielles " pour les composantes attenantes du site. Quant à la catégorie

d'inventaire, elle est de b, ce qui signifie qu'elle est certes évidente, mais non prépondérante. Le fait que le bâtiment n° ECA 925, dont l'arrondi date de 1905, bénéficie, depuis 2018, de la note *3* au recensement architectural ne saurait non plus être en l'occurrence déterminant. A maintes reprises, la Cour de céans a en effet eu l'occasion de dire que l'inscription d'un objet au recensement architectural ne constitue pas une mesure de protection. Les notes attribuées dans ce cadre ont un caractère purement indicatif et informatif. Elles sont en revanche certes 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 ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. arrêt TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.6; AC.2022.0277 du 5 décembre 2024 consid. 6c, et les références citées). Toutefois, pour les bâtiments en note *3*, sous l'angle de la proportionnalité, respectivement de la pesée des intérêts entre protection du patrimoine immobilier et garantie de la propriété, les autorités communales ne peuvent imposer au constructeur des prescriptions de conservation aussi sévères que s'il s'agissait d'immeubles en note *1* ou *2* (AC.2022.0242 du 22 novembre 2022 consid. 5a, et les références citées). Or, on ne voit pas en l'espèce que la municipalité ait dépassé le large pouvoir d'appréciation qui est le sien en la matière, sachant que, sur la base du PQ "Place de la Paix", le bâtiment n° ECA 925 est conservé, tout en ne faisant l'objet que d'une surélévation par ailleurs prévue en retrait sur toute la partie sud et ouest, soit celle qui donne sur le carrefour entre la Place de la Paix et la Grand-Rue. Ceci permet ainsi la conservation de l'intérêt patrimonial du bâtiment en cause. e) Le grief du recourant selon lequel un contrôle préjudiciel du PQ "Place de la Paix" serait nécessaire n'est en conséquence pas fondé.

E. 6

Le recourant soutient ensuite que le projet violerait les prescriptions légales et réglementaires en matière de places de stationnement, dès lors qu'il ne prévoit la réalisation d'aucune place supplémentaire. a) aa) Selon l'art. 8 RPQ "Place de la Paix", le parking souterrain s'inscrit dans le périmètre du plan de quartier et à l'intérieur des limites de constructions; le nombre de niveaux souterrains sera défini en fonction du nombre de places exigées par la municipalité. L'art. 9 RPQ "Place de la Paix" prévoit pour sa part ce qui suit: " La Municipalité fixe le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires selon les bases suivantes: - Le nombre de places sera au minimum de 100. - Ces places sont affectées aux habitants des logements et aux emplois générés par les bâtiments. - Il est prévu, en principe, une place par logement. - Au surplus, la norme "VSS" de l'Union des professionnels suisses de la route est une base de référence pour les autorités ". Aux termes de l'art. 12 RPQ "Place de la Paix", pour tous les points non prévus par le présent règlement, le règlement communal du plan d'affectation est applicable; en cas de contradiction, le présent règlement est prioritaire (al. 1). L'art. 89 RPGA 1972 définit de son côté à ses alinéas 1 à 3, le nombre de places de stationnement ou de garages pour voitures à aménager sur fonds privés, y compris de celles destinées aux livreurs et visiteurs. Il est encore prévu plus spécifiquement ce qui suit aux alinéas 5, 8 et 9: " Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa premier, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de fr. 5'000.—par place dans les zones urbaines, à restructurer et de forte densité et de fr. 4'000.—par place sur le reste du territoire. [...] Les montants perçus sont

affectés à la construction par la Commune de places de stationnement accessibles au public. Les dispositions qui précèdent sont également applicables dans les cas de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant entraînant une augmentation des besoins en places de stationnement. [...] ". bb) L'Association suisse des professionnels de la route et des transports a établi différentes normes dont la norme VSS 40 281 (anciennement numérotée 640 281), intitulée " Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme ", édition 2019, à laquelle il convient de se référer dans le cas d'espèce. Cette norme distingue l'offre en cases de stationnement afférente au logement de celle afférente à d'autres affectations. Pour les affectations autres que le logement, la norme VSS 40 281 prévoit que l'offre en cases de stationnement à mettre à disposition dépend du genre d'affectation, de ses valeurs caractéristiques et du type de localisation (accessibilité en mobilité douce et en transports publics) (ch. 10.1, p. 11). La fourchette entre le nombre minimal et le nombre maximal de cases de stationnement nécessaires est estimée à partir des valeurs indicatives figurant dans le tableau 1 (" Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement ", pp. 14-15), en tenant compte du type de localisation défini selon le tableau 2 (" Distinction des types de localisation ", p. 16) et de la pondération qui en découle selon les pourcentages indiqués dans le tableau 3 (" Offre en cases de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1 ", p. 16). A noter que la norme distingue cinq types de localisation (A, B, C, D et E), qui dépendent de la part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personnes (> 50%, 25...50% ou < 25%) et de la fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante (> 4 fois par heure, 1...4 fois par heure ou pas desservi par les transports publics) (tableau 2). Pour chaque type de localisation, la norme prévoit le minimum et le maximum de l'offre en cases de stationnement, soit pour le type de localisation A 20% à 40%, B 40% à 60%, C 50% à 80%, D 70% à 90%, E 90% à 100% (tableau 3). Pour les entreprises de prestations de services, et plus particulièrement les autres services que ceux à nombreuse clientèle, comme les administrations publiques sans guichet, bureau d'ingénieur ou d'architecte, assurance, fiduciaire, etc., la norme prévoit deux cases de stationnement pour le personnel et 0,5 pour les visiteurs et clients par 100 m² de surface brute de plancher utile (SPBu). Concernant la sélection du type de localisation (A, B, C, D ou E), il s'agit notamment de procéder à l'estimation sommaire de la part de la mobilité douce dans l'ensemble du trafic généré en fonction de la structure d'urbanisation et du genre d'affectation ainsi qu'à l'appréciation de la desserte existante ou prévisible du lieu par les transports publics pendant la période d'exploitation déterminante (ch. 10.2 p. 16). cc) Les prescriptions sur le stationnement sont des normes du droit communal, adoptées dans le champ de l'autonomie communale. La municipalité, lorsqu'elle interprète son règlement en cette matière, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. arrêts AC.2019.0059 du 5 décembre 2019 consid. 2b; AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 4). Le Tribunal fédéral, se référant au ch. 3 de la norme VSS 40 281, relève que, d'une manière générale, l'appréciation d'intérêts publics supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cases de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ATF 132 III 285 consid. 1.3; arrêt TF 1C_78/2021 du 1^{er} avril 2022 consid. 7.1; cf. ég. AC.2022.0297 du 20 juillet 2023 consid. 5a; cf. aussi arrêt TF 1C_347/2022 du 25 août 2023 consid. 3.1). b) aa) En l'espèce, il existe dans le périmètre du PQ "Place de la Paix" un parking souterrain de 83 places, dont l'entrée se situe au niveau de la rue de la Paix. Ce parking n'est toutefois pas destiné aux nouveaux locaux prévus par le projet litigieux, puisqu'il sert aux deux bâtiments

déjà existants n° ECA 9205a et 9154. Le projet en cause prévoit cependant une nouvelle SPBu pour les nouveaux locaux de 1193, 68 m², dont 737,08 m² destinés à des bureaux, aucun local ne l'étant au logement, qui s'ajoutent aux 1437,39 m² déjà existants, pour un total de 2631,11 m² pour l'ensemble du bâtiment. bb) Le recourant fait valoir que, malgré la réalisation d'une SPBu supplémentaire à celle déjà existante, destinée à une affectation de bureaux, aucune place de parc supplémentaire ne serait prévue alors même que le RPQ "Place de la Paix" préciserait que les places de stationnement seraient affectées, entre autres, aux emplois générés par les bâtiments. Le RPQ prévoirait aussi un nombre minimum de places de parc de 100, nombre qui ne serait pas respecté, dès lors que le nombre de places existantes ne serait que de 82 (recte : 83), et ce même dans l'hypothèse où les douze places de parc impliquées par le projet étaient réalisées. Il invoque également le fait que l'impossibilité pour la propriétaire d'aménager les places de stationnement nécessaires ne serait pas établie. Il ressort en l'occurrence de la fiche de calcul du nombre de places de stationnement nécessaires figurant dans le dossier municipal que l'autorité intimée a retenu, en se fondant sur la norme VSS 40 281, un nombre de places de parc indicatif de 2,5 par 100 m² de l'ensemble de SPBu nouvellement créée, soit 29,8 places de parc; elle a ensuite pondéré ce nombre du minimum de 40% (fourchette basse), tenant compte d'une part de mobilité douce de 25 à 50% et de la fréquence supérieure à quatre par heure en transports publics (lettre B; cf. tableaux 2 et 3 p. 16), pour aboutir à douze places de parc. Elle s'est ensuite fondée sur ce nombre pour calculer le montant de la contribution compensatoire due par la propriétaire, admettant que cette dernière se trouvait dans l'impossibilité d'aménager ces places de stationnement. Rien ne permet de remettre en cause une telle appréciation. La municipalité a en effet expliqué lors de l'inspection locale qu'un certain nombre de parkings publics se trouvent à proximité, dont ceux de la Paix, du Forum et de la Place du Marché. Le périmètre en cause se situe par ailleurs en plein centre-ville et dispose d'une excellente desserte en transports publics, puisqu'il se trouve à proximité de plusieurs lignes de bus et trolleybus à haute fréquence et à environ sept minutes à pied de la gare de Montreux. Comme le relève l'autorité intimée, il convient de ne pas non plus surcharger les accès et infrastructures routières existantes, leur capacité à absorber le trafic actuel étant déjà proche de la saturation. Il est vrai que l'art. 9 RPQ "Place de la Paix" fixe le nombre minimum de places de stationnement à 100 et que ce nombre n'est pas atteint, sachant que 83 places seulement sont déjà disponibles dans le périmètre du plan de quartier. Toutefois, cette même disposition précise que les normes VSS servent de base de référence pour les autorités; or, la norme VSS applicable admet une réduction du nombre de places, ce qui, au vu de la situation du cas d'espèce, est tout à fait admissible. De plus, contrairement à ce qu'affirme le recourant, l'inspection locale a permis de constater que la propriétaire, au vu de la localisation du secteur en cause dans un environnement densément bâti, est bien dans l'impossibilité d'aménager les douze places de parc qu'impliquerait son projet. C'est en particulier à tort que le recourant affirme que la propriétaire pourrait, en construisant un parking en sous-sol dans le périmètre du plan de quartier, celui-ci le permettant, respecter son obligation d'aménager de nouvelles places de stationnement. Les assesseurs spécialisés ont expliqué lors de l'inspection locale que s'il était techniquement possible de créer un parking souterrain, cela le serait à des coûts totalement disproportionnés et avec même le risque de porter atteinte à la structure du bâtiment déjà existant. Compliquerait encore les choses le fait que le périmètre en cause se trouve à proximité de la Baye de Montreux et dans une pente, sachant que le sous-sol existant est situé à un niveau inférieur à celui du parking de 83 places, ce qui impliquerait de creuser bien davantage. Une telle absence de

places supplémentaires ne peut d'ailleurs, au vu du secteur dans lequel s'insère le périmètre en cause, être considérée comme problématique. La contribution compensatoire que la propriétaire sera contrainte de verser permettra par ailleurs à la commune d'aménager d'éventuelles nouvelles places de stationnement publiques, comme le prévoit l'art. 89 al. 8 RPGA 1972 dont on ne voit pas, contrairement à ce qu'affirme le recourant, qu'il ne pourrait pas, comme cela a déjà été relevé (cf. supra consid. 5c/bb), s'appliquer. cc) Enfin, selon le recourant, l'art. 89 al. 2 RPGA 1972 ne serait pas non plus respecté, dès lors qu'il prévoirait, en règle générale, une place de stationnement par fraction de 90 m². Le grief du recourant n'est pas fondé, dans la mesure où, pour le calcul du nombre de places de parc nécessaire, ce n'est pas la disposition précitée qui doit être prise en compte, mais bien l'art. 9 RPQ "Place de la Paix", sachant qu'en cas de contradiction avec le RPGA 1972, le RPQ est prioritaire (cf. art. 12 al. 1 RPQ). c) Le grief du recourant relatif à l'absence de places de stationnement supplémentaires est dès lors infondé.

E. 7

Le recourant fait enfin valoir que la construction projetée violerait la clause d'esthétique. a) aa) A teneur de l'art. 86 LATC, 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). 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 (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; arrêt TF 1C_473/2019 du 17 juin 2020 consid. 3.4.3, et la référence citée). 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt TF 1C_473/2019 du 17 juin 2020 consid. 3.4.3, et la référence citée). Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 al. 1 let. a LPA-VD) (cf. AC.2022.0357, AC.2022.0370, AC.2022.0373 du 12 septembre 2024 consid. 18a/aa; AC.2021.0262 du 29 septembre 2022 consid. 6b, et les références citées). bb) Selon l'art. 2 RPQ "Place de la Paix", le plan de quartier doit proposer l'aménagement harmonieux d'un îlot d'habitation et d'équipements de types commerciaux et administratifs ainsi que des activités compatibles avec l'habitation (al. 1). Il doit en outre créer un espace accessible au public (place) et une tête d'îlot marquante sur la place de la Paix tout en assurant les

cheminements publics en continuité avec ceux existants ou futurs dans les secteurs voisins (al. 2). Conformément à l'art. 3 RPQ "Place de la Paix", pour atteindre les objectifs décrits à l'art. 2, le plan de quartier doit se fonder sur différents principes d'aménagement contraignants, dont: respecter la géométrie de l'îlot et de sa tête (ch. 3.1) et tenir compte de la volumétrie des bâtiments existants et futurs dans la rue de la Paix et la Grand-Rue tout en marquant le point singulier de la tête de l'îlot (place de la Paix (ch. 3.4). Aux termes de l'art. 4 RPQ "Place de la Paix", les bâtiments doivent former un ensemble architectural cohérent et leur expression architecturale doit permettre une bonne compréhension de leur organisation générale. cc) Selon l'art. 3 al. 1 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) et les sites construits (let. b). 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. 3). La LPrPCI comprend plusieurs mesures de protection des objets du patrimoine culturel immobilier énumérés à l'art. 3 LPrPCI, dont l'inscription à l'inventaire (art. 15 ss LPrPCI) et le classement (art. 25 ss LPrPCI). Cette loi prévoit aussi un recensement architectural (cf. art. 14 LPrPCI et 8 RLPrPCI; voir supra consid. 5b/bb). b) aa) Pour les motifs déjà exposés au consid. 5d ci-dessus, et plus particulièrement 5d/bb, et ainsi que l'inspection locale a permis de le constater, la surélévation projetée du bâtiment en cause ne porte pas atteinte à l'ISOS et ne saurait être refusée du fait que le bâtiment n° ECA 925 bénéficie de la note *3* au recensement architectural, comme le prétend le recourant. bb) Selon le recourant, il ressortirait également du dossier, et en particulier des plans, que la surélévation projetée serait constituée de traits très arrêtés donnant une forme stricte à l'ensemble qui serait construit. Cet aspect trancherait sensiblement avec le bâti existant, notamment celui se trouvant au sud-ouest de la parcelle n° 12599, arrondi sur les premiers étages. Comme le relèvent la municipalité et la propriétaire, le projet s'inscrit dans le potentiel règlementaire du PQ "Place de la Paix" – tant quant à son gabarit qu'à son implantation –, dont les possibilités de bâtir seront ainsi mieux exploitées, ce qui se justifie dans un secteur situé au centre-ville, bien desservi par les transports publics et appelé à être densifié. Il permettra aussi de compléter l'îlot formant le périmètre du PQ et s'inscrira dans le gabarit des immeubles contigus et voisins, ce qui comblera le vide architectural existant sur la Place de la Paix, tous les bâtiments environnants étant beaucoup plus hauts. Comme le souligne l'autorité intimée, la surélévation projetée suit l'évolution urbaine telle que définie par l'ISOS. La construction prévue est par ailleurs conçue en retrait de la construction arrondie recensée en note *3* et adopte elle aussi une courbure suivant le contour de la rue de la Paix. L'on ne saurait ainsi considérer que la construction projetée dénaturerait la construction existante, soulignant au contraire cet ouvrage. S'agissant du traitement de ses façades, elle ne sera pas non plus en rupture avec le bâti existant, puisque le matériau qui sera utilisé sera du crépi, à l'identique du socle et du bâtiment voisins. Il sied aussi de

relever que toutes les installations techniques sont prévues sur les toitures basses côté "lac".
cc) Selon le recourant, il ne ressortirait pas non plus du dossier que les éléments pertinents, tels que des échantillons, des descriptions des matériaux utilisés, profilements ou montages photographiques auraient été produits ou demandés par l'autorité intimée, et ce contrairement à l'art. 108 al. 3 LATC, de manière à pouvoir apprécier l'intégration de la construction projetée. Aux termes de l'art. 108 al. 3 LATC, la municipalité peut exiger le profilement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis. Contrairement à ce qu'affirme le recourant, l'ensemble des éléments figurant au dossier permettent de se faire une idée suffisante de l'aspect de la surélévation prévue. Outre la pose de gabarits et les nombreux plans versés au dossier qui donnent un certain nombre d'informations, la demande de permis de construire précise (cf. ch. 39, p. 7) que la façade nord sera recouverte d'un crépi, ce qui a aussi été précisé lors de l'inspection locale, de couleur blanche et la façade sud de panneaux et menuiseries métalliques dans les tons gris, que la toiture sera plate et recouverte de gravier de couleur grise et de panneaux solaires et qu'il y aura des stores ainsi que des volets. L'autorité intimée a ainsi pu se prononcer en toute connaissance de cause sur l'intégration de la construction projetée, ayant en particulier été informée des teintes et matériaux qui seraient utilisés. c) Est en conséquence infondé le grief du recourant selon lequel la construction projetée violerait la clause d'esthétique.

E. 8

Le recourant a enfin demandé, à titre de mesures d'instruction, que des renseignements écrits soient requis, en lien avec la protection du patrimoine, auprès de la DGIP ainsi que de l'Office fédéral de la culture, Section Culture du bâti, Service ISOS, de même qu'en lien avec la question du nombre de places de parc, de l'Union des professionnels suisses de la route, à Zurich. a) L'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'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 l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s., et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021 consid. 3.1). b) Il ne se justifie pas de donner suite aux requêtes du recourant. La cour est en effet en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, conformément aux considérants ci-dessus, sur la base des pièces figurant au dossier et compte tenu de l'inspection locale à laquelle il a été procédé. Il y a dès lors lieu par appréciation anticipée des preuves de rejeter les requêtes du recourant tendant à la production de différents renseignements écrits.

E. 9

Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Compte tenu de l'issue de la cause, des frais seront mis à la charge du recourant (art. 49, 91 et 99 LPA-VD), qui versera en outre des dépens à la commune et à la propriétaire, qui obtiennent gain de cause par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).