

# VD\_OMNI AC.2024.0274 vom 21. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0274](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0274)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0274 du 21 juillet 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0274 del 21 luglio 2025

## Regeste

Sauver Lavaux, Patrimoine suisse section vaudoise, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/Municipalité de Chardonne, E. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, Direction générale des immeubles et du patrimoine | Recours d'associations et de voisins contre le permis de construire délivré pour la démolition d'une maison vigneronne en note 4 et la reconstruction d'un bâtiment de 4 logements. Maison qui constitue un "bâtiment à conserver" à l'égard duquel le règlement communal pose des règles particulières en matière de conservation, modification ou démolition. Constat qu'aucune des hypothèses réglementaires permettant une démolition n'est ici remplie, la vision locale ayant en particulier permis de constater que la maison ne peut être considérée comme étant dans un état de dégradation avancée, comme l'a retenu à tort la municipalité sur la base d'une évaluation de l'architecte. Absence d'altérations ou de défauts statiques rédhibitoires qui ne pourraient pas être corrigés dans le cadre d'une rénovation (c. 6d et 6e). Exigence de conservation proportionnée au but visé dès lors que les propriétaires disposeront d'une marge de manoeuvre pour transformer l'intérieur de la maison et y réaliser plusieurs logements de qualité. Leur intérêt économique de pouvoir rentabiliser leur terrain doit en l'espèce céder le pas devant la préservation du patrimoine (c. 7b). Recours admis et annulation du permis de construire.

## Erwägungen

### E. 1

a) aa) L a décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). bb) S'agissant de Sauver Lavaux, une norme spéciale du droit cantonal autorisant cette association à recourir (art. 52a de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]), sa qualité pour recourir est fondée sur l'art. 75 al. 1 let. b LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD (CDAP AC.2022.0351 du 11 octobre 2023 consid. 1). Concernant un projet de construction sur des parcelles dans le périmètre de protection de la LLavaux, Sauver Lavaux ne peut se plaindre selon la jurisprudence que d'une violation des normes définissant la protection de la région de Lavaux ainsi que des normes des règlements communaux de police des constructions qui concrétisent la LLavaux. Tel est le cas des règles sur l'intégration des bâtiments et l'esthétique dont la violation est invoquée (CDAP AC.2020.0156 du 14 avril 2021 consid. 1). cc) Sur la base de l'art. 63 al. 1 LPrPCI, Patrimoine suisse section vaudoise a qualité pour recourir contre le projet litigieux qui porte sur des bâtiments recensés en note 4 (cf. CDAP AC.2022.0155 du 20 juin 2023 consid. 1). dd) La qualité pour recourir doit aussi être reconnue à A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, ainsi qu'à C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ –

propriétaires respectifs des parcelles n os 32 et 24 contiguës aux parcelles sur lesquelles est envisagé le projet litigieux et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique (art. 75 let. a et 99 LPA-VD) –, dès lors qu'ils critiquent les effets du projet sur leur immeuble (ATF 141 I 50 consid. 2.1; TF 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5). b) Interjetés en temps utile, les recours satisfont aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants sollicitent plusieurs mesures d'instruction. a) Le droit d'être entendu, tel que garanti aux art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 Cst-VD, comprend notamment le droit pour le justiciable d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et 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 73 consid. 7.2.2.1; TF 1C\_462/2021 du 25 avril 2022 consid. 2.1). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger 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; TF 1C\_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 3.1). b) Sauver Lavaux et Patrimoine suisse section vaudoise requièrent la production de tous les procès-verbaux de la CCU relatifs au projet litigieux. Les préavis que la CCU a rendus les 10 octobre 2019, 24 juillet 2020 et 23 janvier 2023 – auxquels les recourantes ont eu accès – sont circonstanciés et énoncent en détail les points sur lesquels le projet devait être retravaillé selon cette commission, respectivement sur quels aspects une attention particulière devait être portée. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal, qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit, renoncera ainsi par appréciation anticipée des preuves à ordonner la production des procès-verbaux des séances de la CCU ayant donné lieu à ces préavis. c) Les recourants A.\_\_\_\_\_ et consorts sollicitent la production par l'autorité intimée de toutes les décisions municipales ayant précédemment autorisé ou refusé des transformations ou rénovations sur les bâtiments ECA n os 217a et 217b, respectivement d'éventuelles décisions de mise en conformité. Ils requièrent également la production de tous les préavis de la CCU en lien avec des projets de transformation, de rénovation ou de démolition-reconstruction concernant ces bâtiments. Il ne justifie pas de donner suite à ces requêtes dès lors qu'on ne discerne pas à quelles constatations supplémentaires, utiles à la présente cause, pourraient aboutir l'examen d'éventuelles précédentes décisions d'octroi ou de refus de permis de construire, voire de mise en conformité en lien avec les bâtiments concernés, respectivement d'éventuels préavis que la CCU aurait pu être amenée à rendre dans ce cadre. Les recourants n'allèguent en tous les cas pas que ces bâtiments auraient subi des travaux qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à l'enquête et d'un permis de construire. d) Les recourants A.\_\_\_\_\_ et consorts requièrent la production par l'autorité intimée de toutes les décisions municipales (délivrance ou refus de permis de construire) rendues pour des transformations, rénovations ou autres sur des habitations sises dans le Bourg ancien de Chardonne. Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à une telle demande. Le litige porte en effet exclusivement sur les bâtiments ECA n os 217a et 217b et on ne voit pas en quoi l'historique relatif à d'autres bâtiments du secteur pourrait s'avérer déterminant pour la résolution de la présente affaire.

e) Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts requièrent la production par l'autorité intimée de tous les précédents plans d'affectation et leurs règlements, ceci afin d'établir l'historique du bâtiment concerné au regard de la législation ancienne, ainsi que de vérifier si les travaux envisagés portent atteinte au développement, au caractère ou à la destination de la zone, respectivement s'ils aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Là encore, le tribunal ne donnera pas suite à cette requête dès lors qu'on ne discerne pas à quelles constatations supplémentaires, utiles à la présente cause, pourrait aboutir l'examen d'anciennes réglementations communales, le projet contesté devant être examiné à la lumière du RPGA dans sa version actuellement en vigueur. f) Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts sollicitent la pose de nouveaux gabarits, en faisant valoir que les deux installés en toiture ne permettent pas d'apprécier l'impact de la future construction. Ils requièrent également un photomontage du projet incluant les bâtiments voisins, comme suggéré par la CCL le 23 août 2023. aa) L'art. 108 al. 3 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que la municipalité, le cas échéant le département, peut exiger le profillement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis. Au plan communal, une disposition similaire figure à l'art. 93 RPGA, qui dispose que la Municipalité peut exiger la pose de gabarits, avec attestation de conformité d'un géomètre officiel, la production de photomontage, de maquettes et d'un échantillonnage des couleurs et matériaux de la construction projetée, aux frais du constructeur et sous la responsabilité de ce dernier. La pose de gabarits a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Selon la jurisprudence, l'art. 108 al. 3 LATC confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente (TF 1P.352/2005 du 25 août 2005 consid. 2.2; CDAP AC.2022.0354 du 14 mars 2024 consid. 3a). Cette disposition ne lui impose pas d'ordonner systématiquement le profillement; le principe de la proportionnalité exige que le constructeur n'y soit astreint que si cette mesure est utile pour apprécier le projet (CDAP AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 3d). La pose de gabarits n'est ainsi pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant et grâce à la consultation des plans mis à l'enquête (CDAP AC.2021.0400, AC.2021.0401 du 16 janvier 2023 consid. 2b). L'absence de gabarits ne constitue dans ces conditions pas un vice de l'enquête publique (CDAP AC.2023.0245 du 20 février 2024 consid. 3a). bb) Pendant l'enquête publique, deux gabarits ont été installés sur la toiture de la maison, dont le positionnement a été contrôlé par un géomètre officiel conformément à l'art. 93 RPGA selon les explications de l'autorité intimée, que le tribunal n'a pas lieu de mettre en doute. Ces gabarits, ainsi que les plans mis à l'enquête publique permettaient aux recourants de se rendre compte sans difficulté de l'emprise du projet, de son impact et de son intégration dans le site. Il en va de même pour la cour de céans, composée notamment d'un architecte, qui est en mesure de se faire une idée suffisamment précise de la construction projetée et de son impact sur les lieux, compte tenu également des constatations faites lors de la vision locale. Dans ces conditions, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en n'ordonnant pas la pose de gabarits supplémentaires et il n'y avait pas lieu de mettre en œuvre une telle mesure au stade du recours en vue de la vision locale. Pour les mêmes motifs, il ne se justifie pas d'ordonner un photomontage et la requête formulée sur ce point doit également être écartée. g) A l'audience, le conseil des recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts a requis la production du contrat d'achat passé entre les propriétaires et la constructrice s'agissant des parcelles concernées par le projet. Il ne sera

pas fait droit à cette demande, les informations contenues dans ce document n'apparaissant pas nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige. h) Sauver Lavaux et Patrimoine suisse section vaudoise requièrent que soit confié à un expert (ingénieur civil ou architecte) le soin de procéder à une analyse de l'état structurel de l'immeuble. Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts relèvent quant à eux qu'on aurait été en droit d'attendre une expertise architecturale et historique indépendante permettant de confirmer ou infirmer le prétendu état de dégradation du bâtiment. A l'audience, leur conseil a par ailleurs requis la production de l'étude mentionnée par l'architecte chiffrant les coûts qui découleraient d'une rénovation du bâtiment. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal renoncera, par appréciation anticipée des preuves, à donner suite à ces différentes requêtes, ceci pour les motifs qui seront développés ci-après (cf. consid. 6d ci-dessous).

### **E. 3**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts arguent que l'étude de l'architecte de janvier 2018 et les trois préavis de la CCU auxquels s'est référée l'autorité intimée dans la décision attaquée ne figuraient pas au dossier mis à l'enquête publique. Ils s'en remettent au tribunal quant à savoir si ces vices peuvent être réparés dans la procédure de recours ou s'ils relèvent d'une gravité telle qu'elle doit entraîner l'annulation de la décision attaquée. a) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment pour le justiciable le droit de consulter le dossier pour connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; TF 1C\_590/2022 du 16 novembre 2023 consid. 5.2.1). Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments fondant la décision et s'exprimer à leur sujet (ATF 135 II 286 consid. 5.1; TF 9C\_413/2023 du 25 janvier 2024 consid. 4.2). Il en découle que l'autorité qui verse au dossier de nouvelles pièces dont elle entend se prévaloir dans son jugement est tenue en principe d'en aviser les parties, même si elle estime que les documents en question ne contiennent aucun nouvel élément de fait ou de droit (ATF 132 V 387 consid. 3). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). b) Il ressort du dossier municipal qu'à la demande du conseil des recourants du 30 septembre 2024, le BTI a transmis à ce dernier, par courriel du même jour, un exemplaire des trois préavis de la CCU. S'ajoute à cela le fait que dans leur recours les recourants indiquent avoir " pu dernièrement se procurer auprès du BTI " l'étude de faisabilité de janvier 2018, dont ils retranscrivent un passage entier. Il s'ensuit que les recourants ont pu prendre connaissance de ces pièces avant de déposer leur recours et ont pu faire valoir leurs moyens à propos de ces documents. Partant, une éventuelle violation de leur droit d'être entendus, qui résulterait du fait que ces pièces ne figuraient pas au dossier de mise à l'enquête, a en tous les cas été réparée dans le cadre de la présente procédure de recours.

### **E. 4**

Sauver Lavaux et Patrimoine suisse section vaudoise reprochent à l'autorité intimée d'avoir statué sur la demande de permis de construire sans avoir une nouvelle fois soumis à la CCL les plans ayant été mis à l'enquête publique, lesquels ont été modifiés après le dernier passage du projet devant la CCL le 23 août 2023. Elles invoquent une violation de l'art. 5a

LLavaux entachant la validité du permis de construire. Elles font valoir que le dossier devrait être renvoyé à la municipalité pour qu'elle soumette à la CCL les plans du projet, lequel pourra ensuite être mis à l'enquête publique conformément à la solution retenue dans l'arrêt AC.2012.0364 du 10 février 2014. a) L'art. 5a LLavaux prévoit que le Conseil d'Etat institue la CCL, composée d'un représentant de l'Etat, agissant comme président, de trois représentants des communes et de cinq spécialistes, dont un au moins dans le domaine de la protection de la nature et du paysage (al. 1). Tout projet de construction, à l'exception des objets de minime importance qui n'altèrent pas le site, doit être soumis à l'examen de la commission préalablement à l'enquête publique (al. 3). L'exposé des motifs et projet de loi du Conseil d'Etat précise ce qui suit (Bulletin de Grand Conseil, législature 2007-2012, Tome 22 Conseil d'Etat, p. 325): "L'avis de la commission ne lie ni l'administré, ni l'administration. Il ne constitue pas une décision susceptible de recours et les parties n'ont pas droit à être entendues par la commission. L'avis de la commission doit faire partie du dossier pouvant être consulté par les intéressés dans le cadre des procédures d'enquête publique des projets. L'avis a un poids certain dans la mesure où l'autorité de décision doit en tenir compte dans la pesée des intérêts en présence et expliquer pourquoi elle s'en écarte ou le suit. (...) La municipalité, autorité compétente en matière de permis de construire (art. 17 LATC), demande l'avis de la commission pour les projets de construction, de reconstruction et de transformation avant de les mettre à l'enquête publique. (...) Son avis porte sur la vérification de la conformité du projet au plan et à la loi de protection de Lavaux." b) Le 26 janvier 2024 le conseil des recourantes a demandé au BTI de lui préciser si les plans mis à l'enquête publique avaient été modifiés depuis le 23 août 2023, date du dernier préavis de la CCL. Le BTI lui a répondu le 31 janvier 2024 que la seule modification importante étant intervenue depuis le 23 août 2023 résidait dans une réduction de 15 cm de la hauteur au faîte. Il lui a en outre transmis les plans sur la base desquels la CCL s'était prononcée le 23 août 2023. Vu ce qui précède, on ne saurait faire grief à l'autorité intimée de ne pas avoir soumis à nouveau le projet à la CCL avant de le mettre à l'enquête publique. La modification intervenue depuis le passage devant cette commission le 23 août 2023 était en effet de minime importance (réduction de la hauteur au faîte de 15 cm) et allait du reste dans le sens de la remarque formulée par la CCL tendant à ce que le gabarit en hauteur soit conservé (cf. ch. 2 du préavis du 23 août 2023). La situation telle qu'elle se présentait dans l'arrêt AC.2012.0364 qu'invoquent les recourantes n'est sous cet angle pas comparable, dans la mesure où, dans cette affaire, la municipalité n'avait pas du tout soumis le projet à la CCL avant d'octroyer le permis de construire, alors qu' in casu la CCL s'est déterminée à trois reprises. Aucune violation de l'art. 5a LLavaux ne saurait donc être retenue.

## **E. 5**

Sauver Lavaux et Patrimoine suisse section vaudoise invoquent un défaut de motivation des décisions attaquées, constitutif d'une violation de leur droit d'être entendues. Elles font grief à l'autorité intimée de ne pas avoir motivé les raisons pour lesquelles elle s'est écartée du préavis négatif de la CCL. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b). En règle

générale, selon la jurisprudence, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). b) La motivation contenue dans les décisions attaquées apparaît en l'espèce suffisante au regard des exigences déduites du droit d'être entendu quant aux motifs pour lesquels l'autorité intimée a choisi de s'écarter du préavis négatif de la CCL du 23 août 2023. La municipalité a ainsi fait valoir qu'elle tenait ce préavis pour erroné sur certains points (surdimensionnement, multiplication des percements, volets), respectivement a exposé sur quel aspect il ne pouvait pas être suivi (conservation de la ligne de faîte). Les recourantes étaient ainsi en mesure d'apprécier la portée de la décision attaquée et de la contester en connaissance de cause, ce qu'elles ont d'ailleurs fait. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu doit partant être écarté.

## **E. 6**

Tous les recourants mettent tout d'abord en cause l'autorisation de démolir les bâtiments ECA n os 217a et 217b accordée par l'autorité intimée, considérant qu'une telle démolition contrevient aux art. 7 et 55 RPGA ainsi qu'aux objectifs de protection de la LLavaux. a) aa) La LATC attribue aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) (art. 31 LATC). Conformément à l'art. 17 al. 2 LAT, le droit cantonal peut, au lieu de délimiter des zones à protéger, prescrire d'autres mesures adéquates. Font notamment partie des mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT les inventaires et classements prévus par le droit cantonal, les clauses générales de protection ainsi que les clauses d'esthétique (CDAP AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/cc). Sous l'empire de l'ancien art. 47 LATC qui régissait l'objet des plans et des règlements d'affectation (la LATC a fait l'objet d'une révision, concrétisée par la nouvelle du 17 avril 2018 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 dans le cadre de laquelle l'art. 47 a été supprimé), la jurisprudence avait constaté que, en droit vaudois, la LATC attribuait aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT en prévoyant à l'art. 47 aLATC que les plans d'affectation pouvaient contenir des dispositions relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 aLATC). Dans sa jurisprudence, dont il n'y a pas de raison de s'écarter malgré la suppression de l'art. 47 LATC, la CDAP a considéré que de telles dispositions ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques accrues d'intégration (CDAP AC.2024.0002 du 16 octobre 2024 consid. 5a/dd; AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 1a/cc; AC.2014.0381, AC.2015.0174 du 27 novembre 2015 consid. 4b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, l'autorité communale ne bénéficie pas alors de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (CDAP AC.2024.0002 précité consid. 5a/dd; AC.2021.0252 du 25 août 2023 consid. 12a et

les réf. citées). La LLavaux s'applique à un paysage qui fait partie des zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT (CDAP AC.2021.0400, AC.2021.0401 du 16 janvier 2023; AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/cc). Elle a notamment pour but, afin de préserver l'identité et les caractéristiques propres de Lavaux ainsi que la valeur universelle exceptionnelle du site inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco, de respecter le site construit et non construit, en empêchant toute atteinte qui puisse altérer le caractère et la beauté de la région de Lavaux (art. 1). L'art. 18 LLavaux régissant le territoire de villages et hameaux – dans lequel s'inscrivent les parcelles n os 29, 33 et 34 – a la teneur suivante: "Le territoire de villages et hameaux est régi par les principes suivants : a. Il est destiné prioritairement aux activités en relation avec la viticulture ainsi qu'à l'habitat. b. La silhouette générale est protégée, les fronts extérieurs restent dégagés, l'image de l'ensemble en vue plongeante est préservée. c. Sont protégés également la volumétrie générale de l'ensemble, y compris celle des rues, places et ruelles, la volumétrie et le caractère des bâtiments (architecture des toits, style des façades, ornementation, harmonie des teintes et nature des matériaux mis en œuvre). d. Les constructions anciennes existantes peuvent être utilisées notamment pour l'habitat et toutes les activités compatibles avec le caractère de villages et hameaux. Elles peuvent faire l'objet de transformations et de reconstruction, dans les limites des volumes existants et le respect de leur caractère. e. Les ouvrages annexes, ainsi que les murs et aménagements présentant un intérêt architectural, sont protégés. f. Toute construction nouvelle doit respecter le caractère de l'ensemble (volumétrie, implantation, etc.) et les caractéristiques essentielles des bâtiments existants. g. L'espace existant entre les bâtiments et la rue doit être libre de constructions. Un espace non bâti entre les bâtiments et les territoires viticoles ou agricoles doit être préservé." bb) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est aussi assurée par la LPrPCI. 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 cette 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 (à savoir le département) 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). Les mesures de protection spéciales (également du ressort du département) consistent quant à elle dans l'inscription à l'inventaire (art. 15 à 24 LPrPCI) et le classement (art. 25 à 38 LPrPCI). L'art. 14 LPrPCI prévoit un recensement architectural permettant 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 étant attribuée à chaque objet recensé (al. 3). L'échelle des notes allant de 1 à 7 est maintenue dans le cadre de la LPrPCI et figure désormais à l'art. 8 de son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). Selon l'art. 8 al. 3 let. c RLPrPCI, la note 3 recense les objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal. Selon l'art. 8 al. 3 let. d RLPrPCI, la note 4 est attribuée à un 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. Selon la plaquette "Recensement architectural du canton de Vaud" (éditée par la Section des Monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments, novembre 1995, rééditée en mai 2002), 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. 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 un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, 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 (TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; CDAP AC.2023.0172 précité consid. 4b). Selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale – soit les objets en note 3 voire 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.2023.0172 précité consid. 4b et les réf. citées). cc) Au plan de la réglementation communale, les parcelles sur lesquelles s'inscrit projet litigieux sont comprises dans la zone de villages. Selon l'art. 5 RPGA, la zone de villages a pour objectif la protection des groupes de constructions constituant un rappel fort du bâti traditionnel de la commune et de son affectation viticole encore largement présente (al. 1). Cette zone est destinée à l'habitation, au commerce et à l'artisanat, ainsi qu'aux exploitations viticoles et agricoles; elle est traitée par des plans spéciaux (al. 2). A teneur de l'art. 6 let. A RPGA, la zone de villages est notamment caractérisée par les bâtiments à conserver (teinte brune), soit un bâti traditionnel constituant la structure même du village et définissant des espaces spécifiques. Les bâtiments à conserver sont régis par l'art. 7 RPGA suivant: " A. Bâtiments à conserver (teinte brune) Art. 7 Principes Ces bâtiments sont maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Ils peuvent être entretenus et rénovés; en cas de sinistre ou de dégradation avancée, ils peuvent être reconstruits dans le gabarit existant. La Municipalité peut cependant autoriser des transformations, telles que percements de fenêtres, de portes, surélévation légère de la toiture (maximum 1 mètre), ainsi que des agrandissements correspondant au maximum à 20% de la surface bâtie, et ce dans le respect du caractère du bâtiment et de l'intégration dans un contexte élargi (au minimum les deux bâtiments voisins et/ou contigus). Les agrandissements susmentionnés correspondant au 20% de la surface bâtie peuvent être réalisés dans les surfaces de prolongements extérieurs B (vert clair), les périmètres d'évolution pour locaux viticoles et les surfaces d'utilité publique et d'équipements collectifs. L'art. 55 reste réservé. " L'art. 55 RPGA – applicable à toutes les zones – prévoit en outre ceci: " Art. 55 Recensement architectural (...) 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 mise en valeur du bâtiment. Les

bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition ou de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés 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 sur-occupation du volume existant. Les constructions, parties de constructions 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. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions. " b) Dans une affaire AC.2022.0277 du 5 décembre 2024 (commune de Valbroye) citée par les recourants Sauver Lavaux et Patrimoine suisse, le village concerné par le projet (Granges-près-Marnand) figurait à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS). La réglementation communale posait des règles particulières en matière de conservation, modification ou suppression de bâtiments ou parties de bâtiments en lien avec l'intérêt patrimonial présenté par ces objets. Comme en l'espèce, on était ainsi en présence d'une réglementation spécifique, en sus de la clause usuelle d'esthétique, prévoyant que le bâtiment litigieux devait en principe être conservé. La CDAP a admis le recours de deux associations de protection du patrimoine et d'un voisin contre la décision municipale autorisant la démolition d'une maison paysanne en note 3 qui s'inscrivait dans un îlot de plusieurs maisons paysannes construites en épi, dont la plupart étaient en note 2 comme l'ensemble dont elles faisaient partie. Le constructeur avait produit un rapport préliminaire établi par un ingénieur qui qualifiait l'état structurel de la maison de médiocre à mauvais (dysfonctionnements structurels rendant le bâtiment difficilement exploitable, anomalies constructives, problèmes d'humidité) et qui concluait à l'absence d'éléments architecturaux de valeur justifiant une conservation. La DGIP avait émis un préavis négatif, en relevant que ce rapport ne justifiait pas une démolition totale, que la maison et l'ensemble dont elle faisait partie présentaient de nombreuses qualités intrinsèques et patrimoniales et que devait être étudié un projet respectant les caractéristiques et la substance d'origine conservable. La CDAP a mis en œuvre une expertise qu'elle a confiée à un ingénieur civil, lequel a conclu que l'état général du bâtiment était mauvais, que certaines parties ne garantissaient pas la sécurité de la structure et des personnes et que les murs nécessitaient un entretien lourd pour conserver ces éléments de structure. La CDAP a ainsi retenu que même si ces éléments ne pouvaient pas être préservés en l'état, le bâtiment pouvait néanmoins faire l'objet d'une rénovation dès lors qu'il n'existait pas de défauts statiques rédhibitoires qui ne pourraient pas être corrigés. Selon l'expert, le sol du rez était bon et les poutres de l'habitation paraissaient saines, l'expert préconisant néanmoins un traitement contre les parasites du bois. La structure porteuse de la charpente de la grange devait toutefois être totalement reconstruite, la moitié des chevrons pouvant toutefois être conservée après dépose et repose. La charpente de l'écurie nécessitait un assainissement global de sorte que sa conservation s'avérait illusoire. Quant à la charpente de l'habitation, elle était qualifiée de saine et l'état général des porteurs primaires était assez bon. La CDAP a ajouté qu'il était possible de déroger au respect des normes sur les hauteurs et sur les surfaces des ouvertures en cas de contraintes dues à l'état existant. Elle a en outre relevé que s'il n'était pas impossible qu'un maintien du bâtiment au bénéfice d'une lourde rénovation soit susceptible d'engendrer des coûts plus importants qu'une démolition-reconstruction, l'intérêt financier du constructeur devait céder le pas devant l'intérêt patrimonial à la protection du bâtiment. Le recours déposé contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral n'a pas encore été tranché au jour du prononcé du présent arrêt. Dans l'arrêt

AC.2024.0093 du 20 mars 2025, la CDAP a examiné un projet prévu dans une commune (Vallorbe) qui figure à l'inventaire ISOS en tant que "village urbanisé". Dans cette affaire, la CDAP a également admis le recours d'une voisine contre le permis de construire délivré par la municipalité portant sur la démolition d'une maison paysanne du 19<sup>ème</sup> siècle en note 3 (anciennement note 4) et la reconstruction d'un bâtiment de trois logements. La DGIP avait préavisé négativement le projet en relevant que le bâtiment présentait des qualités intrinsèques et patrimoniales et qu'il semblait dans un bon état de conservation général; faute de justificatif technique, une démolition au profit d'un immeuble n'apportant aucune plus-value pour le site ne pouvait pas être envisagée. La municipalité avait retenu pour sa part que le fait d'imposer le maintien de la ferme serait disproportionné compte tenu de son état de vétusté constaté lors d'une visite sur place, avec la nécessité de réhausser tous les niveaux et de créer des ouvertures supplémentaires. Le tribunal a considéré que la vision locale à laquelle il avait procédé avait confirmé que l'état de conservation de la maison était plutôt bon et qu'elle comportait des éléments de grande valeur méritant d'être conservés (façades en pierre, charpente), de sorte qu'on était en présence d'une " construction existante à protéger " au sens du règlement communal. Sa démolition porterait également atteinte au noyau bâti environnant comprenant plusieurs bâtiments de qualité en note 3 et 4 (essentiellement des fermes) auquel l'ISOS attribuait un objectif de protection maximal. Le tribunal a retenu que la préservation de la maison pourrait être réalisée par une réhabilitation ne conservant que les éléments les plus dignes d'intérêt et qu'il était techniquement possible d'y réaliser trois appartements, cas échéant en dérogeant aux exigences relatives à la hauteur minimale. S'il était probable qu'un maintien du bâtiment au bénéfice d'une lourde rénovation engendrerait des coûts plus importants qu'une démolition/reconstruction, l'intérêt financier de la constructrice devait céder le pas devant l'intérêt patrimonial à la protection de l'immeuble vu ses caractéristiques et sa situation dans un ensemble bâti remarquable. En revanche, dans une affaire AC.2023.0061 du 21 décembre 2023 (Commune de La Tour-de-Peilz), la CDAP a confirmé le permis de démolir un bâtiment en note 3 (villa Eglantine), constituant selon le règlement communal un bâtiment d'importance locale devant "en principe" être conservé. La CDAP a retenu que la municipalité pouvait considérer que les qualités patrimoniales de ce bâtiment ne commandaient pas sa conservation et que sa pesée des intérêts, qui accordait à la densification vers l'intérieur et à la création d'un milieu bâti compact le poids prépondérant qui découlait des caractéristiques de la parcelle proche d'un axe routier et comprise dans le périmètre compact du projet d'agglomération Rivelac, devait être confirmé. c) En l'espèce, pour justifier sa décision d'autoriser la démolition des bâtiments ECA n os 217a et 217b, la municipalité explique que certaines des caractéristiques ressortant de l'étude de janvier 2018 établie par l'architecte et de son courrier du 5 mars 2018 l'ont amenée à considérer que l'immeuble est en état de dégradation avancée. Il s'agit de l'état de la charpente, des pannes et des têtes de solives, de la non-conformité aux normes des installations électriques, de la hauteur des pièces et de la surface d'éclairage qui ne répondent pas aux exigences de salubrité, de la profondeur des embrasures, de l'escalier non conforme aux prescriptions incendie, ainsi que des planchers dont la résistance structurelle est insuffisante et qui n'assurent pas une isolation phonique entre étages conforme aux normes actuelles. Elle souligne que ces exigences visent à assurer la salubrité des lieux et la sécurité des habitants. Ajoutant que l'immeuble est au bénéfice d'une note 4, elle insiste sur le pouvoir d'appréciation dont elle jouit dans l'interprétation de l'art. 7 RPGA s'agissant de la notion de "dégradation avancée". Sauver Lavaux et Patrimoine suisse section vaudoise font valoir que

la maison ne se trouve pas dans un état de dégradation avancée au sens de l'art. 7 RPGA qui pourrait justifier sa démolition. Elles relèvent que les critères liés aux hauteurs de plafond, aux escaliers et aux installations électriques retenus par l'autorité intimée ne sont pas pertinents pour juger d'un tel état. En outre, un éventuel défaut d'isolation phonique peut être résolu sans que l'immeuble doive être détruit et il en va de même concernant les problématiques liées à la charpente, aux pannes et aux solives, ces éléments pouvant être remplacés comme dans l'hypothèse d'une reconstruction. Elles ajoutent qu'il n'a pas non plus été fait état de "besoins objectivement fondés" au sens de l'art. 55 RPGA. Elles soutiennent que l'immeuble mériterait d'être restauré et non détruit, comme l'a retenu la DGIP qui a préavisé négativement le projet. Elles font valoir que les considérations figurant dans l'arrêt AC.2022.0277 doivent s'appliquer mutatis mutandis au cas d'espèce. Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts relèvent qu'il ne ressort pas de l'étude de l'architecte de 2018 que l'immeuble serait en état de dégradation avancée, ce document mentionnant en particulier que "la façade sur cour est de bonne facture". Ils allèguent que si des rénovations ou rafraîchissements s'imposent, on est cependant loin d'un état de délabrement général. Ils font valoir que l'étude de janvier 2018 n'aborde pas la possibilité de procéder à une rénovation sans démolition du bâti et que le dossier ne précise en outre pas quels seraient les besoins objectivement fondés qui autoriseraient une démolition au sens de l'art. 55 RPGA. Enfin, vu le volume existant, un projet de rénovation architecturalement qualitatif et respectueux du bâtiment (conservation de la façade et de sa modénature, ainsi que de la structure primaire comme la charpente et les planchers) pourrait sans difficulté permettre d'accueillir les quatre logements projetés. Ils rappellent enfin les préavis négatifs rendus par la DGIP et la CCL. d) La maison vigneronne sise sur les parcelles n os 29 et 33 constitue un "bâtiment à conserver" au sens de l'art. l'art.

## **E. 7**

Il convient encore d'examiner si le maintien du bâtiment peut être imposé aux propriétaires compte tenu de la garantie constitutionnelle de la propriété dont ils peuvent se prévaloir (art. 26 Cst.). a) L'interdiction de démolir porte une atteinte importante au droit de 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 reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé. 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 (ATF 126 I 219 consid. 2c; TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.2). b) aa) En l'occurrence, la maison vigneronne a le statut de "bâtiment à conserver" dans le règlement communal sur les constructions. L'interdiction de démolir repose ainsi sur une base légale claire qui, sur le principe, impose le maintien du bâtiment sauf dans des circonstances exceptionnelles qui, on l'a vu, ne sont pas réunies en l'espèce. bb) Dès lors que la maison vigneronne présente des caractéristiques remarquables et se situe au centre d'un village sis dans la zone centrale du périmètre UNESCO de Lavaux (cf. préavis de la DGIP), sa conservation est justifiée par un intérêt public important. La vision locale a ainsi permis de confirmer les caractéristiques mises en avant par la DGIP dans son préavis et de constater que cette maison se trouve dans le cœur du village ancien de Chardonne et participe à son identité. Le tissu bâti dans lequel elle s'inscrit présente une homogénéité puisqu'elle est entourée de constructions anciennes ayant pour la plupart été conservées et rénovées de manière réussie, homogénéité à laquelle sa démolition porterait atteinte. cc) Sous l'angle de la proportionnalité, Il n'est pas contesté qu'une conservation du

bâtiment, moyennant sa rénovation, va entraîner des travaux conséquents et des coûts relativement élevés comme l'a fait valoir l'architecte durant l'audience – notamment en lien avec la réfection de la charpente et des solives –, coûts potentiellement plus importants que ceux qu'aurait impliqués une démolition suivie d'une reconstruction. Dans des arrêts récents, le Tribunal fédéral a toutefois jugé que les intérêts financiers ne peuvent pas être déterminants en soi lorsqu'un objet mérite d'être protégé (ATF 147 II 125 consid. 10.4; TF 1C\_75/2023 du 15 août 2024 consid. 7.3.5). Les intérêts économiques des propriétaires fonciers de pouvoir rentabiliser leurs terrains doivent dès lors être pris en considération, mais il peut arriver que ceux-ci, même s'ils sont considérables, doivent céder le pas devant la préservation du patrimoine, à défaut de quoi l'on rendrait illusoire des mesures étatiques de mise sous protection (TF 1C\_75/2023, 1C\_77/2023 du 15 août 2024 consid. 7.3.2; 1C\_136/2023 du 27 décembre 2023 consid. 5.5.3). 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). En l'espèce, le tribunal considère que l'exigence de conservation est proportionnée au but visé dès lors que les propriétaires (actuels ou futurs) disposeront d'une marge de manœuvre pour transformer l'intérieur de la maison et réaliser plusieurs logements de qualité. On se trouve ainsi dans un cas où les intérêts économiques des propriétaires fonciers de pouvoir rentabiliser leurs terrains doivent céder le pas devant la préservation du patrimoine, ce d'autant plus que le bâtiment concerné fait l'objet d'une protection spécifique dans le règlement communal. 8. Il s'ensuit que les recours doivent être admis et les décisions attaquées, en tant qu'elles délivrent le permis de construire portant notamment sur la démolition des bâtiments ECA n os 217a et 217b, être annulées. Compte tenu du sort des recours, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs développés par les recourants à l'encontre de la qualité et de la conformité de la nouvelle construction projetée (critiques portant sur une violation de la clause d'esthétique et d'intégration, sur la configuration des surcombles, sur le nombre prévu de places de stationnement et leur emplacement, sur une privation de vue et une perte d'intimité, sur l'aggravation d'un "trou" devant les espaces d'agrément des recourants, ainsi que sur l'absence au dossier d'une étude géologique et technique). 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). Conformément à la jurisprudence, 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, de supporter les frais et dépens (CDAP AC.2024.0354 du 10 juin 2025 consid. 6; AC.2021.0333 du 9 septembre 2022 consid. 6). En l'espèce, vu ce qui précède et compte tenu du sort du recours, les frais de justice sont mis à la charge de la constructrice et des propriétaires, solidairement entre eux. Si la constructrice et les propriétaires n'ont certes pas pris de conclusions formelles, ils ont néanmoins participé à la procédure et n'ont pas renoncé au projet de construction, souhaitant implicitement que les décisions attaquées soient confirmées. En raison de l'annulation du permis de construire, ils n'obtiennent pas ce qu'ils avaient demandé dans la procédure administrative (cf. CDAP AC.2021.0252 du 25 août 2023 consid. 14; AC.2018.0440 du 28 janvier 2021 consid. 5). Ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, les recourants ont par ailleurs droit à des dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD) qui, pour les motifs exposés ci-dessus, sont mis à la charge de la constructrice et des propriétaires, solidairement entre eux. Dans la mesure où Patrimoine suisse section vaudoise s'est limitée dans son recours à se rallier aux moyens soulevés par Sauver Lavaux et que ces deux associations agissent par

le même conseil, il y a lieu de réduire les dépens à allouer à Patrimoine suisse section vaudoise.

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