

VD_OMNI AC.2024.0327 vom 21. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0327

FR: VD_OMNI AC.2024.0327 du 21 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0327 del 21 agosto 2025

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité d'Avenches, Direction générale des immeubles et du patrimoine | Recours contre un refus d'octroi d'un permis de construire pour la réalisation de 3 villas mitoyennes à Avenches, qui est inscrite à l'ISOS, inscription postérieure au règlement communal. Projet prévu sur une parcelle faisant partie d'un périmètre environnant (PE), soit un verger occupant la partie centrale d'un faubourg agricole et artisanal sis au pied de la colline sur laquelle se trouve la vieille ville d'Avenches. Municipalité qui change d'avis après l'enquête publique alors qu'elle avait indiqué qu'elle délivrerait le permis de construire. Rejet du grief relatif à la protection de la bonne foi. Rappel du fait que la municipalité ne peut statuer valablement sur une demande de permis de construire qu'après avoir eu connaissance des oppositions et des prises de position des services cantonaux figurant dans la synthèse CAMAC. Constat que des faits nouveaux peuvent également amener la municipalité à changer d'avis, ce qui est le cas en l'espèce (consid. 3). Refus du permis de construire justifié par le fait que le projet, dès lors qu'il implique la disparition de la plus grande partie du verger, apparaît clairement non conforme aux objectifs de protection de l'ISOS pour le périmètre environnant en question. Constat également que le projet présente une typologie et une architecture qui apparaissent sans rapport avec le contexte bâti du faubourg agricole et artisanal (consid. 4). Recours au TF pendant (1C_536/2025).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité refuse un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD). Il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les recourants, destinataires de la décision attaquée, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Dans un grief formel, les recourants se plaignent d'une violation du droit d'être entendu. Ils font valoir que la décision attaquée serait insuffisamment motivée. 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 (cf. art. 42 let. c LPA-VD), 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 p. 109). 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 p. 70). 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; 137 II 266 consid. 3.2). 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; TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1). 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 135 I 279 consid. 2.6.1). b) En l'occurrence, même si la décision attaquée du 24 juin 2024 est relativement succincte, elle permet de comprendre que la municipalité a décidé de refuser le permis de construire après avoir pris connaissance des prescriptions de l'ISOS pour le secteur concerné et du préavis négatif de la DGIP, préavis figurant dans la synthèse CAMAC qui était jointe à la décision attaquée. La municipalité indiquait avoir procédé à une nouvelle pesée des intérêts tenant compte de ces éléments, ce qui l'amenait à refuser le permis de construire en application de l'art. 86 LATC. Les recourants pouvaient dès lors discerner les motifs qui avaient guidé la décision de la municipalité et l'attaquer en connaissance de cause, ce qu'ils ont fait. Partant, ce premier grief doit être écarté.

E. 3

Les recourants soutiennent que, en refusant un projet avec lequel elle s'était initialement déclarée d'accord, ceci pour des motifs de protection du patrimoine qui n'avaient jamais été évoqués dans les discussions avec eux et qui n'ont aucun lien avec les oppositions déposées lors de l'enquête publique, la décision viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire et le principe de la protection de la bonne foi. Ce grief doit principalement être examiné au regard du principe de la bonne foi. a) Le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) implique notamment que les organes de l'Etat s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans les relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le citoyen est ainsi protégé dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues de l'autorité, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de celles-ci (ATF 143 V 95 consid. 3.6). Dans la procédure de permis de construire (art. 103 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]), il n'est pas prévu que la municipalité se prononce, sous la forme de préavis ou autres, avant l'issue de la procédure administrative, soit avant le dépôt de la demande formelle de permis (art. 108 LATC) et avant l'enquête publique (art. 109 LATC). L'enquête publique est destinée d'une part à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts afin de garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet

est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2023.0133 du 15 mars 2024 consid. 4b; AC.2021.0041 du 14 avril 2022 consid. 3a/bb; AC.2021.0078 du 26 janvier 2022 consid. 3b; AC.2020.0181 du 1^{er} décembre 2020 consid. 3a). Ainsi, ce n'est que sur la base d'un dossier complet – donc avec les oppositions et observations – que la municipalité est en mesure de statuer (CDAP AC.2021.0138 du 28 octobre 2022 consid. 9a et la référence citée). Dans ces circonstances, il a déjà été retenu par la jurisprudence qu'un préavis de la municipalité elle-même, ou d'un membre de cette autorité, donné avant la mise à l'enquête publique du projet, pourrait difficilement lier l'autorité étant donné qu'elle n'est pas censée se prononcer sur la base d'un dossier incomplet, sans avoir au préalable pris connaissance des éventuelles oppositions et, s'il y a lieu, des décisions ou observations d'autres autorités compétentes (CDAP AC.2023.0133 précité consid. 4b; AC.2018.0179 du 17 décembre 2018 consid. 3; AC.2016.0143 du 21 novembre 2016 consid. 4). Dans le domaine du droit public des constructions, les indications favorables données par l'autorité au seul propriétaire ne peuvent ainsi pas être opposées aux tiers qui s'en prennent à l'octroi d'une autorisation de construire. Le maître de l'ouvrage doit en effet savoir qu'une construction est soumise à l'enquête publique et qu'il ne peut pas penser de bonne foi qu'une indication ou un renseignement de l'autorité implique une décision par anticipation sur la procédure d'opposition ou de recours. Ainsi, lorsque la loi institue comme en l'espèce une possibilité d'opposition, il n'y a plus de place pour les assurances qui seraient données hors de la procédure prescrite et qui excluraient cette protection juridique (ATF 117 Ia 385 consid. 3e; TF 1C_237/2023 du 3 avril 2024 consid. 4.1). b) Dans le cas d'espèce, il convient de confirmer que la municipalité ne pouvait statuer valablement sur la demande de permis de construire qu'après avoir eu connaissances des éventuelles oppositions et des prises de position des services cantonaux (autorisations spéciales et préavis) figurant dans la synthèse CAMAC. Les recourants ne peuvent dès lors rien déduire de prises de position antérieures de la municipalité, qui ne sauraient constituer une décision favorable ou défavorable au projet liant l'autorité communale. Le cas d'espèce montre également que du temps peut se passer entre le moment où une municipalité donne son accord de principe à un projet de construction et le moment où elle statue formellement sur la demande de permis de construire. Outre le résultat de l'enquête publique et le contenu de la synthèse CAMAC, des faits nouveaux peuvent intervenir durant cette période, que la municipalité doit pouvoir prendre en considération au moment où elle statue formellement sur le permis de construire. En l'occurrence, après la prise de position positive de la municipalité mentionnée dans le courriel du 12 décembre 2023 du responsable du Service technique communal, des éléments nouveaux ont été portés à la connaissance de l'autorité. Ces éléments nouveaux sont plus particulièrement liés à l'avancement des études relatives au PACom, avec notamment la remise à la municipalité du projet de PACom par son mandataire le 17 juin 2024. Ces réflexions en relation avec le projet de PACom ont ainsi montré que le projet litigieux posait problème au regard de l'ISOS et de la réglementation communale envisagée, ce dont la municipalité n'avait manifestement pas conscience quand elle a communiqué aux constructeurs son avis positif au mois de décembre 2023. Ceci a amené l'autorité communale à prendre contact avec le service cantonal spécialisé, qui lui a confirmé que le projet posait problème au regard de l'ISOS, qui prévoit selon ce service l'inconstructibilité de la parcelle n° 844. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à une violation du principe de la

protection de la bonne foi n'est pas fondé. A fortiori, on ne saurait considérer que le comportement de la municipalité soit critiquable au regard du principe de l'interdiction de l'arbitraire.

E. 4

Les recourants contestent que le refus du permis de construire puisse se fonder sur l'art. 86 LATC. Dans ce cadre, ils invoquent une violation du principe de la proportionnalité en ce sens que l'intérêt à la protection du patrimoine serait disproportionné par rapport à l'intérêt à densifier une parcelle qui figure dans le périmètre de centre et de localité à densifier délimité par le Plan directeur cantonal. Ils relèvent que, à la demande de la municipalité, le projet préserve les îlots verts du quartier et aligne les constructions en parallèle à la route, dans le respect des objectifs de sauvegarde du patrimoine. Ils contestent toute atteinte au "noyau agricole" identifié dans l'ISOS. Ils contestent qu'il existe un intérêt à préserver la maison en note 4, en relevant que, lors des discussions avec la municipalité, il n'avait jamais été question de la conserver. a) Les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) – dont fait partie l'ISOS (art. 1 OISOS) – sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700). A ce titre, les cantons doivent en tenir compte, dans leur planification directrice (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid. 2.1; TF 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.1; 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1; 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2). L'inscription d'un site construit à l'ISOS a des effets directs lors de l'accomplissement de tâches de la Confédération, au sens de l'art. 2 LPN; doit alors être appliquée la règle selon laquelle l'objet doit être conservé intact à moins que des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Lorsqu'il s'agit de délivrer un permis de construire pour un bâtiment résidentiel et commercial en zone à bâtir, la municipalité n'accomplit pas une tâche de la Confédération, même dans une localité inscrite à l'ISOS (ATF 142 II 509 consid. 2; CDAP AC.2024.0068 du 21 novembre 2024 consid. 4; AC.2022.0025 du 21 décembre 2023 consid. 2b; AC.2020.0276 précité consid. 2g). Dans l'application des tâches cantonales (ou communales), ce sont donc les normes du droit cantonal (ou communal) qui assurent la protection des monuments et des ensembles bâtis; les cantons doivent néanmoins tenir compte de l'ISOS dans la pesée des intérêts effectuée dans le cadre des procédures d'autorisation (cf. TF 1C_128/2019 du 25 août 2020 consid. 7.2 non publié in: ATF 147 II 125; 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1; 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3). L'inventaire ISOS doit ainsi être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales – en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (TF 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2; Thierry Largey, la protection du patrimoine in RDAF 2012 p. 295). Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de

remplacement adéquates. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé, ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (ATF 145 II 176 consid. 3.1; TF 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.1; 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2; Largey, op. cit., p. 292; Jörg Leimbacher, in Commentaire LPN, 2 e éd. 2019, n° 5 ss ad art. 6 LPN). b) aa) 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 la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). 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 dans le RLPrPCI, à son art. 8. 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. Les notes attribuées au recensement ont une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière, les mesures de protection étant définies uniquement par la mise à l'inventaire ou le classement (étant précisé que les objets bénéficiant d'une note 1 ou 2 doivent en principe, s'ils ne sont pas classés, être inscrits à l'inventaire; art. 9 al. 2 RLPrPCI). A ce titre, la jurisprudence rendue sous l'ancienne LPNMS est toujours pertinente. Ainsi, les notes attribuées sont 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 (cf. TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5; CDAP AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 5a/cc; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10b/bb; AC.2019.0209 du 28 avril 2021 consid. 6a/bb et les références citées). Il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Ainsi, selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale (à

savoir les objets en note 3, voire en note 4) ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c) (cf. CDAP AC.2024.0093 du 20 mars 2025 consid. 4b/aa; AC.2022.0032 précité consid. 7a/bb; AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2d; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a). A propos de l'art. 8 let. c LPrPCI, l'exposé des motifs et projet de cette loi indique que, compte tenu des compétences octroyées par l'art. 78 al. 1 Cst., le Conseil d'Etat souhaite que les communes appliquent les objectifs de sauvegarde dans le cadre de l'octroi des permis de construire et qu'elles favorisent autant que possible, selon le principe de la proportionnalité, la préservation du patrimoine culturel immobilier. Cela n'a évidemment pas pour objectif d'empêcher toute transformation. Cette disposition rappelle à la commune que cet élément d'intérêt public doit être intégré dans sa réflexion lors de la délivrance d'un permis de construire ou de démolir (Bulletin du Grand Conseil [BGC], Tome 20, 2017-2022, p. 17). L'intervention du département est limitée à un droit d'opposition et à un droit de recours (art. 64 LPrPCI) lui permettant de contester une décision municipale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (cf. CDAP AC.2022.0277 du 5 décembre 2024 consid. 6c; AC.2017.0298 précité consid. 4; AC.2017.0035 précité consid. 2d; AC.2015.0135 précité consid. 3a). bb) La clause générale d'esthétique figurant à l'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0058 du 12 décembre 2022 consid. 8a/bb). En retenant qu'une interdiction de construire fondée sur la clause d'esthétique doit se justifier par un intérêt public prépondérant, la jurisprudence exige une pesée des intérêts soigneuse, la décision devant se fonder sur des critères objectifs et systématiques, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa

construction (CDAP AC.2022.0025, AC.2022.0030, AC.2022.0031 du 21 novembre 2023 consid. 6b). L'autorité communale qui se prononce sur ces questions en interprétant son règlement en matière de police des constructions et en appréciant les circonstances locales, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT; TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Selon le Tribunal fédéral, il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement, à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3, 1C_479/2017 du 1^{er} décembre 2017 consid. 7.2). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a précisé que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe au grief de l'arbitraire, respectivement que seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'écarter de cet avis (CDAP AC.2024.0002 du 16 octobre 2024 consid. 5a/dd; AC.2018.0135 du 4 mars 2019 consid. 5a; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 3b/cc). c) En l'occurrence, il ressort de la fiche ISOS que la parcelle n° 844 fait partie du faubourg agricole et artisanal (P2) sis au pied de la colline accueillant la vieille ville médiévale. Ce faubourg se caractérise par un tissu bâti avec une structure de type circulaire dont la partie centrale est occupée par un verger, qui fait l'objet d'une protection spécifique (PE VI). La vision locale a permis de constater que, malgré la présence d'un parking, d'une antenne de téléphonie mobile et d'une piscine hors sol, cette partie centrale demeure pour l'essentiel non bâtie et a été préservée. La vision locale a également permis de constater que la majeure partie du verger se trouve sur la parcelle n° 844, le solde étant plus diffus et réparti sur deux ou trois autres parcelles. Toute construction portant atteinte au verger altère les caractéristiques du site et l'identité de l'objet protégés par l'ISOS. Or, le projet de construction litigieux porterait une atteinte importante à l'arborisation de la parcelle avec notamment l'abattage de plusieurs grands arbres, ce qui impliquerait la disparition de la plus grande partie du verger et viderait le PE VI de l'essentiel de sa substance. On se trouve en effet en présence d'un projet qui, si on prend en compte les trois villas mitoyennes, les dispositifs d'accès et les places de parc, occuperait presque entièrement la parcelle en lieu et place du verger, ce qui apparaît clairement non conforme aux objectifs de protection de l'ISOS relatifs au PE VI (objectif de sauvegarde "a"). On note au surplus que, si des mesures de compensation sont certes prévues, celles-ci apparaissent anecdotiques et sans relation avec la notion de "verger". Le cas d'espèce présente des similitudes avec un projet de construction dans la commune de Lignerolle qui a fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_87/2019 du 11 juin 2020. Dans cette affaire, le village avait été inscrit à l'ISOS postérieurement à la planification communale, qui datait de 25 ans. Le Tribunal fédéral avait relevé que le caractère non

construit des parcelles concernées par le projet de construction litigieux était précisément la composante du site mise en avant par l'ISOS. Celui-ci définissait en effet l'intérêt du site comme suit: " Emprise du tissu de l'agglomération agricole, bâti dense et faiblement organisé s'échelonnant, 18 e -20 e s., articulé par un espace vert intérieur agrémenté de vergers ". La présence de cet espace vert était donc une caractéristique essentielle du site, un objectif de sauvegarde maximum était attribué et tant la qualité spatiale que la qualité historico-architecturale et la signification du site étaient considérées comme prépondérantes à teneur de la fiche ISOS. Le Tribunal fédéral en avait déduit que toute délivrance d'autorisation de construire dans cet espace vert altérerait inévitablement les caractéristiques du site, ce qui justifiait un examen incident du plan d'affectation au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (TF 1C_87/2019 précité consid. 3.2). Le Tribunal fédéral avait renvoyé le dossier à la CDAP qui, par arrêt du 10 février 2021 (AC.2020.0173), a considéré que le permis de construire ne pouvait pas être confirmé. Dans cet arrêt, la CDAP a notamment constaté que la réglementation en vigueur ne permettait a priori pas de prendre en considération de manière adéquate les objectifs de sauvegarde de l'ISOS (consid. 2b/dd). Le même constat peut être fait en l'espèce. Le règlement, qui est largement antérieur à l'inscription d'Avenches à l'ISOS, ne permet pas de sauvegarder l'espace vert intérieur qui accueille le verger protégé et ne permet par conséquent pas de prendre en considération de manière adéquate les objectifs de protection de l'ISOS. Il ressort de l'instruction que la commune en est consciente et que la réglementation sera modifiée dans le cadre du futur PACom. d) Sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration, on note que les bâtiments formant le faubourg agricole (la plupart en note 3 et 4) construit selon une structure de type circulaire sont en majorité du XIX e siècle. Ils sont en partie contigus, alignés sur rue, un peu en retrait. Les façades sont parallèles à la rue avec des jardins à l'arrière qui constituent des espaces non bâtis. La vision locale a permis de constater que cet ensemble bâti a gardé son caractère et que, si certains volumes ont été transformés, il n'y a quasiment pas de nouvelles constructions. Pour ce qui est du projet, on relève une typologie (groupe de villas mitoyennes) et une architecture qui apparaissent sans rapport avec le contexte bâti décrit ci-dessus. Ceci concerne notamment l'orientation des façades (perpendiculaires à la rue), la volumétrie des bâtiments et des toitures, induisant une multiplication de façades pignons côté rue, l'inversion du rapport entre les pleins et les vides au niveau des façades et la forte présence de balcons. Par rapport à l'environnement bâti, on note également un rapport des bâtiments à la rue inversé par rapport au contexte, avec les jardins privés côté rue et des espaces d'accès et de stationnement occupant l'entier de l'espace sur un côté et à l'arrière des bâtiments. e) Vu ce qui précède, le refus municipal de délivrer le permis de construire en application de l'art. 86 LATC, en relation avec les objectifs de protection de l'ISOS, ne prête pas le flanc à la critique. Au demeurant, on note que le projet, avec la construction de villas mitoyennes, ne semble pas conforme à l'art. 18 RPGA qui n'autorise dans ce secteur que la construction de "bâtiments locatifs". Pour ce motif également, la délivrance du permis de construire n'apparaît conforme au droit et les recourants ne peuvent par conséquent pas se prévaloir d'un droit subjectif à la délivrance d'un permis de construire au motif que leur projet serait réglementaire. Dans ces circonstances, la question de savoir si le maintien du bâtiment en note 4 sis sur la parcelle n° 844 peut être imposé aux propriétaires en application de la législation sur la protection du patrimoine bâti souffre de demeurer indécise.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice (art. 49 LPA-VD et art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1) et n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LPA-VD). Les recourants verseront une indemnité à titre de dépens à la Commune d'Avenches, qui obtient gain de cause et a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD; art. 10-11 TFJDA).

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