

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 8 avril 2019

Rénover ou transformer un bâtiment inventorié ou classé : attention à l'ISOS !

En matière d'aménagement du territoire, différents inventaires fédéraux, cantonaux et communaux déterminent quels sont les objets dignes de protection. En fonction du classement d'un objet dans ces inventaires, les autorités doivent prendre différentes mesures de protection afin d'assurer la conservation du bien.

Rénover ou transformer un bâtiment classé soulève donc de nombreuses questions.

Sur le plan fédéral, la Confédération est astreinte à établir des inventaires d'objets d'importance nationale, qu'elle contrôle et met à jour régulièrement, et prend en compte dans l'exercice de ses tâches. L'inventaire fédéral ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse), lequel se fonde sur la Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451), recense aujourd'hui plus de 1274 sites construits d'importance nationale.

L'inscription d'un objet dans un Inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact (art. 6 LPN). Il peut être fait exception à cette règle si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation. Cette disposition est appliquée dans le cadre de l'accomplissement des tâches fédérales, c'est-à-dire lors de l'aménagement et de l'entretien de bâtiments et d'installations par la Confédération, ses organisations et ses établissements, de l'octroi de concessions et d'autorisations et de l'allocation de contributions fédérales.

L'ISOS a toutefois un caractère obligatoire à l'échelle cantonale également, les cantons devant tenir compte de l'Inventaire fédéral lors de l'établissement de leurs plans directeurs et d'affectation (art. 4a OISOS).

Dans le canton de Vaud, un recensement architectural a été mené au niveau cantonal portant sur plus de 80'000 objets, auxquels des notes de 1 à 7 ont été attribuées, en fonction du degré de protection nécessaire.

L'ISOS a enfin une incidence directe sur les communes, dès lors qu'il a été retenu par le Tribunal cantonal (arrêt CDAP AC.2015.0216 du 17 janvier 2018) que les communes doivent prévoir dans leurs plans d'affectation des dispositions qui assurent la protection d'ensembles construits dignes d'intérêt, et dont font partie les sites nationaux figurant dans l'ISOS. Les communes devraient donc adopter des plans spéciaux de protection ou intégrer dans la réglementation communale des principes de protection spécifiques aux bâtiments recensés.

Ces mesures lient donc les autorités qui doivent prendre en compte l'ISOS dans la planification locale, mais elles ont également une incidence directe sur les propriétaires.

En effet, les propriétaires d'un objet figurant à l'inventaire ont l'obligation d'annoncer à la Direction des monuments et sites tous travaux qu'ils envisagent d'y apporter (art. 16 LPNMS). L'autorité cantonale autorise alors les travaux ou ouvre une enquête en vue du classement du bien. Elle dispose d'un délai de trois mois dès l'annonce des travaux projetés pour ce faire. Passé ce délai et à défaut d'intervention de l'autorité cantonale, les travaux sont réputés autorisés.

Concrètement, lorsqu'un bâtiment inscrit à l'inventaire doit être transformé ou rénové, l'autorité cantonale va devoir choisir une mesure de protection, en procédant à une pesée d'intérêts, tout en appliquant ensuite la mesure qui lèse le moins les intéressés. Une décision de classement entraîne une restriction lourde du droit de la propriété et ne devrait être prise que si d'autres mesures prévues par les plans et règlement d'affectation ne permettent pas d'atteindre l'objectif de protection visé. Il sied de relever toutefois que l'ISOS n'empêche pas le développement des sites mais encourage une planification durable.

Depuis 2017, le nombre de décisions rendues par les tribunaux relatif à l'ISOS a triplé, ce qui démontre l'importance de la prise en compte de cet inventaire dans la pesée des intérêts globale exigée en matière de protection des sites lorsque des travaux sont envisagés. Plusieurs arrêts du Tribunal fédéral l'ont également confirmé.

La prudence s'impose et une analyse préalable de la situation actuelle devrait donc être menée en amont de chaque projet de rénovation ou de transformation, lorsque le bien est inscrit à l'inventaire ou situé dans une zone à protéger.

WILHELM Avocats SA vous conseille en matière d'aménagement du territoire et de [droit de la construction](#).

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/renover-ou-transformer-un-batiment-inventorie-ou-classe-attention-a-lisos/>