

# VD\_OMNI AC.2021.0074 vom 13. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0074](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0074)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0074 du 13 octobre 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0074 del 13 ottobre 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_/Municipalité de Bex, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV, Direction générale des immeubles et du patrimoine, H. \_\_\_\_\_ | Recours contre un permis de transformer une ferme en zone à bâtir. Il n'y a pas lieu de bloquer le projet en raison d'un surdimensionnement de la zone à bâtir: le plan d'affectation est en voie de révision; des zones réservées ont été adoptées; le plan Chablais Agglo recommande d'affecter la parcelle à un secteur d'une capacité constructible supérieure à la capacité actuelle; la parcelle est déjà bâtie (c. 3). La municipalité pouvait tenir compte de l'aire destinée à un trottoir dans le calcul du CUS (c. 5). Il s'agit d'une transformation lourde, non pas d'une démolition/reconstruction (c. 6a). L'art. 82 LATC est respecté, même si la façade empiétant sur la limite des constructions est entièrement démolie et reconstruite, dès lors qu'il s'agit globalement d'une transformation et que l'empiètement est réduit (c. 6b). Pour les bâtiments en note 3, sous l'angle de la proportionnalité, respectivement de la pesée des intérêts entre protection du patrimoine et garantie de la propriété, les autorités communales ne peuvent imposer des prescriptions de conservation aussi sévères que pour des immeubles en note 1 ou 2; une démolition n'est du reste pas exclue (c. 7). L'assentiment au sens de l'art. 31 al. 2 OPB délivré par la DGE doit être annulé: au vu des dépassements importants et nombreux des VLI, une pesée des intérêts complète et approfondie devait être effectuée. Il n'est en outre pas établi que toutes les solutions aient été sérieusement examinées (c. 10). Recours admis.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Enfin, les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (propriétaires de la parcelle 6446 au nord), C. \_\_\_\_\_ (propriétaire de la parcelle 6437 au nord-ouest), D. \_\_\_\_\_ (propriétaire des parcelles 322 et 2059 au nord-est) et F. \_\_\_\_\_ (copropriétaire de la parcelle 6440 à l'ouest) disposent de la qualité pour recourir en tant que voisins proches de la parcelle litigieuse. Il en va de même de Patrimoine suisse, Section Vaud (TF 1C\_475/2020 du 22 mars 2022). En revanche, on discerne difficilement en quoi E. \_\_\_\_\_ bénéficierait de la qualité pour recourir (voir également l'arrêt AC.2020.0216 du 4 juin 2021 consid. 3 et 4). En effet, son domicile, établi sur sa parcelle 639, est situé à 350 m du projet. Les autres parcelles dont elle est (co)propriétaire à Bex, soit les nos 5053 et 6453, ne se situent pas davantage à une proximité suffisante. La question souffre toutefois de demeurer indécise, dès lors qu'il y a

de toute façon lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

A titre de mesures d'instruction, les recourants requièrent la production de l'enquête selon la loi sur les routes, relative à la constitution du trottoir, la production de tout document afférent au processus de révision de la planification communale ainsi que la production de l'analyse du dimensionnement de la zone à bâtir du périmètre compact de la commune de Bex figurant dans le rapport explicatif du projet de PA G. \_\_\_\_\_ du 26 mars 2019. Il s'est avéré en cours de procédure que la municipalité a renoncé à une enquête au sens de la loi sur les routes. Pour le surplus, le dossier est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause. Il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'instruction, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendus des recourants consacré par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101).

## **E. 3**

Les recourants soutiennent que la planification communale actuelle, datant de 1985, serait obsolète et consacrerait une zone à bâtir largement surdimensionnée. La commune devrait ainsi réviser sa planification et, dans l'intervalle, bloquer les projets de construction qui pourraient compromettre la révision, soit par l'usage de l'art. 47 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), soit par l'instauration d'une zone réservée. Le projet litigieux, qui viserait à densifier l'une des dernières poches de verdure de la ville, devrait ainsi être gelé. a) 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 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies (ATF 144 II 41 consid. 5.1; 121 II 317 consid. 12c p. 346; TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, 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 (ATF 144 II 41 consid. 5.1; 127 I 103 consid. 6b). Dans son cas d'application classique, à savoir la réévaluation des circonstances hors examen d'une autorisation de construire, 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 144 II 41 consid. 5.1; 140 II 25 consid. 3; TF 1C\_630/2020 du 6 décembre 2021 consid. 2.1.3). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus (TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2). La réduction de zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2; 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.2; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.1). La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la nouvelle du 15 juin 2012 (art. 15 al. 2 LAT), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour

déterminer la nécessité 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 (cf. arrêts 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.2; 1C\_387/2016 du 1<sup>er</sup> mai 2017 consid. 4.4). Pour que l'entrée en vigueur de la novelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment 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 144 II 41 consid. 5.2; TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2; 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.2; 1C\_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 6.1.1).

b) aa) Dans le canton de Vaud, la question de l'adaptation des zones à bâtir aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes a été traitée en particulier par la mesure A11 du Plan Directeur cantonal (PDCn). Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir doivent réviser leurs plans d'affectation et soumettre leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil (à savoir en juin 2022, délai aujourd'hui dépassé). Selon la mesure A11 du PDCn4, cette révision prend au moins en compte les aspects suivants: la qualité de la desserte en transports publics; l'accès en mobilité douce aux services et équipements, la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement; l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances; la capacité des équipements et des infrastructures; la possibilité d'équiper à un coût proportionné; ainsi que la disponibilité des terrains. Pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre, réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement, densifient le territoire urbanisé et mettent en valeur les réserves et les friches notamment par la densification. La fiche d'application de l'ancien Service du développement territorial de février 2019 intitulée "périmètre compact et de centre" indique que le développement de l'urbanisation à 15 ans doit se faire prioritairement à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération ou de centre afin de bénéficier de son offre en transports publics et en services et de renforcer sa vitalité (fiche d'application, ch. 1). Un périmètre de centre comprend en principe les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus) sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population (fiche d'application, ch. 2).

bb) A Bex, le Plan d'extension communal (PEC), adopté par le Conseil communal le 20 avril 1983 et approuvé le 9 octobre 1985, a été adopté sous l'égide de la LAT et bénéficie à ce titre d'une présomption de conformité à la loi (cf. TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.6). Cela étant, compte tenu des impératifs découlant de l'art. 15 LAT et de l'ancienneté du PEC, la commune de Bex est précisément en phase de révision de son plan d'affectation communal (PACom), dont la mise à l'enquête est prévue pour l'année courante. Elle a du reste adopté une zone réservée communale, entrée en vigueur le 29 août 2018, limitée à certains secteurs hors périmètre de centre. Des zones réservées cantonales ont en outre été instaurées sur d'autres parcelles, également hors périmètre de centre. La commune de Bex fait partie de l'agglomération "Chablais-Agglo" décrite dans la mesure R13 du PDCn, incluant, dans le canton de Vaud, les communes d'Aigle et d'Ollon (voir également mesure B11 du PDCn4). Pour le périmètre compact de Chablais Agglo, la mesure A11 du PDCn prévoit une croissance totale maximale de (fin) 2015 à (fin) 2030 de 5'170 habitants,

puis une croissance annuelle maximale de 250 habitants de 2031 à 2036. Pour les villages et quartiers situés hors du périmètre compact, tels que Saint-Triphon, Villy, Le Châtel et certains quartiers périphériques de Bex, la mesure A11 limite le taux de croissance annuel à 0,75%, à savoir à une croissance totale de 15,75% de 2015 à 2036 (cf. plan Chablais Agglo, version 3 [PA3 approuvé par la Confédération en 2018], Volet explicatif, ch. 2.2.2 p. 17 et ch. 4.1.2 p. 53 ss). Le plan Chablais Agglo tient Bex pour un cœur de ville d'importance locale, dont les tissus bâtis existants doivent être densifiés modérément. Il découle en outre de la réponse 2017/05 du 3 mai 2017 de la municipalité au postulat communal "Planification urbaine à l'horizon 2030", que le périmètre de centre ne requérait pas de mesure immédiate. L'objectif de croissance défini dans le cadre de Chablais Agglo pour la commune de Bex était suffisamment élevé pour correspondre au potentiel actuel de développement du périmètre de centre. En revanche, le périmètre hors centre était largement surdimensionné et devait être réduit. cc) La parcelle 298 est située dans le périmètre compact de la commune, lequel inclut notamment le centre du village situé à proximité. Elle est affectée par le plan Chablais Agglo à un secteur avec densification modérée (Chablais Agglo PA3, Volet stratégique, p. 30 et 34; voir également le projet PA4, Volet stratégique, p. 25 ss). De surcroît, le bien-fonds est situé dans le territoire urbanisé. Il est localisé non loin de la gare (14 mn à pied) et à l'entrée du centre historique, à proximité des commerces et cafés. Enfin, il est déjà bâti. A ce jour, la parcelle 298 bénéficie d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,45 (cf. art. 35 RPE), ce qui correspond à une faible densité selon la définition des types de zones de l'échelon cantonal (IUS > 0.4 et ≤ 0.625; Directive NORMAT, norme cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire, adoptée par le Conseil d'Etat le 19 juin 2019 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2019, ch. 13.1). Or, encore une fois, le plan Chablais Agglo attribue au secteur en cause une densification modérée, à savoir supérieure à celle en vigueur. Pour le moins, la réalisation de la capacité constructible actuelle ne consacrera donc pas une densification excessive. dd) En d'autres termes, il n'y a pas lieu de reprocher à la municipalité de ne pas envisager la suppression ou la réduction de la capacité constructible de la parcelle 298, dans le cadre de la révision du PGA, qu'il appartient à la commune de Bex de finaliser (cf. TF 1C\_645/2020 du 9 février 2021 consid. 3, a contrario). Conséquemment, on ne saurait lui faire grief de ne pas avoir pris de mesures conservatoires visant à geler des projets de construction sur ce bien-fonds. Le projet doit dès lors être examiné à l'aune de la réglementation en vigueur.

#### **E. 4**

La parcelle litigieuse est colloquée en zone "d'habitat à moyenne densité" au sens des art. 31 ss RPE. Ces dispositions en régissent la destination, l'implantation des bâtiments, le nombre de niveaux, la hauteur et l'indice d'utilisation comme suit: Art. 31 Destination Cette zone est destinée à des bâtiments d'habitation groupés et de faible hauteur. Art. 32 Implantation des bâtiments et distance aux limites L'ordre contigu est obligatoire partout où existe un commencement d'exécution, à l'intérieur de la zone et aux limites de celle-ci. Cependant, la Municipalité peut autoriser également l'ordre contigu lorsqu'il y a entente entre les voisins pour construire simultanément. La distance entre la façade non contiguë d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 3 m. au minimum. Art. 33 Nombre de niveaux Le nombre de niveaux est limité à 2, y compris les combles. Art. 34 Hauteur des bâtiments La hauteur au faîte est de 8.50 m. au maximum. Art. 35 Indice d'utilisation L'indice d'utilisation est limité à 0,45 au maximum.

#### **E. 5**

Les recourants prétendent que le projet ne respecterait pas l'IUS plafonné à 0,45 par l'art. 35 RPE précité. a) L'IUS est défini par les art. 217 et 219 RPE ainsi rédigés: Art. 217 Indice d'utilisation L'indice d'utilisation de la parcelle est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle. La surface habitable brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. N'entrent pas en ligne de compte dans le calcul: les surfaces des balcons, garages incorporés aux bâtiments, sous-sols et les parties du rez-de-chaussée qui ne sont destinées ni à l'habitation, ni à des fins commerciales. Art. 219 Surface de la parcelle à prendre en considération pour le calcul des indices Si une parcelle est à cheval sur deux zones de construction différentes, les indices d'occupation, d'utilisation ou de masse sont calculés sur la base de chacune des parties avec leurs caractéristiques respectives. Les surfaces de parcelles non comprises en zone de construction ne sont pas prises en considération pour le calcul des indices d'occupation, d'utilisation ou de masse. b) La parcelle litigieuse compte une surface de 2'917 m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'IUS de 0,45, les surfaces habitables ne doivent par conséquent pas dépasser 1'312,65 m<sup>2</sup>. Selon le dossier, les surfaces habitables devant être prises en considération dans l'IUS s'étendent sur 1'311 m<sup>2</sup>, voire 1'312 m<sup>2</sup>, dans tous les cas dans le maximum prévu. Or, on ne discerne pas en quoi ces surfaces seraient sous-estimées et les recourants n'allèguent aucun élément concret à cet égard. Le projet est ainsi conforme à la réglementation sous cet angle. c) Cela étant, les recourants relèvent qu'un trottoir sera aménagé sur la parcelle, le long de sa limite sud (à la faveur du recul de la façade sud), et qu'il fera l'objet d'une servitude de passage public à pied. A leurs yeux, cette surface devrait être soustraite de la surface de la parcelle à prendre en considération, de sorte que le projet ne respecterait plus l'IUS. D'après la jurisprudence, qu'une surface soit quasiment entièrement grevée par des servitudes de passage privées et soit donc impropre à être bâtie n'empêche pas qu'elle soit prise en considération pour déterminer si la proportion de surface bâtie est respectée sur la parcelle (AC.2006.0167 du 13 septembre 2007 consid. 2b). En effet, il suffit que la surface d'une voie d'accès privée, grevée le cas échéant d'une servitude de passage, soit située en zone à bâtir pour être déterminante (AC.1995.0234 du 5 novembre 1996 consid. 3; AC.1993.0048 du 28 juillet 1993 consid. 2; AC.1992.0189 du 3 février 1993 consid. 3 in fine; TF 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3). Une exclusion se justifie en revanche lorsqu'un plan routier affecte la surface en cause à la voie publique (AC.1994.0217 du 7 avril 1995 consid. 4) ou que celle-ci est grevée d'une servitude en faveur de la collectivité pour les besoins d'une ligne de métro (AC.1992.0022 du 5 février 1993 consid. 2). En l'occurrence, la surface destinée au trottoir ne sera pas transférée au domaine public et ne fait pas l'objet d'un plan routier (envisagé, celui-ci a été abandonné). En outre, l'art. 219 al. 2 RPE se limite à indiquer que les surfaces non constructibles ne peuvent compter dans l'IUS; a contrario, les surfaces constructibles, telles que l'aire destinée au trottoir, sont ainsi prises en considération. Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en tenant compte de cette surface dans le calcul de l'IUS. La conformité du projet à l'art. 35 RPE doit donc être confirmée.

## **E. 6**

A juste titre, les recourants soulignent que le projet portant sur la ferme (bâtiment A) ne respecte pas l'art. 33 RPE limitant le nombre de niveaux à 2, y compris les combles (le nombre de niveaux prévu étant de 4), ni l'art. 34 fixant la hauteur maximale au faîte à 8,50 m (la hauteur prévue étant de 11,50 m). Il n'observe pas davantage la limite des constructions (il en déborde, mesure prise sur le plan de situation, d'environ 3,70 m à l'ouest

et 2,20 m à l'est). Le projet doit par conséquent être examiné au regard des art. 80 (consid. a infra) et 82 (consid. b infra) LATC. a) aa) L'art. 80 LATC est ainsi libellé: Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. En d'autres termes, l'art. 80 LATC autorise les transformations des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, notamment à celles relatives aux dimensions des bâtiments et à l'affectation de la zone, à condition, en particulier, que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à cette réglementation, ni les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. bb) Il convient dès lors de déterminer si le projet consiste bien en une transformation comme l'exige l'art. 80 LATC, non pas en une démolition/reconstruction (sur la notion de transformation, ainsi qu'une casuistique, voir notamment arrêt AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5c; voir également AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2e). Les recourants soutiennent que le projet consacrerait en réalité une démolition/reconstruction. Ils dénoncent encore le caractère lacunaire des plans, dénués du code couleur permettant de connaître, de manière superposée, les éléments existants, démolis et à construire. Selon l'art. 69 al. 1 ch. 9 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), pour les transformations, agrandissements, et surélévations d'immeubles, les plans fourniront les indications suivantes: état ancien: teinte grise; démolition: teinte jaune; ouvrage projeté: teinte rouge. En l'occurrence, les plans d'architecte comportent deux lots, le premier indiquant les éléments maintenus et démolis (teintes noire et jaune) et le second figurant le futur bâtiment (teinte noire exclusivement, en place de la teinte rouge requise). Bien que cette méthode soit à déplorer, faute de superposition claire entre les trois catégories d'éléments, elle n'a en l'occurrence pas empêché les parties, ni le tribunal, de prendre la mesure de la transformation. Il découle des plans que l'intérieur du bâtiment sera complètement évidé, planchers et cage d'escalier compris. Le nombre de niveaux, à savoir quatre, ne sera pas modifié (actuellement rez inférieur, rez supérieur, étages et combles; selon le projet rez, étage 1, étage 2 et combles). La façade pignon sud sera totalement démolie, et pour cause, dite façade devant être déplacée en retrait de la voie publique, pour laisser place à un trottoir. Elle sera reconstruite pratiquement à l'identique, les rangées existantes de fenêtres étant néanmoins haussées, faisant ainsi place à une rangée supplémentaire, permettant d'éclairer le futur rez. S'agissant de la façade pignon nord, les plans et la coupe longitudinale du projet révèlent que la structure de poteaux et traverses en bois, recouverte de bardages, sera remplacée par un nouveau mur en maçonnerie. En revanche, le mur en maçonnerie correspondant au rez supérieur sera sauvegardé. Quant à la façade gouttereau ouest, sa portion en maçonnerie sera maintenue, hormis son extrémité sud, tronquée, et la terrasse sur piliers en pierre de Saint-Triphon; les ouvertures seront complètement modifiées, toutes les fenêtres existant actuellement - décalées les unes par rapport aux autres - étant remplacées par des portes-fenêtres, percées de manière rectiligne. A l'instar de la façade nord, la portion constituant la grange sera démolie dans sa partie en bois; celle-ci

sera remplacée par un nouveau mur en maçonnerie, le mur correspondant au rez supérieur devant néanmoins être conservé. En ce qui concerne la façade gouttereau est, sa portion en maçonnerie sera sauvegardée, hormis son extrémité sud, tronquée; les fenêtres existantes seront pareillement remplacées. Là également, la portion de façade constituant la grange sera démolie dans sa partie en bois, le mur correspondant au rez supérieur devant néanmoins être conservé. L'ensemble toiture-charpente sera maintenu (il devra être soutenu pendant la construction), moyennant étayage et remplacement de certaines pannes. Une série de vélux seront ouverts dans la toiture, à savoir trois dans le pan est et cinq dans le pan ouest. En résumé, la façade sud sera déplacée, ce qui aura pour effet de restreindre quelque peu le volume d'origine du bâtiment. Les trois autres façades seront maintenues à leur place et remontées avec des modifications des ouvertures. La toiture et la charpente seront conservées à leur place et à la même hauteur. Même si cela représente des travaux extrêmement lourds et coûteux, il ne s'agit pas d'une démolition/ reconstruction (à l'exception de la façade sud). Dans ces conditions, l'on peut retenir que la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en considérant les travaux prévus comme une transformation lourde, non pas comme une démolition/reconstruction. Sur le principe, le projet bénéficie par conséquent de l'art. 80 LATC. cc) Encore faut-il que les travaux n'entraînent pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, d'une part, et qu'ils n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage, d'autre part. En l'occurrence, dès lors que le projet de transformation de la ferme n'augmente pas le nombre de niveaux (quatre) et respecte les gabarits initiaux, sans hausser la toiture ni ajouter de volumes (ceux-ci étant au contraire diminués par le recul de la façade sud), l'atteinte à la réglementation (art. 33 et 34 RPE) n'est pas aggravée. La SBPu prévue étant conforme au RPE, elle ne peut pas être prise en considération dans l'examen des inconvénients sensibles pour les voisins, pas plus que le nombre d'appartements, qui n'est pas réglementé. b) Il reste à examiner si le projet est conforme à l'art. 82 LATC. aa) L'art. 82 LATC dispose que l'art. 80 précité est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire (let. a); la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle (let. b); la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). bb) En l'occurrence, un plan du 9 août 2010 fixe la limite des constructions. Selon le règlement de ce plan, " les bâtiments peuvent être transformés " sur la surface débordant ainsi de la limite des constructions; en revanche, " en cas de reconstruction totale, après destruction des  $\frac{3}{4}$  au moins du bâtiment, la limite des constructions devra être respectée ". Le bâtiment existant à ce jour déborde sur la limite des constructions de toute sa façade sud et sur une profondeur de l'ordre de 4,80 m. Il a été établi ci-dessus que le projet consiste en une transformation lourde, non pas en une démolition/reconstruction. Il échappe par conséquent à la clause couperet de l'art. 82 let. c LATC. Certes, sa partie sud sera tronquée d'environ 2,40 m par rapport à l'existant, respectivement sa façade sud sera entièrement démolie et reconstruite. Toutefois, sous l'angle de l'art. 82 LATC, il n'y a pas lieu de distinguer cette façade de l'ensemble du projet, dès lors que sa démolition a précisément pour but de la reculer et de

réduire le dépassement de ladite limite. En revanche, en l'état, aucune convention de précarité n'a été signée, de sorte que le recours doit être admis sous cet angle.

## **E. 7**

Les recourants considèrent que le projet violerait les règles de l'esthétique et de protection du patrimoine. Ils relèvent notamment à ce propos que le bâtiment litigieux est inscrit en note \*3\* au recensement architectural. 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). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant 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 – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3a, 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). 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 (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C\_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C\_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; arrêts AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 Cst. et art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C\_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). L'art. 2 al. 3 LAT retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière. Dès lors, 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 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et systématiques, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. arrêts AC.2017.0381 du 7 novembre 2018 consid. 2g; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). A Bex, l'esthétique des constructions est régie en particulier par l'art. 227 RPE ainsi libellé: Art. 227 Esthétique La Municipalité prendra toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits, sauf dans les zones industrielles et artisanales. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres et de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences. Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affichages, etc. de nature à nuire à l'aspect d'un lieu sont interdits. Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant. bb)

Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022 (LPrPCI; BLV 451.16). Les principes établis par l'ancienne loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS, désormais la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites [LPNS; BLV 450.11]) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (arrêt AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). 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 expressément 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. 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). Les art. 9 et 10 auxquels renvoie l'art. 4 al. 1 LPrPCI permettent en outre au département de prendre des mesures conservatoires, en particulier d'ordonner l'arrêt immédiat des travaux. La protection générale du patrimoine culturel

immobilier consiste dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 3 LPrPCI et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire ou de classer. Ainsi, si un objet mérite d'être sauvegardé, il doit être porté à l'inventaire ou classé. A défaut, l'objet qui ne bénéficie pas d'une telle mesure de protection n'est pas protégé par la LPrPCI (arrêt AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). Par conséquent, à maintes reprises, la Cour de céans a 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 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\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; arrêts GE.2021.0205 du 10 octobre 2022 consid. 3a; AC.2020.0214 du 20 juillet 2021 consid. 3b/bb; AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/ee et les références). 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). 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. arrêts AC.2017.0298 du 10 décembre 1998 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2d; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a). En l'occurrence, le bâtiment litigieux bénéficie de la note \*3\* au recensement architectural cantonal. Selon l'art. 8 al. 3 let. c RLPrPCI, la note 3 est attribuée à un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal. 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), cela signifie qu'il mérite d'être conservé; il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note \*3\*. Cela étant, comme exposé ci-dessus, un tel bâtiment n'est pas mis à l'inventaire, ni classé; il est uniquement placé sous la protection générale prévue par la LPrPCI à ses art. 3 et 4 (cf. notamment arrêt AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/ee). cc) La Ville de Bex est inscrite à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015 (RO 2015 3165). Les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables ni contraignants lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans la pesée des intérêts et dans l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique ( TF 1C\_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; CDAP AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/bb; AC.2015.0089 du

## E. 11

novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb). La partie sud de la parcelle 298, supportant le bâtiment ECA 273, est incluse dans le périmètre P3 ainsi décrit: " Secteur artisanal et résidentiel, le long de la route de transit, habitations et anciens ateliers en majorité détachés formant par endroit des alignements denses, essentiellement 19 e s., jardins à l'arrière ". Ce périmètre bénéficie d'une catégorie d'inventaire \*B\* indiquant l'existence d'une structure d'origine, ainsi que d'un objectif de sauvegarde \*B\* préconisant la sauvegarde de la structure. Quant à la partie nord de la parcelle, elle figure dans le périmètre environnant PE VIII ainsi décrit: " Vaste secteur mixte d'habitations et d'artisanat, composé ess. de villas entourées de jardins, en construction et en expansion depuis le 4 e q. 20 e s. ". Ce périmètre environnant est inscrit en catégorie d'inventaire \*b\* signifiant qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site, souvent construite, et en objectif de sauvegarde \*b\* préconisant la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site. b) En bref, les recourants considèrent que le bâtiment serait loin de l'état de ruine invoqué par la municipalité pour justifier de la nécessité urgente d'un projet de rénovation lourde. Le bâtiment présenterait quantité d'éléments patrimoniaux d'un intérêt certain (planchers, boiseries, charpente, sols et crépis historiques, escaliers en pierre de Saint-Triphon, terrasse sur piliers, encadrements de fenêtres, etc.) qu'il conviendrait de mettre en valeur dans un projet adapté au bâti, et non d'adapter le bâti par la manière forte à un nouveau programme. Le projet reviendrait à détruire le bâtiment pour y substituer une version tronquée ne conservant aucune des qualités du bâtiment actuel. La terrasse sud-ouest reposant sur des piliers en pierre de Saint-Triphon serait sacrifiée sans raison. Les façades projetées ne sauvegarderaient aucune ouverture existante, ni les encadrements de valeur, également en pierre de Saint-Triphon. Les percements tumultueux et le découpage maladroit en façade nord et à l'angle nord-ouest témoigneraient de la non prise en compte du caractère de l'ancien rural. Le soubassement soi-disant conservé disparaîtrait également de cette façade, que viendrait encore dénaturer le tubage de cheminée à pellet. Le mur caractéristique longeant la voie publique, de part et d'autre de la façade sud du bâtiment, serait démoli. S'y ajouterait enfin la destruction du verger attenant à la ferme, sans compensation, alors qu'il s'agirait d'un élément caractéristique des lieux qu'il faudrait protéger (PE VIII ISOS). c) Il découle des analyses successives de la DGIP que la bâtisse litigieuse est une maison paysanne datée de la fin du XVIII e siècle, constituée à l'origine d'une habitation, d'une écurie (ultérieurement modifiée en logement) et d'une grange. La fiche de recensement mentionnait également la présence d'un café à l'époque bernoise (soit entre 1789 et 1798). Extérieurement, les fonctions d'origine du bâtiment étaient encore parfaitement perceptibles. La DGIP relevait le soin apporté dans le traitement des façades, tous les encadrements de fenêtres étant en pierre de Saint-Triphon. A l'intérieur, les aménagements étaient modestes avec une mention particulière pour l'ensemble homogène que constituaient les menuiseries et les fenêtres ainsi que la pièce entièrement boisée et la cheminée. Surtout, la DGIP soulignait que les éléments les plus remarquables du bâtiment étaient liés à sa volumétrie générale et à sa position stratégique dans le site. En effet, la construction marquait l'entrée de la ville, faisant la césure avec le développement péri-urbain en pleine extension et la structure traditionnelle du bourg. Sa fonction de porte était évidente, accentuée par son implantation en bordure de chaussée. Le 9 août 2007, la DGIP exposait ainsi que la démolition du bâtiment représenterait la perte non seulement d'un témoin historique et architectural intéressant mais également d'un élément structurant dans la perception de la ville. Elle demandait par conséquent que la possibilité de convertir

le bâtiment en logements sans le démolir soit mieux étudiée. Ultérieurement toutefois, dans la synthèse CAMAC du 10 mai 2017, après avoir pris connaissance de l'étude du bureau d'ingénieurs civils H. \_\_\_\_\_ SA du 8 décembre 2014 (cf. let. C supra) ainsi que de celle du bureau I. \_\_\_\_\_ le 3 mars 2015 (cf. let. D supra), qui exposaient en quoi, compte tenu de son état et de sa structure, la ferme ne pouvait être maintenue, la DGIP a renoncé à s'opposer à sa démolition, en relevant que la ferme avait principalement une importance dans la morphologie urbaine du quartier. La DGIP s'est limitée à exiger que le bâtiment remplaçant la ferme respecte son emplacement et sa volumétrie, ainsi que certaines caractéristiques. En ce sens, elle constatait que le bâtiment alors projeté permettait le maintien du rôle urbain par sa position, la reprise de la morphologie précédente, la toiture à pans et le traitement de la façade sur la rue du Simplon. Néanmoins, de sorte à garantir, d'une part, un caractère uniforme à ce nouveau bâtiment et, d'autre part, la continuité de son enveloppe, il convenait de limiter au minimum nécessaire les percements prévus en toiture. De même, le balcon prévu au premier étage sur la façade sud-ouest était inadéquat. Les éléments en saillie altéraient la perception de la volumétrie, critère prépondérant de cette partie du projet. La DGIP demandait ainsi la réduction du nombre d'ouvertures en toiture et l'abandon du balcon de la façade sud-ouest. Enfin, dans la synthèse CAMAC du 7 décembre 2020, relative au projet litigieux, la DGIP a émis un préavis favorable en relevant que les ouvertures en toiture sur le bâtiment appelé à remplacer la ferme avaient été diminuées, leur nombre étant désormais limité, tandis que le balcon de la façade sud-ouest avait été remplacé par une loggia; l'architecture de la construction projetée évoquait ainsi l'ancienne construction rurale sans la pasticher, tout en en conservant quelques portions (façades gouttereaux et façade pignon nord). d) Pour la municipalité, l'état constructif du bâtiment ECA 273 serait particulièrement mauvais. Laissées à l'abandon depuis plusieurs décennies, la structure bois composante des planchers et la charpente seraient irrécupérables. Une éventuelle rénovation complète du bâtiment visant la conservation de la structure existante nécessiterait la réfection totale des éléments de menuiserie et de charpente existants. La municipalité relevait par ailleurs qu'elle tenait à la construction d'un passage sécurisé pour le trafic piéton inscrit à l'intérieur du bien-fonds 298. Or, la DGIP avait jugé inadéquat de créer dans le bâtiment existant une galerie couverte à cet effet, et la DGMR s'opposait à la création d'un contour de la route (en S). e) Il convient de rappeler que la sauvegarde des bâtiments en note \*3\*, qui ne sont ni à l'inventaire, ni classés, relève de la compétence des autorités communales (cf. consid. 7a/bb supra). Celles-ci ne peuvent s'appuyer que sur la protection générale des art. 3 et 4 LPrPCI, sur l'art. 86 LATC ainsi que sur les normes communales d'esthétique et d'intégration pour interdire aux constructeurs certains éléments de démolition ou de transformation. Comme exposé ci-dessus, la note \*3\* est attribuée aux objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal. Par comparaison, l'art. 8 RLPrPCI octroie une note \*1\* aux objets d'intérêt national dont le classement comme monument historique est en principe requis et une note \*2\* aux objets d'intérêt régional pour lesquels une mesure de protection est en principe requise. De même, selon la plaquette précitée relative au recensement architectural, la note \*3\* se limite à signifier que le bâtiment mérite certes d'être conservé, mais qu'il peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note, alors qu'il est recommandé, s'agissant des notes \*1\* et \*2\*, que le monument ou l'édifice soit conservé dans sa forme et sa substance. Ainsi, 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\*. De jurisprudence constante de surcroît, le seul fait qu'un bâtiment ait reçu la note \*3\* au recensement architectural n'interdit pas sa démolition (arrêts CDAP AC.2017.0460 - AC.2018.0094 du 9 janvier 2019 consid. 5; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 2). En l'occurrence, la volumétrie du bâtiment est pour l'essentiel sauvegardée, tant dans ses façades que dans la configuration de sa toiture, ce qui permet au bâtiment de garder son rôle emblématique de porte d'entrée du bourg, dominant la voie publique. Le recul de sa façade sud de l'ordre de 2,40 m demeure proportionné, compte tenu des dimensions des pans restants (d'une longueur à l'ouest d'environ 12,50 m en maçonnerie et 6,70 m en bardage bois, respectivement à l'est de 10,20 m en maçonnerie et 7,50 m en bardage bois). De plus, ses anciennes fonctions demeureront perceptibles par la reprise des matérialités existantes, à savoir une partie en maçonnerie au sud, et une partie en bois au nord. Les éléments en saillie ont été supprimés, et les ouvertures en toiture réduites. Enfin, dans l'objectif de conserver autant que possible la matière historique de la bâtisse existante, les constructeurs se sont engagés à dresser un inventaire des éléments de construction d'intérêt et valeur patrimoniale et à envisager pour ces éléments un démontage avec préservation pour une réutilisation dans le cadre de ce projet ou d'un autre. Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de son importante latitude d'appréciation en considérant, dans la ligne du préavis de la DGIP, que le projet est conforme aux normes de protection du patrimoine immobilier. Par conséquent, on ne saurait lui reprocher de ne pas contraindre la constructrice à conserver les ouvertures existantes avec leurs encadrements en pierre de Saint-Triphon, ou le balcon actuel sur piliers du même matériau. Ce maintien obligerait en effet la constructrice à garder les mêmes hauteurs des locaux habitables et les mêmes épaisseurs de planchers entre étages, alors que ces hauteurs et épaisseurs ne sont pas conformes aux normes actuelles de salubrité et d'isolation phonique. Une telle obligation serait ainsi disproportionnée. L'inscription à l'ISOS de la Ville de Bex n'est pas décisive sous cet angle (cf. consid. 7a/cc supra). En effet, le périmètre P3 incluant la bâtisse litigieuse est au bénéfice d'un objectif de sauvegarde \*B\* préconisant uniquement la sauvegarde de la structure. Quant au périmètre environnant PE VIII, étendu sur la partie nord de la parcelle, il est muni également d'un objectif de sauvegarde \*b\* préconisant la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site. Or, ces deux objectifs de sauvegarde sont précisément atteints par la conservation du volume et des caractéristiques essentielles du bâtiment existant. Le recours doit par conséquent être rejeté sur ce point. 8. Les recourants soulignent que la rue du Simplon est une voie de communication historique, que le projet ne sauvegarderait pas à suffisance. a) L'inventaire des voies de communication historique de la Suisse fait partie des inventaires recensant les objets d'importance nationale au sens des art. 4 et 5 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451). L'ordonnance du 14 avril 2010 concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS; RS 451.13) distingue deux catégories, à savoir "tracé historique avec beaucoup de substance" (art. 3 al. 4 let. a) et "tracé historique avec substance" (art. 3 al. 4 let. b). Par substance des voies de communication historique, on entend notamment (art. 2 al. 1 let. c OIVS) le tracé des chemins, des routes et des voies navigables dans la nature (ch. 1), leurs éléments constitutifs, en particulier leur forme et leur revêtement ainsi que leurs délimitations telles que les talus, les murs, les clôtures et les allées (ch. 2), les ouvrages d'art (ch. 3), les techniques de construction, ainsi que les matériaux de construction particuliers (ch. 4), les éléments du paysage routier, tels que les calvaires, les bornes, les chapelles et

d'autres constructions présentant un lien avec la voie de communication (ch. 5). S'agissant des tracés historiques avec "beaucoup de substance", l'ensemble de la substance doit être conservée intacte (art. 6 al. 1 OIVS); pour les tracés historiques avec "substance", les éléments essentiels de la substance doivent être conservés intacts (art. 6 al. 2); les éléments du paysage routier doivent être conservés indépendamment de la catégorie des objets, dans leur lien avec ceux-ci (art. 6 al. 3). b) En l'occurrence, la rue du Simplon est inscrite à l'IVS au titre de route du XIX e siècle, tracé historique avec "substance" (objet VD.5.3). Selon la fiche y relative (p. 17), le tronçon en cause, allant du sud d'Aigle au centre de Bex, " présente davantage d'éléments de délimitation: parapets en pierre sèche consolidée avec du ciment, voire en moellons cimentés, ou murs en pierre sèche consolidée avec du ciment ". A hauteur de la parcelle 298 elle-même, la chaussée de la rue du Simplon est bordée par un mur en pierre caractéristique, interrompu par la façade sud du bâtiment et par l'accès à la parcelle. Avec le projet, le mur sera démantelé et mais sera rétabli en pierre, sur une longueur au moins équivalente, les interruptions nécessitées par les accès étant compensées par une continuité, nouvelle, le long de la façade sud désormais en retrait. Ces interventions ne portent dès lors pas atteinte à la substance historique de la rue du Simplon au point de ne pouvoir être autorisées. 9. Les recourants affirment enfin que le projet ne respecterait pas les normes de protection contre le bruit. a) La délivrance de permis de construire dans les zones affectées par le bruit est réglée à l'art. 22 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01), libellé comme suit: 1 Les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'al. 2, que si les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées. 2 Si les valeurs limites d'immissions sont dépassées, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises. Cette disposition est précisée par l'art. 31 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), relatif aux nouvelles constructions ou, comme en l'espèce, aux modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit. L'art. 31 OPB a la teneur suivante: 1 Lorsque les valeurs limites d'immissions sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par: a. la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit; ou b. des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit. 2 Si les mesures fixées à l'al. 1 ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immissions, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. 3 Le coût des mesures est à la charge des propriétaires du terrain. Les valeurs limites d'immissions mentionnées par les art. 22 LPE et 31 OPB sont l'une des catégories des valeurs limites d'exposition arrêtées dans l'OPB, lesquelles comprennent encore les valeurs limites de planification et les valeurs d'alarme. Les valeurs limites d'exposition indiquent le niveau sonore admissible à l'endroit où le bruit produit ses effets (par exemple dans un logement), par opposition aux valeurs limites d'émission qui définissent le bruit maximal qu'un véhicule, par exemple, peut émettre dans l'environnement. La notion de " locaux à usage sensible au bruit " est quant à elle définie à l'art. 2 al. 6 OPB: en font ainsi partie " les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits (let. a) ainsi que les locaux d'exploitation, dans lesquels des

personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée ", à l'exception des " locaux destinés à la garde d'animaux de rente et les locaux où le bruit inhérent à l'exploitation est considérable " (let. b). S'agissant de l'isolation acoustique, l'art. 32 OPB prévoit: 1 Le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment doit s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfont aux règles reconnues de la construction. Sont notamment applicables, contre le bruit des aéroports civils où circulent de grands avions, les exigences renforcées, et contre le bruit des autres installations stationnaires, les exigences minimales selon la norme SIA 181 de l'Association suisse des ingénieurs et architectes. 2 Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées et que les conditions fixées à l'art. 31, al. 2, pour l'attribution du permis de construire sont remplies, l'autorité d'exécution renforce dans une mesure appropriée les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs. 3 Les exigences s'appliquent également aux éléments extérieurs, aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences est disproportionné.

b) Le lieu de détermination pour le calcul des valeurs limites d'immissions est fixé à l'art. 39 OPB. Selon l'al. 1 de cette disposition, " pour les bâtiments, les immissions de bruit seront mesurées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments ." La jurisprudence a précisé que pour répondre aux exigences des art. 22 LPE, 31 al. 1 et 39 al. 1 OPB, les valeurs limites d'immissions doivent être respectées à la hauteur de chacune des fenêtres des locaux à usage sensible (cf. ATF 146 II 187 consid. 4.1; 145 II 189 consid. 8.1; 142 II 100 consid. 4.7 traduit in : JT 2017 I 253 et RDAF 2017 I 419; voir aussi TF 1C\_429/2016 du 16 août 2017 consid. 5.1.2 et 1C\_313/2015 du 10 août 2016 consid. 3.5; commentaire d'Alain Griffel, in : DEP 2016 p. 565; Lukas Bühlmann, Pratique de la fenêtre d'aération admise à titre exceptionnel seulement, in : VLP-ASPAN, septembre 2016, p. 14 à 16). c) Les mesures de construction (ou mesures constructives) visant à protéger le bâtiment contre le bruit au sens de l'art. 31 al. 1 let. b OPB en cas de dépassement des valeurs limites d'immissions, sont celles qui permettent de respecter ces valeurs au milieu des fenêtres ouvertes des pièces destinées à un usage sensible au bruit (cf. art. 39 al. 1 OPB; ATF 117 Ib 125 consid. 3a; TF 1C\_196/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.4; CDAP AC.2013.0369 du 27 mars 2014 consid. 3b et les références). La détermination du bruit au milieu de la fenêtre ouverte est destinée à préserver le bien-être des habitants, car elle garantit que les fenêtres puissent être ouvertes à des fins autres que l'aération et que le niveau sonore dépasse seulement de manière insignifiante les valeurs limites de planification et d'immission, y compris dans les environs, par exemple les jardins et les balcons (cf. TF 1C\_191/2013 du 27 août 2013 consid. 3.1; 1C\_331/2011 du 30 novembre 2011 consid. 7.3.2; v. aussi ATF 122 II 33 consid. 3b; TF 1A.139/2002 du 5 mars 2003 consid. 5.4; CDAP AC.2013.0369 du 27 mars 2014 consid. 3b). Ainsi, les mesures de construction destinées à protéger le bâtiment contre le bruit au sens de l'art. 31 al. 1 let. b OPB ne sont pas de simples mesures d'isolation, mais doivent constituer des obstacles entre la source du bruit et les bâtiments, de manière à permettre le respect des valeurs limites pour les locaux à usage sensible, fenêtre ouverte (art. 39 al. 1 OPB; cf. TF 1C\_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 4.2). Tel est ainsi le cas de murs ou remblais antibruit, ou encore de balcons munis d'un parapet adéquat et d'un revêtement phonoabsorbant (ATF 146 II 187 consid. 4.4.3). Par conséquent, les fenêtres antibruit ou les fenêtres non ouvrables combinées à une climatisation, ne font pas partie des

mesures de construction ou d'aménagement visées à l'art. 31 al. 1 let. b OPB en tant qu'elles visent à réduire le bruit à l'intérieur des pièces, fenêtres fermées, mais sont des mesures d'isolation acoustique au sens de l'art. 32 al. 2 OPB. Ne sont pas davantage des mesures de construction ou d'aménagement les écrans antibruit (sur le bâtiment), respectivement les fenêtres avec guichet ouvrable muni d'un écran acoustique permettant, lorsque le guichet est ouvert, de réduire le niveau du bruit par un effet de "chicane" (ATF 146 II 187 consid. 4.4.3; TF 1C\_464/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.1; 1C\_196/2008 du

### **E. 13**

du règlement d'application du 8 novembre 1989 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (RVLPE; BLV 814.01.1) prévoit que pour les nouveaux bâtiments, l'isolation acoustique est prescrite dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. La municipalité contrôle la présence des attestations y relatives dans le dossier d'enquête (al. 1). Lorsque les valeurs limites d'immissions sont dépassées, la construction est soumise à l'autorisation du service cantonal compétent (art. 31 al. 2 OPB), qui prescrit au besoin les mesures appropriées (art. 32 al. 2 OPB). Dans le système du droit cantonal vaudois, l'assentiment de l'autorité cantonale (à ce jour la DGE, service spécialisé) ne constitue pas une autorisation spéciale au sens des art. 120 ss LATC mais sa portée est équivalente, dans la mesure où l'assentiment est nécessaire pour que le permis de construire communal soit valable. (CDAP AC.2017.0288 du 29 mars 2018 consid. 4b). La jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît en outre à l'autorité cantonale spécialisée un important pouvoir d'appréciation dans l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 31 al. 2 OPB (TF 1C\_196/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.6; CDAP AC.2017.0288 précité consid. 4d). 10. a) En l'occurrence, un degré de sensibilité II a été attribué à la parcelle 298 destinée au projet litigieux. Les valeurs limites d'immissions déterminantes sont ainsi, pour les locaux à usage sensible, de 60 dB(A) le jour et de 50 dB(A) la nuit, pour le trafic routier (annexe 3 OPB ch. 2). Pour les locaux d'exploitation (cf. art. 2 al. 6 OPB), les valeurs limites d'immissions sont de 5 dB(A) plus élevées (art. 42 al. 1 OPB), à savoir de 65 dB(A) le jour et de 55 dB(A) la nuit. b) Le dossier mis à l'enquête comporte une étude "acoustique environnementale" rédigée par le bureau J. \_\_\_\_\_ SA le 23 novembre 2020. Selon cette étude, l'élément du projet le plus exposé au bruit routier - émanant de la rue du Simplon, dont la vitesse est limitée à 50 km/h - est la façade sud de la ferme transformée, entièrement reconstruite. Sur cette façade, les valeurs limites d'immissions sont dépassées de 7 à 9 dB(A) de jour comme de nuit, sur toutes les fenêtres, de tous les niveaux habitables (rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages), à savoir neuf fenêtres au total. Sur la façade est, les valeurs limites d'immissions sont dépassées de 1 à 5 dB(A) de jour comme de nuit, sur la plus grande partie des fenêtres (au rez et au 1<sup>er</sup> étage), à savoir huit fenêtres au total. A cet égard, dès lors que le bâtiment est situé en limite de parcelle et au bord de la route, la constructrice exclut à juste titre la possibilité d'une paroi antibruit au sud, de même que l'ajout de balcons. Elle renonce également à raison à une paroi antibruit placée sur le mur bordant la rue, qui devrait avoir une hauteur de plus de 4 m pour protéger les ouvrages du 1<sup>er</sup> étage. Elle écarte enfin la solution d'une réduction de la vitesse à 30 km/h, une telle mesure n'étant pas prévue par la commune et permettant de ne réduire les niveaux sonores que de 2 dB(A). Il a par conséquent été décidé de poser en façade sud des vitrages fixes sur toutes les fenêtres du rez, du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étages (soit neuf fenêtres). Sur la façade est, au rez et au 1<sup>er</sup> étage, il est prévu de composer les deux fenêtres les plus proches de la route (soit quatre fenêtres) d'un verre fixe placé dans un cadre monolithique, permettant un éclairage naturel, et d'une fenêtre protégée ouvrant un élément de protection antibruit (à savoir un ouvrant de

ventilation), le traitement acoustique des embrasures projeté ne réduisant pas à suffisance les niveaux d'exposition. c) Il convient de rappeler que les ouvrages de ventilation, ou les chicanes acoustiques ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immissions. Or, Il découle de ce qui précède qu'au rez et au 1<sup>er</sup> étage, la cuisine/séjour comptera des vitrages fixes (au sud), une fenêtre munie d'une chicane acoustique (à l'est), ainsi qu'une terrasse fermée (loggia) (à l'ouest). La chambre adjacente au nord-est ne bénéficiera que d'une fenêtre avec une chicane acoustique. Au 2<sup>e</sup> étage, situé en partie sous la charpente, la cuisine/séjour et une chambre ne disposent que de vitrages fixes au sud, ainsi que d'un velux en toiture, certes sans chicane, mais à une hauteur d'au moins 2 m. Comme l'a retenu à juste titre la DGE, la construction nécessite par conséquent un assentiment au sens de l'art. 31 al. 2 OPB, qu'elle a accordé. d) Il convient d'examiner si cet assentiment a été octroyé à juste titre. A cet égard, la DGE a retenu dans sa décision insérée dans la synthèse CAMAC que le projet était situé dans le périmètre du centre et qu' " une pesée des intérêts est effectuée en tenant compte notamment du dépassement des valeurs limites, du type de mesures de protection contre le bruit prévues, du nombre de fenêtres touchées par ces dépassements de valeurs limites et de l'opportunité de réaliser des logements dans cette zone ." A l'audience, la DGE a précisé qu'elle avait tenu compte du fait qu'il s'agissait d'un bâtiment existant. Elle a ajouté que le recul de la façade sud rendait difficile la réorganisation des pièces intérieures. Cette motivation toute générale, fondée pour l'essentiel sur la localisation du bâtiment dans un périmètre de centre et son caractère préexistant, n'est pas convaincante. Elle ne permet pas de retenir en l'état qu'une pesée des intérêt complète et approfondie aurait été opérée, qui pencherait en faveur du projet. A cet égard, il faut rappeler que sur la façade sud, les dépassements des valeurs limites d'immissions, de 7 à 9 dB(A), de jour comme de nuit, sont importants et nombreux. Ils sont similaires aux dépassements qui avaient conduit le Tribunal fédéral, dans l'arrêt précité 1C\_91/2020 du 4 mars 2021, à douter de la possibilité d'accorder un assentiment (cf. consid. 9d supra, voir également l'arrêt AC.2020.0052 du 8 octobre 2021 où, dans une situation similaire, la DGE avait refusé d'entrer en matière sur la demande d'assentiment au vu des dépassements des valeurs limites et du nombre de locaux à usage sensible au bruit concernés par la mesure d'assainissement de type survitrage, toute autre mesure comme le changement d'affectation des locaux ou la disposition des bâtiments devant être prise en compte). De surcroît, il ne ressort pas du dossier que toutes les solutions aient été sérieusement examinées. On songe en particulier à la possibilité d'aménager, dans les pièces les plus exposées au bruit, des locaux d'exploitation pour lesquels les valeurs limites d'immissions sont de 5 dB(A) plus élevées. De même, s'agissant des mesures prises à la source, il a simplement été indiqué que la commune n'envisageait pas la réduction de la vitesse; la pose d'un revêtement phonoabsorbant n'a pas été évoquée. Or, le délai au 31 mars 2018 pour réaliser les assainissements et les mesures d'isolation acoustique est désormais échu (cf. art. 17 al. 4 let. b OPB). Pour être complet, encore faut-il relever que selon l'art. 32 al. 2 OPB, lorsque les valeurs limites d'immissions sont dépassées et que les conditions d'un assentiment sont remplies, l'autorité d'exécution renforce dans une mesure appropriée les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs. En l'occurrence, il n'est pas établi en l'état, s'agissant des mesures d'isolation prises aux fenêtres (écrans et chicanes), que tel ait été bien le cas (cf. norme SIA 181:2020 [Protection du bruit dans le bâtiment], étant relevé que le projet consiste selon les définitions spécifiques de cette norme en une nouvelle construction). Le recours doit par conséquent être admis. 11. Le recours étant de toute façon bien fondé, les autres griefs soulevés, s'agissant notamment du nombre de places de parc, de

la sécurité du trafic ainsi que de l'abattage d'arbres souffrent de rester indécis. 12. Vu ce qui précède, le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable. Les décisions attaquées doivent être annulées, aux frais de la constructrice qui succombe. Celle-ci assumera également une indemnité de dépens, en faveur des recourants. La municipalité et la DGE ne participent ni aux frais, ni aux dépens.

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