

VD_OMNI AC.2024.0293 vom 22. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0293

FR: VD_OMNI AC.2024.0293 du 22 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0293 del 22 agosto 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Fey, Direction générale des immeubles et du patrimoine, PATRIMOINE SUISSE | Recours contre la décision municipale rejetant la demande de permis de construire portant sur la démolition de deux anciennes fromageries en note 3 (anciennes notes 4), la construction de deux immeubles de quatre et cinq logements et l'aménagement extérieur de places de parc. De l'avis de la DGIP, les bâtiments voués à être démolis présentent d'indéniables qualités architecturales et patrimoniales, contre lesquelles la recourante ne formule guère de griefs. Son argumentation porte essentiellement sur l'état de l'un des bâtiments, qui s'opposerait à sa préservation, respectivement sur le coût disproportionné de sa transformation. La possibilité de transformer le bâtiment pour y créer des logements selon la DGIP n'est pas remise en question par les pièces produites par la recourante. L'intérêt économique de cette dernière ne l'emporte pas sur l'intérêt public à la conservation des bâtiments, d'autant que leur maintien n'empêche pas une utilisation rationnelle de la parcelle avec la construction d'un second bâtiment. Confirmation de la pesée des intérêts effectuée par la municipalité, qui n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le mémoire de recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il satisfait aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante et l'autorité intimée sollicitent toutes deux la tenue d'une inspection locale. La recourante requiert en outre la production de dossiers d'enquête relatifs à des démolitions-reconstructions autorisées par la municipalité, ainsi que la mise en œuvre d'une expertise destinée à chiffrer les surcoûts d'une rénovation dans l'hypothèse où les pièces qu'elle a produites ne devaient pas suffirent pour fonder l'appréciation du tribunal. La Cour s'estime toutefois suffisamment renseignée par les éléments ressortant des dossiers des autorités intimée et concernée ainsi que par les pièces produites par la recourante à l'appui de sa réplique. Pour le surplus, les lieux peuvent également être observés sur les images disponibles sur les sites internet de l'Etat de Vaud (Guichet cartographique cantonal, consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>) et de Google Maps, qui constituent des faits notoires (Tribunal fédéral [TF], arrêt 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). Il n'est donc pas nécessaire de compléter l'instruction par une inspection locale. Les réquisitions de preuve formulées par les parties, qui n'apparaissent pas nécessaires ni de nature à influencer sur le sort de la cause, comme cela résulte d'ailleurs des motifs qui suivent (v. infra consid. 6), sont en conséquence rejetées, par une appréciation anticipée des preuves (v. art. 28 al. 2 et

34 al. 3 LPA-VD; ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3).

E. 3

Sur le fond, la recourante dénonce une application arbitraire des normes de protection du patrimoine bâti et d'esthétique et d'intégration des constructions. a) L'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 700.11) 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 peut refuser le permis de construire pour les projets 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). La clause générale d'esthétique est concrétisée au niveau communal à l'art. 24 RPE, d'après lequel la municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection (al. 1). A ce titre, elle peut imposer diverses mesures relatives à l'arborisation, l'implantation des constructions, l'aspect des toitures notamment (al. 2 let. a à e; art. 25 ss RPE). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que 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. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a; TF 1C_536/2023 du 15 janvier 2025 consid. 2.1.1; 1C_344/2023, 1C_359/2023 du 7 novembre 2024 consid. 3.1.4; 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 6.1; 1C_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2; 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2). 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. Il faut motiver la décision en se fondant 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.2024.0090 du 20 décembre 2024 consid. 3a/cc; AC.2020.0276 du 18 mars 2021 consid. 2d et l'arrêt cité). 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 (v. art. 2 al. 3 LAT; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou qu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_105/2023 du 13 novembre 2023 consid. 2.1; 1C_344/2023, 1C_359/2023 du 7 novembre 2024 consid. 3.1.2; 1C_710/2021

du

E. 5

a) Dans le cas présent, selon la décision contestée, l'autorité intimée a fait siennes les considérations ressortant de préavis négatif de la DGIP-MS, relevant en substance que la parcelle n o 27 s'inscrit dans un ensemble digne d'être préservé entre la Route d'Echallens et les Rues de l'Ancien Four et de la Mécanique, abritant plusieurs constructions remarquables, en particulier les bâtiments ECA 138 et 139 situés sur la parcelle n o 26, auxquels est attribuée la note 2. Elle ajoute avoir été sensible à l'argument relatif à la disparition de deux bâtiments témoins du passé qui pourraient être préservés dans leur aspect extérieur au lieu d'être démolis, jugeant spécialement choquante la volonté de détruire l'ancienne fromagerie pour réaliser un parking à ciel ouvert. Elle relève en outre que, contrairement à ce qu'elle avait estimé initialement avant de visiter les lieux, aucun élément statique et de salubrité ne justifie la démolition des bâtiments en cause, la constructrice conservant la possibilité d'ériger une seconde construction sur la parcelle n o 27. b) La recourante fait valoir que la démolition de bâtiments bénéficiant de la note 3 est admissible et que le refus de démolir les bâtiments en cause, sans même examiner les constructions qui seront érigées en remplacement, revient à lui imposer des mesures aussi restrictives qu'un classement, alors que la note 3 n'emporte aucune protection. Une telle position serait arbitraire selon elle. Elle conteste de plus que le secteur soit particulièrement remarquable et estime que son projet s'intègre au quartier et ne porte aucunement atteinte au bâtiment en note 2 situé à proximité, un soin particulier ayant été voué à l'intégration du projet. Elle se prévaut en outre du fait que la municipalité aurait autorisé à plusieurs reprises la démolition d'objets similaires, mentionnant l'ancienne poste, la ferme propriété du syndic et celle située à l'entrée sud du village, s'estimant victime d'une inégalité de traitement. Concernant le stationnement des véhicules, elle expose que les solutions envisagées ne se sont pas avérées réalisables et que la démolition du bâtiment ECA 140 s'impose vu le nombre important de places de stationnement exigé selon la réglementation communale. Elle ajoute que la parcelle n o 27 comporte actuellement une surface importante dévolue aux places de parc, du même ordre que celle projetée sur la parcelle n o 85, si bien que la situation ne va pas se péjorer et que les places de parc seront au contraire moins visibles sur la parcelle n o 85. Elle soutient par ailleurs que la rénovation du bâtiment ECA 134 ne serait techniquement pas envisageable pour des raisons de salubrité et de statique, respectivement entraînerait des coûts totalement disproportionnés compte tenu des exigences actuelles en matière thermique, acoustique et concernant les équipements techniques nécessaires aux nouveaux logements. Dans sa réplique, la recourante reproche encore à l'autorité intimée de n'avoir pas tenu compte de l'état des bâtiments dont elle exige la préservation. Elle soutient que la démolition du bâtiment ECA 140 ne peut être évitée compte tenu du nombre de places de parc nécessaire et qu'elle ne dispose de toute manière pas des moyens financiers pour le rendre habitable. Elle ajoute qu'une rénovation du bâtiment ECA 134 présenterait d'importantes difficultés techniques et ne serait pas supportable financièrement pour elle. Elle se réfère à cet égard au rapport de D. _____ du 10 décembre 2024 qu'elle a produit, ainsi qu'à un comparatif des coûts de construction pour une démolition-reconstruction et une rénovation avec estimation du rendement des deux variantes, établi par son architecte. Elle relève que selon le rapport précité de D. _____, une rénovation du bâtiment ECA 134 s'avérerait très complexe vu les altérations constatées et que les surcoûts pour une transformation permettant de rendre le bâtiment habitable seraient de l'ordre de 50 %. Elle ajoute que selon une estimation

sommaire de son architecte, les surcoûts pour une transformation s'élèveraient déjà à 25 % sans tenir compte des travaux très conséquents à engager pour assurer le respect des normes phoniques. Elle expose que cette opération ne serait tout simplement pas supportable financièrement pour elle. Elle précise à cet égard qu'elle est détenue par des agriculteurs de Fey, qui n'ont pas les moyens d'assumer un projet d'un coût total supérieur à 4'000'000 de francs, ce qui serait le cas dans l'hypothèse d'une rénovation du bâtiment ECA 134, avec des coûts supplémentaires qui ne pourraient pas être répercutés sur le prix de vente des appartements. Elle considère que son intérêt à exploiter le terrain dont elle est propriétaire à des coûts raisonnables, ainsi que l'intérêt public à la densification du milieu bâti, l'emportent à l'évidence sur l'intérêt patrimonial à la conservation de bâtiments ECA 134 et 140.

E. 6

a) En l'occurrence, les bâtiments ECA 134 et 140 dont le projet litigieux prévoit la démolition ont obtenu la note 3 (objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal) dans le cadre de la révision ponctuelle du recensement à laquelle a procédé la DGIP-MS à l'initiative de Patrimoine Suisse, postérieurement au dépôt de la demande de permis de construire. Dans la mesure où la nouvelle fiche était en vigueur au moment où la décision contestée a été rendue, il convient de s'y référer. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs même admis la possibilité de tenir compte d'un processus en cours de réévaluation dans la mesure où, plus que la notation elle-même au recensement architectural, les raisons ayant conduit au réexamen de l'évaluation exposées en procédure par le service spécialisé apparaissent déterminantes (TF 1C_400/2023, 1C_408/2023 du 24 mai 2024 consid. 3.2). Cela étant, que l'on prenne en compte la note 4 qui existait au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou la note 3 en vigueur au moment où la décision de refus du permis a été rendue, les bâtiments en cause bénéficient de la protection générale des art. 3 s. LPrPCI, qui doit être distinguée des mesures de surveillance ou de protection spécifique que sont la mise à l'inventaire (art. 15 ss LPrPCI) ou le classement (art. 25 ss LPrPCI). La recourante se méprend donc lorsqu'elle soutient que la note 3 n'emporte aucune protection.

b) Pour le surplus, il résulte en particulier de la nouvelle fiche du recensement architectural et du préavis de la DGIP-MS que l'ancienne fromagerie, édifée en 1834, de taille relativement modeste, se distingue par son architecture soignée – toiture à quatre pans, chaînes d'angle, fenêtre à linteau en arc surbaissé délardé – typique de la première moitié du XIXe siècle. Les façades construites en maçonnerie conservent la plupart de leurs percements anciens en molasse, notamment les "larmiers" horizontaux – baies de ventilation. La façade principale côté rue, percée de deux portes de garages modernes, est flanquée de chaînes d'angle en molasse dotées de chapiteaux; elle est protégée par un large avant-toit lambrissé. Il résulte en outre de la fiche du recensement architectural et du préavis de la DGIP-MS que la "nouvelle laiterie-fromagerie" édifée en 1907, plus imposante et de plan rectangulaire, présente quatre niveaux, dont un sous-sol qui abritait les caves à fromages et des combles. Sa toiture à deux pans est prolongée par de larges avant-toits soutenus par des consoles et bras de force élégamment travaillés; les façades sont régulièrement percées de nombreuses baies rectangulaires à encadrements en ciment dont la plupart conservent leurs contrevents en bois anciens; et le soubassement en pierres apparentes est surmonté, au nord-ouest, de nombreux "larmiers" horizontaux servant à ventiler les locaux. Le service cantonal souligne pour le surplus dans son analyse que les deux fromageries, bien préservées, possèdent une valeur d'ensemble et présentent un intérêt urbanistique, typologique et historique, étant un précieux témoin de la vie sociale du village

aux XIXe et XXe siècles, d'un savoir-faire et du développement de la production laitière dans l'histoire agro-industrielle régionale. Il note par ailleurs que les abords des deux fromageries méritent une attention particulière, dans la mesure où elles se situent au centre du village, à l'intérieur d'un périmètre désigné par le relevé des sites d'importance régionale et locale en Suisse avec un objectif de sauvegarde A, qui préconise la sauvegarde de la substance par la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes de site, ainsi qu'à proximité immédiate d'une maison paysanne (ECA 138) et d'une maison d'habitation (ECA 139) inscrites en note 2 à l'inventaire cantonal du patrimoine culturel immobilier. Ces considérations sont également partagées par la municipalité, qui estime d'une part, que l'ensemble formé par les bâtiments situés entre la Route d'Echallens et les Rues de l'Ancien Four et de la Mécanique mérite d'être conservé et, d'autre part, qui se déclare particulièrement sensible à la disparition de bâtiments témoins du passé, spécialement l'ancienne fromagerie dont la démolition laisserait place à un parking en surface pour les véhicules. L'ancienne fromagerie (ECA 140) et la "nouvelle laiterie-fromagerie" (ECA 134) de Fey présentent donc d'indéniables qualités architecturales et patrimoniales, mises en évidence par la DGIP-MS dans les fiches du recensement architectural et détaillées dans son préavis figurant dans la synthèse établie par la CAMAC. Conformément à la jurisprudence, l'avis de la DGIP, service spécialisé de l'administration cantonale, peut être assimilé à un rapport d'experts (TF 1C_136/2023 du 27 décembre 2023 consid. 4.2; v. aussi CDAP AC.2024.0093 du 20 mars 2025 consid. 4c/bb; AC.2024.0090 du 20 décembre 2024 consid. 3e/aa). c) La recourante ne formule guère de griefs à l'encontre des qualités patrimoniales reconnues aux bâtiments ECA 134 et 140 et à leur valeur d'ensemble et de témoins historiques, relevées par la DGIP-MS et la municipalité. Elle fait valoir que l'autorité intimée n'aurait pas examiné les nouvelles constructions projetées, dont elle estime qu'elles s'intègrent au quartier et ne portent pas atteinte aux bâtiments à proximité. Son argumentation porte au surplus essentiellement sur l'état du bâtiment ECA 134, qui s'opposerait à sa préservation, une rénovation de ce bâtiment n'étant techniquement pas envisageable, ou alors à des coûts totalement disproportionnés qu'elle ne pourrait pas supporter. D'abord, quand bien même les constructions projetées seraient bien intégrées et ne porteraient pas atteinte aux bâtiments voisins, notamment ceux en note 2 situés sur la parcelle voisine, cela ne saurait justifier la démolition des bâtiments existants ECA 134 et 140, dont les qualités patrimoniales sont reconnues. L'art. 8 let c LPrPCI impose en effet aux communes statuant sur des demandes de permis de construire de favoriser la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant notamment sur le recensement, étant précisé que les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière sont susceptibles d'être conservés en l'absence d'autres intérêts prépondérants justifiant leur démolition (v. supra consid. 4b). Quant à l'état des bâtiments en cause, la DGIP-MS – dont la Section recensements a procédé à une visite sur site et à l'intérieur du bâtiment ECA 134 le 14 mai 2024 – a relevé dans son préavis que la démolition de l'ancienne fromagerie (ECA 140) et de la laiterie-fromagerie (ECA 134) ne se justifiait pas d'un point de vue statique ou de salubrité des bâtiments, précisant que la laiterie-fromagerie pourrait être rénovée et transformée dans le respect du bâtiment existant pour y créer des logements, appréciation qu'elle a confirmée dans sa réponse au recours. La possibilité de préserver le bâtiment ECA 134 n'est pas ailleurs pas remise en question par le rapport de D._____. Si, selon ce rapport, l'ingénieur civil mandaté par la recourante relève que les éléments du sous-sol présentent une forte altération due à l'humidité et qu'il

faudrait refaire un radier complet étanche, assainir les murs, démolir la dalle hourdis et refaire une dalle en béton armé, il relève en revanche que le rez-de-chaussée est en meilleur état avec beaucoup moins de trace d'humidité, que la dalle à hourdis sur le rez-de-chaussée semble en bon état et que la dalle et les murs pourraient être conservés pour autant qu'il n'y ait pas trop de modifications à y apporter. Il ajoute que la toiture n'est pas isolée, que la charpente semble en bon état mais n'est pas adaptée à un changement d'affectation en habitation, que les chevrons devront être changés et les tirants certainement être remplacés par des éléments métalliques si l'on veut intégrer des nouvelles isolations et chapes. Il parvient à la conclusion que la dalle sur sous-sol et la charpente ne supporteraient pas les nouvelles charges, mais que les murs de façades et la dalle sur le rez-de-chaussée pourraient être conservés si les modifications ne sont pas trop importantes, estimant le surcoût global d'une transformation, y compris en tenant compte des coûts de démolition, à environ 50 %. On ne saurait donc déduire du rapport établi par D. _____ qu'il ne serait techniquement pas réalisable de transformer le bâtiment ECA 134, au contraire. La recourante semble du reste admettre dans sa réplique qu'une transformation de ce bâtiment est possible, puisqu'elle produit un comparatif des coûts de construction pour une démolition-reconstruction et une rénovation établi par son architecte et qu'elle fonde à ce stade son argumentation principalement sur le fait que les coûts d'une telle opération seraient disproportionnés. Les pièces produites par la recourante ne justifient donc pas à elles seules la démolition des bâtiments. d) Les qualités patrimoniales de l'ancienne fromagerie et de la "nouvelle laiterie-fromagerie" étant identifiées, il convient encore de déterminer si elles revêtent un intérêt public susceptible de l'emporter, dans le cadre de la pondération des intérêts en présence (art. 3 OAT; v. supra consid. 4b), sur les intérêts publics ou privés contraires. La recourante invoque essentiellement son intérêt économique, se plaignant des coûts disproportionnés d'éventuels travaux de rénovation, qu'elle ne pourrait pas supporter. Elle se prévaut aussi de l'intérêt public à la densification du milieu bâti, sans toutefois motiver spécifiquement son recours sur ce point. Comme déjà mentionné, les deux fromageries de Fey, répertoriées en note 3, correspondant à des objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal, sont bien préservées. La fiche du recensement architectural fait en particulier mention de l'architecture soignée de l'ancienne fromagerie. Ces constructions présentent en outre une valeur d'ensemble, ainsi qu'un intérêt urbanistique, typologique et historique, constituant notamment un précieux témoignage de la vie sociale aux XIXe et XXe siècles, d'un savoir-faire (la production de Gruyère) ainsi que du développement de la production laitière dans l'histoire agro-industrielle de la région. Il peut être renvoyé pour le surplus à cet égard aux considérations qui précèdent (v. supra consid. 6b). A cela s'ajoute que ces constructions se situent au centre du village, dans un périmètre désigné par le relevé des sites d'importance régionale et locale avec un objectif de sauvegarde A, qui préconise la sauvegarde de la substance par la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes de site. Dans la décision attaquée, l'autorité intimée retient à cet égard que le bâtiment ECA 134 s'inscrit dans un ensemble digne d'être préservé situé entre la Route d'Echallens et les Rues de l'Ancien Four et de la Mécanique, abritant plusieurs bâtiments remarquables, en particulier une maison paysanne (ECA 138) et une maison d'habitation (ECA 139) situées sur la parcelle n o 26, inscrites en note 2 à l'inventaire cantonal du patrimoine culturel immobilier, et le bâtiment ECA 133 sis sur la parcelle n o 25, répertorié en note 3. La conservation des bâtiments de l'ancienne fromagerie (ECA 140) et de la "nouvelle laiterie-fromagerie" (ECA 134) de Fey, qui présentent d'indéniables qualités patrimoniales, répond donc à l'évidence à un intérêt public

important. A cet intérêt s'oppose l'intérêt privé allégué par la recourante à pouvoir exploiter le bien-fonds dont elle est propriétaire à des coûts raisonnables. A cet égard, celle-ci soutient en substance qu'une rénovation du bâtiment ECA 134 ne serait économiquement pas supportable pour elle. Si l'on peut admettre que la conservation de ce bâtiment moyennant une lourde rénovation serait susceptible d'engendrer des coûts plus importants qu'une démolition-reconstruction et d'influer sur la rentabilité de l'opération immobilière voulue par la recourante, celle-ci n'établit en revanche nullement qu'une telle opération ne serait pas supportable financièrement pour elle-même – respectivement pour les agriculteurs de Fey. En tout état de cause, le Tribunal fédéral a déjà jugé que des intérêts purement financiers ne peuvent à eux seuls être déterminants lorsque la protection est manifestement justifiée (ATF 147 II 125 consid. 10.4; TF 1C_285/2017 du 27 octobre 2017 consid. 3.3; 1C_55/2011 du 1^{er} avril 2011 consid. 7.1). Les intérêts économiques des propriétaires fonciers à pouvoir rentabiliser leurs terrains peuvent devoir céder le pas devant la préservation du patrimoine, à défaut de quoi l'on rendrait illusoire des mesures étatiques de mise sous protection (TF 1C_75/2023, 1C_77/2023 du 15 août 2024 consid. 7.3.5; 1C_136/2023 du 27 décembre 2023 consid. 5.5.3). Il y a lieu de s'en tenir à cette jurisprudence en l'espèce et de considérer – sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre l'expertise requise par la recourante destinée à chiffrer précisément les surcoûts d'une transformation – que les intérêts économiques de cette dernière ne sauraient l'emporter sur l'intérêt à la protection des deux fromageries de Fey, compte tenu de la valeur patrimoniale de ces objets. Cela vaut à plus forte raison que le maintien du bâtiment ECA 134 n'empêche pas une utilisation rationnelle de la parcelle n° 27, avec la construction d'un second bâtiment. Il convient de relever encore que l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle, dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, la conservation de l'ancienne fromagerie, vu ses qualités architecturales et sa valeur de témoin historique, l'emporte indéniablement sur l'intérêt de la constructrice à créer un parking en surface sur la parcelle n° 85, n'apparaît pas critiquable. La municipalité a exposé de manière tout à fait convaincante à cet égard que la démolition projetée, assortie de la création d'une zone de parcage peu intégrée, porterait atteinte au caractère du centre du village. Certes, l'exigence découlant de la réglementation communale d'aménager trois places de parc par appartement et deux places par studio (art. 40 RPE) s'avère potentiellement problématique. Cela étant, une solution, moyennant le cas échéant l'octroi de dérogations, devrait très vraisemblablement pouvoir être trouvée. Quoi qu'il en soit, l'aménagement d'un parking sur la parcelle n° 85 ne saurait justifier la démolition de l'ancienne fromagerie, les intérêts financiers, notamment ceux visant une utilisation maximale des biens-fonds, n'étant pas à eux seuls déterminants. Concernant finalement l'argument relatif à la densification du milieu bâti, la recourante se contente de relever de manière générale que cet objectif répond à un intérêt public important et qu'il n'est pas exclu d'envisager la démolition de constructions intéressantes sous l'angle de la préservation du patrimoine, notamment en raison du fait que les bâtiments plus anciens présentent en général une densité d'utilisation du sol plus faible que les nouvelles constructions. D'une part, la DGIP-MS a considéré dans son préavis que le bâtiment ECA 134 pourrait faire l'objet d'une transformation permettant la création de logements et, comme déjà relevé, sa conservation n'empêche pas une utilisation rationnelle du bien-fonds, avec la construction d'un second bâtiment sur la partie sud de la parcelle. D'autre part, il ressort du dossier et des plans que le bâtiment B projeté en remplacement du bâtiment ECA 134 voué à être démoli comportera un étage de moins (trois niveaux au lieu de quatre) et sera moins volumineux que le bâtiment existant. Ce grief

ne résiste donc pas à l'examen. En définitive, il n'apparaît pas qu'en refusant le permis de construire sur la base de l'art. 8 LPrPCI ainsi que de l'art 86 LATC et des dispositions du RPE concrétisant cette norme, la municipalité, considérant que l'intérêt public à la conservation de l'ancienne fromagerie (ECA 140) et de la "nouvelle laiterie-fromagerie" (ECA 134) l'emporte sur les intérêts de la recourante, aurait abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la matière.

E. 7

La recourante invoque finalement en vain une inégalité de traitement, motif pris que la municipalité aurait autorisé la démolition d'objets similaires, dont elle estime qu'ils n'étaient pas moins "remarquables" que les bâtiments ECA 134 et 140. A cet égard, l'autorité intimée relève notamment que les bâtiments pris en comparaison sont répertoriés en note 4 au recensement architectural, ce que ne conteste pas la recourante, alors que les bâtiments litigieux en l'espèce sont répertoriés en note 3. Surtout, la recourante n'explique absolument pas en quoi la situation de ses immeubles serait comparable à celle des trois bâtiments du village dont elle fait mention. Ce grief doit donc être rejeté aussi, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner la production – requise par la recourante – des dossiers relatifs à ces démolitions.

E. 8

Eu égard aux considérations qui précèdent, il n'apparaît pas nécessaire d'examiner au surplus les griefs de la recourante portant sur les dimensions et la forme des fenêtres.

E. 9

Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté et que la décision rendue le 22 août 2024 par la Municipalité de Fey, rejetant la demande de permis de construire pour la démolition des bâtiments ECA 134, 200 et 140, la construction de deux immeubles et l'aménagement extérieur de places de parc sur les parcelles n os 27 et 85 (CAMAC n o 221175), doit être confirmée. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). La municipalité, qui a agi par le biais d'un mandataire professionnel et pris des conclusions en rejet du recours, a droit à une indemnité de dépens, laquelle sera mise à la charge de la recourante (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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