

VD_OMNI AC.2015.0135 vom 22. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0135

FR: VD_OMNI AC.2015.0135 du 22 mars 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0135 del 22 marzo 2016

Regeste

KAHIL, IONESCU-VRACA/Municipalité de Pully, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Refus de la municipalité de Pully d'autoriser la démolition d'une maison Heimatstil en note 3. Recours des propriétaires. Aucune garantie n'ayant été donnée aux propriétaires par la municipalité, ces derniers ne peuvent pas invoquer le principe de la bonne foi (consid. 1). S'agissant d'un bâtiment en note 3, un refus de démolition ne peut pas se fonder sur la LPNMS mais uniquement sur l'art. 86 LATC ainsi que, cas échéant, sur les dispositions du règlement communal relatives à la protection des bâtiments dignes d'intérêt (consid. 3 et 4). A l'instar de l'art. 86 LATC, la disposition du règlement communal invoquée définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés. Une base légale aussi large exige que l'on se montre particulièrement rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection. Rappel des éléments à prendre en compte dans la pesée des intérêts. Constat que l'extérieur du bâtiment présente un certain nombre de caractéristiques architecturales intéressantes. Toutefois, compte tenu notamment du coût de la rénovation (qui ajouté au coût d'acquisition rendra difficile l'obtention d'un rendement convenable) et du fait que le bâtiment ne sera à l'avenir pratiquement plus visible depuis l'extérieur en raison de constructions en cours, la conservation du bâtiment ne peut pas être imposée au propriétaire sur la base de la seule clause générale d'esthétique. Constat que la solution aurait pu être différente si la commune de Pully avait adopté des dispositions spécifiques sur la protection de son patrimoine bâti en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

Les recourants mettent en cause la procédure suivie. Ils invoquent plus particulièrement le fait qu'il n'a pas été donné suite à leur demande d'être entendu par la CCU. Ils sous-entendent également qu'ils auraient reçu des garanties de l'autorité selon lesquelles ils pourraient démolir la villa. Ils contestent enfin le fait que, pour décider si la démolition pouvait être autorisée, la municipalité ait confié un mandat d'expertise à l'experte qui avait attribué la note 3 au bâtiment dans le cadre du recensement architectural. a) S'agissant de la CCU, on relève que celle-ci a rendu un rapport le 6 mars 2015 allant dans le sens de ce que demandent les recourants. Le fait que ces derniers n'aient pas été entendus n'a dès lors pas porté à conséquence. De même, n'a pas porté à conséquence le fait que, selon les recourants, la CCU n'aurait pas eu connaissance du dernier projet de construction des architectes Richter-Dal Rocha. b) Le fait qu'un mandat d'expertise a été confié par l'autorité communale à l'experte qui s'était prononcée précédemment sur la note à attribuer au bâtiment dans le cadre du recensement architectural (Catherine Schmutz Nicod) ne saurait

également remettre en cause la validité de la décision attaquée. La proposition d'attribuer la note 3 ne remet pas en cause l'objectivité de cette experte en ce qui concerne la question litigieuse dès lors que, comme on le verra plus loin, cette note n'empêche pas la démolition du bâtiment. On note également que le dossier contient deux autres expertises, dont une émanant d'un expert mis en œuvre par les recourants. c) aa) Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (cf. ATF 137 II 182 consid. 3.6.3 ; 131 II 627 consid. 6.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que a) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, b) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et c) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour d) prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et e) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 II 627 consid. 6.1). bb) En l'espèce, le SIPAL avait, le 28 septembre 2009, indiqué à Pierre Kahil que les bâtiments ECA 900 et 901 devaient être conservés et pouvaient être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui avaient justifié leur note 3. Le projet de transformation de la maison principale en deux appartements n'était, sur le principe, pas exclu. Toutefois, sans avoir pu visiter l'intérieur du bâtiment, sans plus d'informations sur son état général (rapports de spécialistes) et sans avant-projet, il ne lui était pas possible de se déterminer plus précisément à ce stade. Il ressort du rapport d'examen préalable du PPA Ramuz-Tirage du 27 avril 2010, que le SIPAL a indiqué que " La démolition prévue du bâtiment ECA 900 ne pourra [it] être admise que si cette construction [était] remplacée par un ensemble de qualité architecturale égale ou supérieure. Le projet de démolition et de reconstruction devra [it] donc [lui] être soumis [...]". La municipalité indique pour sa part que les recourants ont été rendus attentifs, lors de l'achat de la parcelle, au fait qu'un projet de démolition de la villa en question était problématique au regard des règles régissant la protection du patrimoine. Il apparaît ainsi qu'aucune garantie n'a été donnée aux recourants par l'autorité compétente, soit la municipalité, en ce qui concerne la possibilité de démolir la villa. Leur grief relatif à une violation du principe de la bonne foi doit dès lors être écarté.

E. 2

Sur le fond, les recourants soutiennent que la décision interdisant la démolition du bâtiment ECA 900 est arbitraire, qu'elle méconnaît la portée juridique de la note 3 au recensement architectural, qu'elle ne repose pas sur une base légale suffisante, qu'elle a été rendue par une autorité incompétente et qu'elle viole les principes d'aménagement des plans directeurs communal et cantonal, ainsi que de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) .

E. 3

n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Toutefois, il a été inscrit à l'inventaire jusqu'en 1987. Mais, depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique. A l'exception des notes "1" et "2" (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont un caractère purement indicatif et

informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection (arrêts AC 2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a; AC.2000.0026 du 4 juillet 2000; AC.2003.0216 du 23 juillet 2004 consid. 2b). 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 (arrêts AC 2009.0209 précité consid. 2a ; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4b et les arrêts cités). Dans l'arrêt AC 2009.0209, le Tribunal cantonal a relevé que la formule utilisée dans la plaquette "Recensement architectural du canton de Vaud", que l'on retrouve dans nombre d'arrêts du Tribunal administratif et de la cour de céans, selon laquelle " les objets recensés en note "3" sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses art. 46 et ss " (v. AC.2003.0188 du 7 décembre 2004 consid. 4a; AC.2000.0122 du 9 septembre 2004 consid. 4a; AC.2002.0128 du 12 mars 2004 consid. 4b; AC.1995.0293 du 21 mars 1996 consid. 4) prête à confusion dans la mesure où elle laisse entendre que, du seul fait que la note "3" a été attribuée à un bâtiment, il en découle conformément à l'art. 46 al. 3 LPNMS " qu'aucune atteinte qui en altère le caractère ne peut y être portée " (dans ce sens AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 4c). En réalité, un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires, n'est pas protégé par la LPNMS (cf. arrêts AC.2012.0176 du 28 novembre 2012 consid. 2a/aa ; AC.2012.0057 du 18 octobre 2012 consid. 2) . Comme le Tribunal cantonal l'a relevé dans l'arrêt AC 2009.0209, en indiquant que " les bâtiments recensés en note "3" (...) méritent d'être sauvegardés sans toutefois pouvoir, en principe, être classés comme monuments historiques " (Recensement architectural du Canton de Vaud, p. 22) et en renonçant systématiquement, après 1987, à porter ces objets à l'inventaire, le département en charge de la protection du patrimoine bâti a introduit une contradiction irréductible dans l'application de la LPNMS: si l'objet mérite d'être sauvegardé, il doit être porté à l'inventaire, et la seule manière d'imposer sa sauvegarde contre la volonté du propriétaire (sous réserve des mesures de protection fondées sur d'autres lois, comme on le verra ci-dessous) est en définitive de le classer. Si le Conservateur n'est pas d'accord avec un projet de transformation ou de démolition et qu'il ne prend pas de mesures conservatoires (art. 47 LPNMS), il ne lui reste qu'à formuler des observations ou des recommandations durant l'enquête publique, sur lesquelles la municipalité statuera comme sur n'importe quelle opposition. A défaut de réglementation communale assurant une meilleure protection, sa décision ne pourra se fonder que sur l'art. 86 LATC. b) La LPNMS ne régit cependant pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales doivent prendre les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. De manière plus générale, l'art. 86 LATC attribue à la municipalité la tâche 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). La municipalité doit refuser 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). L'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC permet par ailleurs aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles relatives notamment aux

paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. L'art. 86 al. 3 LATC précise à cet égard que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. (al. 3) Ceci permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt. Ces dispositions ne sont plus subordonnées à l'inscription d'un objet à l'inventaire ou à l'adoption d'un arrêté de classement, mais résultent des objectifs de protection propres arrêtés par la municipalité sur son territoire communal. C'est la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC), l'intervention du département étant limitée à un droit d'opposition et à un droit de recours (art. 104a et 110 LATC) lui permettant de contester une décision municipale qui ne serait pas conforme à la réglementation communale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (arrêts AC.2012.0202 du 21 février 2013 consid. 1d/aa et les références, AC.2010.0127 du 6 janvier 2011 consid. 2c). Si un projet de transformation ou de démolition va à l'encontre des objectifs de sauvegarde mentionnés dans la directive concernant le recensement, et si le SIPAL ne prend pas les mesures conservatoires de l'art. 47 LPNMS en vue du classement, il doit ainsi formuler des observations ou une opposition durant l'enquête publique, opposition sur laquelle la municipalité statuera en se fondant sur le règlement communal (arrêts AC.2013.0214 du 29 juillet 2014 consid. 2; AC.2013.0282 du 22 juillet 2014 consid. 4; AC.2012.0176 du 28 novembre 2012 consid. 2a/cc et les références, AC.2010.0241 du 16 novembre 2011 consid. 4c). En l'espèce, l'art. 32 RCATC prévoit notamment que la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises.

E. 4

a) Il résulte de ce qui précède que, contrairement, à ce que soutiennent les recourants, une municipalité est compétente pour interdire la démolition d'un bâtiment sur la base de l'art. 86 LATC ainsi que, cas échéant, sur la base des dispositions du règlement communal relatives à la protection des bâtiments dignes d'intérêt (cf. notamment arrêts AC.2014.0273 du 11 mars 2015 ; AC.2013.0214 du 29 juillet 2014 ; AC.2007.0116 du 30 septembre 2008). Une interdiction de démolir un bâtiment n'implique dès lors pas nécessairement un classement par l'autorité cantonale compétente en matière de protection du patrimoine bâti. De plus, le fait qu'un bâtiment méritant protection se trouve dans une zone de forte densité et qu'il résulte des planifications directrices cantonale et cantonale une volonté de densification n'empêche pas d'interdire sa démolition s'il présente un intérêt prépondérant en ce qui concerne la protection du patrimoine bâti. Il convient de rappeler à cet égard que, selon la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1 et les références). Comme on le verra ci-dessous, l'intérêt public à la densification du milieu bâti doit cependant être pris en compte dans la pesée des intérêts lorsque la conservation d'un bâtiment est imposée par la municipalité sur la base de l'art. 86 LATC et du règlement communal. b) En l'occurrence, à l'instar de l'art. 86 LATC (clause générale d'esthétique et d'intégration des constructions), l'art. 32 RCATC définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, lesquelles peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire, de transformer ou de démolir. Une base légale aussi

large exige que l'on se montre particulièrement rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection (ATF 115 Ia 363 consid. 2c p. 366; 97 I 639 consid. 6b p. 642 ; arrêt AC 2009.0209 précité consid. 2a). S'agissant de l'objet de la protection, on ne saurait s'arrêter au seul fait que le bâtiment litigieux a obtenu la note "3", ce qui le qualifie d'" objet intéressant au niveau local " selon la terminologie du Recensement architectural du canton de Vaud. Tout objet ne méritant pas protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prennent en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservés (arrêts AC.2014.0245, AC.2014.0258 du 16 avril 2015 consid. 4a ; AC.2009.0209 précité consid. 3a). De plus la mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 135 I 176 consid. 6.2 p. 182; arrêt 1P_79/2005 du 3 septembre 2005, in ZBL 2007 p. 83; ATF 120 Ia 270 consid. 4a p. 275; ATF 118 Ia 384 consid. 5a p. 389 ; arrêt AC.2009.0209 précité consid. 3a). Face à l'alternative d'autoriser la démolition d'un bâtiment protégé ou d'en imposer le maintien à son propriétaire, il convient, sous l'angle de la proportionnalité, de prendre également en considération les coûts qui en découlent pour ce dernier. Il faut ainsi comparer les coûts d'une restauration avec ceux d'une démolition suivie d'une reconstruction, ainsi que les possibilités de rendement offertes par chacune des deux options. A cet égard, la jurisprudence retient que le seul intérêt financier du propriétaire à une exploitation du bien-fonds la plus rentable possible ne prime pas sur l'intérêt à la conservation d'un objet digne de protection (arrêts AC.2007.0116 du 30 septembre 2008 consid. 9d et AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 4d avec renvoi aux ATF 120 Ia 270 consid. 6c et 118 Ia 384 consid. 5e). En d'autres termes, il n'y a pas lieu d'autoriser la démolition d'un bâtiment protégé dans le seul but que le propriétaire puisse utiliser son bien-fonds de la manière la plus rentable possible. Selon la jurisprudence relative au classement comme mesure de protection d'un bâtiment, il faut toutefois qu'en cas de préservation de celui-ci – et, partant, de refus de sa démolition –, le propriétaire conserve la possibilité de se procurer un rendement acceptable (cf. AC. 2013.0214 du 29 juillet 2014 consid. 6; AC.2009.0209 précité consid. 3c avec renvoi à l'ATF 126 I 219 consid. 2h). c) En l'espèce, l'extérieur du bâtiment litigieux présente des caractéristiques intéressantes au plan architectural, notamment des avant-toits lambrissés, des colombages décoratifs et des ferronneries d'origine, des arcs en berceau, des consoles de bois ouvragées (bras de force sculptés) soutenant la toiture à demi-croupes couvrant la cage d'escalier sise en façade nord, une échauguette à l'angle sud-est de la façade sud, un toit à la Mansart avec des brisis et des encadrements de fenêtres en pierre. Le bâtiment présente également comme caractéristique intéressante le fait que les ouvertures sont toutes de tailles différentes (avec notamment des fenêtres tripartites dans le salon). On peut ainsi confirmer l'intérêt de l'extérieur du bâtiment tel qu'il est mis en évidence dans les trois expertises figurant au dossier. Sur la base de la vision locale, on peut en outre relever, comme élément d'intérêt, la présence d'une terrasse et d'un jardin coordonnés avec la maison (la terrasse est conçue comme prolongement de la maison). L'intérieur de la maison présente pour sa part peu d'éléments de valeur, à l'exception de moulures au plafond et, dans une moindre mesure, d'un carrelage d'époque à certains endroits. Il est probable que l'intérieur du bâtiment a fait

l'objet d'une rénovation environ 30 à 40 ans après la construction de la maison. On relèvera au surplus que la villa a essentiellement une valeur de témoignage par rapport au propriétaire de l'époque avec des choix architecturaux qui avaient probablement pour objectif d'incarner son statut de « notable ». A cet égard, tout semble concorder : l'encadrement de la cour d'entrée par l'annexe et la terrasse côté lac, les plantations, la composition des façades, la typologie interne, la grande baie vitrée soulignant l'escalier, les ouvertures de tailles variées qui amènent des ambiances différentes suivant les endroits. Comme le relève l'expert Nicolas Jacot, cette architecture est typique d'un mouvement qui s'est développé un peu partout en Europe au début du XX^{ème} siècle, avec la caractéristique d'être étroitement lié à ses commanditaires, à savoir une bourgeoisie plutôt progressiste réclamant la réalisation de maisons cossues auxquelles elle pouvait s'identifier. Dans la pesée des intérêts, il convient également de prendre en considération le coût des travaux de rénovation qui sont nécessaires pour que le bâtiment puisse à nouveau être habité. Sur la base notamment de la vision locale, on peut constater que la rénovation sera complexe et coûteuse. Ceci est dû plus particulièrement à l'exigence de mise aux normes actuelles, notamment en matière d'isolation. Même si la charpente semble en bon état, l'ensemble de la couverture ainsi que les fenêtres devront être repris. Le plancher devra être refait. Le travail sur les façades sera difficile compte tenu de la nécessité de protéger toutes les boiseries. La présence de nombreux angles et l'exiguïté des pièces va augmenter les coûts. Il en va de même de la présence de plusieurs type de menuiseries particulières. Les chenaux verticaux ont disparu, ce qui a entraîné des amenées d'eau. Même s'il est difficile de chiffrer avec précision le coût de la rénovation, le tribunal parvient à la conclusion que l'estimation produite par les recourants lors de l'audience, soit 1'169'000 fr., est acceptable. On relèvera qu'il n'est pas possible d'exclure à ce stade qu'elle soit encore en dessous de la réalité, compte tenu des nombreux impondérables qui apparaissent à l'examen de l'état des éléments de second oeuvre en vue de leur rénovation dans les règles de l'art. Le coût total de l'opération (prix d'achat et coût de la rénovation) a ainsi pour conséquence qu'il sera difficile pour les propriétaires de louer l'objet avec un loyer leur permettant d'obtenir un rendement convenable. Il est vrai que l'importance des travaux de rénovation est en partie due au fait que les recourants n'ont pas entretenu la maison depuis son achat en 2009. Dès lors que l'acquisition de la parcelle n° 308 avait été faite en vue d'une démolition du bâtiment existant et d'une reconstruction, cet élément ne saurait être reproché aux recourant et n'a pas à être pris en compte dans la pesée des intérêts. S'agissant du loyer susceptible d'être obtenu, il convient de relever que l'on est en présence d'un objet certes bien situé et doté d'un cachet particulier, mais que celui-ci comporte des pièces assez exiguës et qu'il sera privé de ses vues après la construction de l'immeuble en cours de réalisation au sud. La construction d'un bâtiment supplémentaire sur la parcelle n° 308, évoquée par la municipalité, apparaît difficilement envisageable compte tenu de la configuration de la parcelle et de l'impact qu'une telle construction aurait sur la maison existante que l'on veut protéger. Il convient encore d'examiner s'il faut inclure dans la pesée des intérêts le fait que, après la construction de l'immeuble en cours de réalisation au sud, le bâtiment litigieux ne sera pratiquement plus visible. Dans un arrêt du 5 juillet 2011 (TF 1C_75/2011), le Tribunal fédéral avait examiné une décision de la Municipalité de Vevey qui, pour des motifs de protection des monuments historiques, avait ordonné l'enlèvement d'un jacuzzi installé sur le toit d'un immeuble classé, auquel la note 2 avait été attribuée lors du recensement architectural. La propriétaire contestait cette décision en faisant valoir notamment que le jacuzzi n'était visible de nulle part, sauf du ciel. Le Tribunal fédéral a

relevé que dans la mesure où le critère essentiel, selon la réglementation communale, était le maintien du caractère originel du bâtiment, la question de savoir si l'installation litigieuse était visible était sans pertinence (consid. 3.4). Il se référait à une disposition du règlement communal sur les constructions qui stipulait que tout projet de réfection ou de transformation d'un bâtiment présentant une valeur historique, esthétique ou architecturale à sauvegarder, ne pouvait être admis par la municipalité que si le caractère originel, la forme et le revêtement extérieur du bâtiment étaient maintenus ou, le cas échéant, rétablis. En l'espèce, la réglementation communale sur les constructions ne contient pas de disposition comparable à celle examinée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt mentionné ci-dessus. Dans ces circonstances, le fait que la construction litigieuse ne sera pratiquement plus visible de l'extérieur est un élément qui doit être pris en considération dans la pesée des intérêts, même s'il ne s'agit pas d'un élément décisif à lui seul. Ainsi que cela résulte de l'expertise de l'historienne Marikit Taylor, on relève à cet égard que la valeur de la maison réside surtout dans le traitement Heimatstil de ses volumes, de ses façades et de sa toiture. La visibilité de la maison au sud, prévue sans aucun doute pour afficher la réussite sociale et économique de son premier propriétaire et conçue pour être admirée de loin, constitue dès lors un élément important dans l'appréhension de la valeur patrimoniale de l'objet. d) Tout bien considéré, le tribunal parvient à la conclusion que l'intérêt de la villa "Mon cottage" en ce qui concerne la conservation du patrimoine bâti n'est pas suffisant pour que sa conservation puisse être imposée au propriétaire sur la base de la seule clause générale d'esthétique. En d'autres termes, la valeur architecturale et historique de la villa, dans son environnement actuel, n'est pas suffisante pour s'imposer à l'intérêt privé du propriétaire à exploiter son terrain selon les possibilités normalement disponibles d'après le règlement communal et à l'intérêt public à la densification du milieu bâti. On relèvera que la solution aurait pu être différente si la commune de Pully avait, en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC, adopté des dispositions spécifiques relatives « aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection » comme d'autres communes l'ont fait de manière efficace (cf. notamment AC.2001.0159 du 23 février 2006 concernant la commune de Bofflens. Le règlement de cette commune prévoyait une mesure de protection spéciale pour les bâtiments répondant à la définition des notes 2 et 3 des catégories du recensement architectural. Selon la règle communale, les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique devaient en principe être conservés, seuls des transformations, de modestes agrandissements ou des changements d'affectation étant admissibles s'ils étaient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment).

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision municipale du 5 mai 2015 être annulée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la commune de Pully. Celle-ci versera en outre des dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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