

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_266/2015

Arrêt du 20 juin 2016

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Merkli, Juge président,
Eusebio et Chaix.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure
A. _____, représentée par
Me Daniel Guignard, avocat,
recourante,

contre

B. _____, représenté par
Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, avocat,
intimé,

Municipalité de Pully, représentée par
Me Philippe-Edouard Journot, avocat,
Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud,
Département des infrastructures et des ressources humaines du canton de Vaud,
tous les deux représentés par Me Benoît Bovay, avocat,

Patrimoine Suisse,
agissant par Patrimoine suisse, section vaudoise,
lui-même substitué par Me Jean-Claude Perroud, avocat,
Patrimoine suisse, section vaudoise, représenté par Me Jean-Claude Perroud, avocat,
Association Sauvons le patrimoine de Pully,

Objet
protection du patrimoine, classement d'une villa,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du
16 avril 2015.

Faits :

A.
B. _____ est propriétaire de la parcelle n° 1355 du registre foncier de la Commune de Pully: d'une surface totale de 4'465 m², elle supporte, dans sa partie supérieure (au nord), un bâtiment d'habitation dénommé la villa «X. _____». La parcelle est comprise dans le périmètre du plan de quartier «Y. _____» datant de 1975; ce plan de quartier prévoit la construction de deux bâtiments d'habitation sur la parcelle n° 1355, dont un à la place de la villa existante.
Le 14 mars 2012, B. _____ a déposé, avec le promettant-acquéreur de sa parcelle, C. _____ SA, une demande de permis de construire deux bâtiments de dix et huit logements: le premier doit s'implanter à la place de la villa «X. _____», tandis que le second est prévu au sud de la parcelle, dans le jardin existant. Transmis aux services concernés, ce projet a fait l'objet d'une opposition du Service immeubles, patrimoine et logistique (ci-après: SIPAL) en raison de l'intérêt patrimonial de l'ensemble bâti et paysager. Par décision du 19 mars 2013, la Municipalité de Pully a délivré le permis de construire pour le bâtiment prévu au sud de la parcelle (bâtiment «B» du projet), mais a

interdit la démolition de la villa «X. _____», refusant ainsi la construction du second bâtiment d'habitation (bâtiment «A» du projet).

En temps utile, B. _____ et C. _____ SA ont recouru à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal contre la décision de la municipalité en tant qu'elle concernait le refus d'autoriser la construction du bâtiment «A». Cette procédure est suspendue depuis le 6 février 2014 vu la demande de classement de la villa «X. _____». Non contesté, l'octroi du permis de construire le bâtiment «B» est entré en force.

B.

Lors du recensement architectural de la Commune de Pully du 21 mars 2001, la villa «X. _____» a obtenu la note *3V*. La note *3* désigne un «objet intéressant au niveau local» qui «mérite d'être conservé». La lettre «V» atteste de la présence de vitraux.

Le 10 octobre 2012, D. _____, historien des monuments et archéologue à Vevey, a rendu au SIPAL, qui l'avait mandaté à cette fin, un «rapport historique succinct» consacré à la villa «X. _____». Sur la base de ce document, le SIPAL a informé la municipalité, le 29 août 2013, que ses services envisageaient le classement de la villa et de ses abords immédiats comme monument historique, ce à quoi la commune a répondu que son préavis serait favorable. Le 20 janvier 2014, le SIPAL a communiqué à B. _____ son projet de décision de classement. Ce projet a été mis à l'enquête publique à Pully du 25 janvier au 23 février 2014; il a notamment fait l'objet de l'opposition de B. _____.

Par acte du 28 mai 2014, la Cheffe du Département des infrastructures et des ressources humaines (ci-après: DIRH) a pris la décision de classement de la villa «X. _____» et de ses abords immédiats. Sous la rubrique «intérêt de l'objet», la décision indique que la villa a été construite vers 1873-1874 pour William Channing Osler et qu'elle n'a subi que peu de modifications, hormis la réalisation du portique portant terrasse orientale; par ailleurs, les aménagements intérieurs, d'une grande qualité, confirment le soin remarquable apporté tant aux décors intérieurs qu'aux volumes et décors architecturaux extérieurs. Le même jour, le Chef du Département des finances et des relations extérieures (ci-après: DFIRE) a adressé à B. _____ une décision de levée de son opposition au classement. Cette décision se réfère notamment à l'intervention circonstanciée et motivée du SIPAL ainsi qu'au rapport de l'été 2012 de l'historien spécialiste des monuments D. _____.

C.

Saisie d'un recours de B. _____, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a, par arrêt du 16 avril 2015, annulé la décision de classement du DIRH et celle sur opposition du DFIRE. En substance, les juges cantonaux ont estimé qu'il incombait au département cantonal compétent, vu l'absence d'inscription préalable à l'inventaire, d'établir de manière plus complète et plus documentée la valeur spéciale de monument au moment du classement; ils ont aussi dénoncé l'absence d'une expertise scientifique ou architecturale complète telle qu'aurait dû l'ordonner - à leur sens - le département compétent; dès lors que l'intérêt public de la mesure de protection n'avait pas été établi à satisfaction dans la procédure d'adoption de la décision de classement, ce dernier était contraire à la garantie de la propriété et devait être annulé.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. _____, propriétaire de la parcelle voisine n° 1384, demande au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt cantonal en ce sens que les recours formé par B. _____ contre la décision de classement de la villa «X. _____» et de ses abords et contre la décision de rejet de son opposition est rejeté; en conséquence, lesdites décisions de classement et de rejet de l'opposition de B. _____ sont confirmées. A titre subsidiaire, elle conclut au renvoi de la cause à l'instance inférieure pour rendre une nouvelle décision après avoir notamment entendu l'expert D. _____ et procédé à de plus amples mesures d'instruction sur la valeur architecturale et historique de la villa «X. _____» et de ses abords immédiats.

B. _____ conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer sur le recours et se réfère aux considérants de son arrêt.

Pour leur part, la Commune de Pully, le DFIRE, le SIPAL, le DIRH, Patrimoine suisse, section vaudoise, l'Association Sauvons le patrimoine de Pully, qui ont tous participé à la procédure devant le Tribunal cantonal, soutiennent l'argumentation développée dans le recours; seul les départements cantonaux et le SIPAL concluent formellement à son admission.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre le refus d'une mesure de protection du patrimoine architectural prononcé par la dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF). Il s'agit d'une décision finale mettant un terme à la procédure de classement (art. 90 LTF); l'éventuelle procédure ultérieure en autorisation de

construire ne concernera plus la question de la valeur patrimoniale du bâtiment, de sorte que le Tribunal fédéral ne serait pas saisi deux fois du même objet. Le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

1.1. Aux termes de l'art. 89 LTF, la qualité pour former un recours en matière de droit public est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Selon la jurisprudence rendue en application de cette disposition, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; arrêt 1C_243/2015 du septembre 2015 consid. 5.1.1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; peu importe à cet égard que ces dispositions ne soient pas destinées à protéger le recourant; toutefois, de manière à endiguer l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33; arrêt 1C_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.1). On admet que le recourant retire un avantage pratique à la procédure si l'issue favorable du recours empêche la réalisation de la construction selon les plans autorisés (ATF précité consid. 2.3 p. 34).

1.2. La recourante est propriétaire d'une parcelle située directement au-dessus de la parcelle litigieuse, séparée de celle-ci par le chemin Y._____. Elle affirme que sa maison surplombe en partie la villa dont le classement a été annulé par le Tribunal cantonal et qu'elle bénéficie de ce fait d'une vue directe sur cette maison ainsi que sur le lac Léman. Elle déduit de l'ampleur de la construction projetée qu'elle serait privée d'une telle vue en cas de réalisation d'un immeuble de dix logements à la place de la maison de maître dont elle dit apprécier les qualités architecturales.

L'issue de la présente procédure n'est pas susceptible de conduire immédiatement à la construction du bâtiment cachant à la recourante la vue sur la villa de maître et le lac. La décision de (non) classement n'en est pas moins un préalable indispensable à la délivrance de l'autorisation de construire l'immeuble litigieux. A l'inverse, le classement de cet objet empêcherait définitivement la construction projetée. Les autorités cantonales ont d'ailleurs bien vu ce lien entre les deux décisions puisqu'elles ont ordonné la suspension de la procédure en autorisation de construire le bâtiment "A" du projet, dans l'attente de l'issue de la procédure de classement. Dans ces conditions, la voisine recourante retirerait un avantage pratique à l'admission de son recours, puisque cette admission signifierait l'interdiction de la démolition de la villa "X._____", prérequis indispensable à toute autre construction.

Contrairement à ce que sous-entend le propriétaire intimé, le présent contexte est régi exclusivement par l'art. 89 LTF, de sorte que des normes de procédure cantonale restreignant éventuellement la qualité pour recourir sur le plan cantonal sont sans portée. Au surplus, comme on l'a vu, peu importe que la norme invoquée par le voisin soit destinée à protéger des intérêts généraux, tels que la protection des monuments et des sites.

Il s'ensuit que la recourante bénéficie de la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

1.3. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

L'intimé conteste la recevabilité des observations déposées respectivement par les départements cantonaux concernés (DFIRE et DIRH), la commune, ainsi que par les associations Patrimoine suisse et Sauvons le patrimoine de Lutry.

En vertu de l'art. 102 al. 1 LTF, si nécessaire, le Tribunal fédéral communique le recours à l'autorité précédente ainsi qu'aux éventuelles autres parties ou participants à la procédure ou aux autorités qui ont qualité pour recourir; ce faisant, il leur impartit un délai pour se déterminer. Cette définition n'exige pas que la personne intéressée soit une partie au sens strict; il suffit qu'elle soit un participant à la procédure. Cette formule englobe tous ceux qui ont participé à la procédure devant l'autorité précédente, ce par quoi il faut entendre avoir pris des conclusions ou avoir été invité à le faire (cf. BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2^e éd. 2014, n. 21 ad art. 102 LTF); en matière administrative figure en principe au nombre des parties l'administration ayant rendu la décision initiale

(ibid. n. 20 ad art. 102 LTF).

En l'espèce, comme on le verra ci-dessous, les écritures de la recourante démontrent à satisfaction de droit (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF) l'existence d'une violation de son droit d'être entendue; la question de la qualité de participants, voire de parties, des autres intervenants susmentionnés et la recevabilité de leurs observations peut ainsi demeurer indécise, ce d'autant que ceux-ci n'ont pas requis de dépens.

3.

Sur le plan formel, se prévalant de l'art. 29 al. 2 Cst., la recourante soutient que la cour cantonale aurait violé son droit d'être entendue à trois égards. En premier lieu, elle lui reproche de n'avoir pas donné suite à sa réquisition tendant à l'audition de l'expert D._____; elle estime ensuite que le Tribunal cantonal ne pouvait refuser d'ordonner la production du dossier photographique établi par cet expert et auquel se réfère son rapport final; elle fait enfin grief à l'instance précédente de n'avoir pas exigé la production, en mains de l'intimé, des pièces attestant des travaux d'entretien réalisés par celui-ci sur "X._____", entre 1970 et 2014, et de n'avoir pas motivé son refus.

3.1.

3.1.1. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les références citées).

3.1.2. En procédure administrative vaudoise, l'art. 28 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RS/VD 173.36), figurant au Chapitre II, intitulé "Règles générales de procédure", prévoit que l'autorité établit les faits d'office (al. 1) et qu'elle n'est pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (al. 2). L'art. 29 LPA-VD énumère les différents moyens de preuves auxquels l'autorité peut recourir: audition des parties; inspection locale; expertises; documents, titres et rapports officiels; renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers; témoignages. Quant à l'art. 98 LPA-VD, il confère au Tribunal cantonal, saisi d'un recours de droit administratif, un plein pouvoir d'examen en fait et en droit.

Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés; elle oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits; il leur incombe d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître. En l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en retenant qu'un fait ne peut être considéré comme établi, ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole l'art. 8 CC relatif au fardeau de la preuve (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 298 s. et les références citées; arrêt 1C_1/2015 du 10 août 2015 consid. 2.1).

3.1.3. D'après la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181; arrêt 1C_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.5). Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Selon l'art. 52 al. 1 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RS/VD 450.11), pour assurer la protection d'un monument historique ou d'une antiquité, il peut être procédé à son classement par voie de décision assorti au besoin d'un plan de classement. La décision de classement doit non seulement contenir la désignation de l'objet classé, mais également l'intérêt qu'il présente (art. 53 al. 1 let. a LPNMS). Lorsque le propriétaire s'oppose au classement, la réponse du département doit faire l'objet d'une décision motivée (art. 73 al. 3 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 [LATC; RS/VD 700.11] par renvoi de l'art. 24 LPNMS).

3.2.

3.2.1. En l'espèce, la décision de classement du DIRH indique notamment, au chapitre de l'intérêt de l'objet, que cette villa, construite vers 1873-1874, n'a subi que peu de modifications et que les aménagements intérieurs - d'une grande qualité - confirment le soin remarquable apporté tant aux décors intérieurs qu'aux volumes et décors architecturaux extérieurs. Quant à la décision sur opposition du DFIRE, elle reprend ces considérations et se réfère en outre à l'opposition du SIPAL du 8 mai 2012, qu'elle juge "circonstanciée et motivée". La décision du DFIRE fait encore référence au rapport D._____ qu'elle qualifie d'"étude sérieuse et détaillée faite par un spécialiste reconnu dans ce domaine".

3.2.2. La cour cantonale a considéré que le contenu de ces décisions était insuffisant à retenir l'existence d'un intérêt public à la conservation de cette villa. Selon l'instance précédente, ni la décision de classement du DIRH ni la réponse du DFIRE à l'opposition ne contiennent d'argumentation détaillée sur la valeur scientifique, historique ou architecturale du bâtiment; elle a également estimé que le rapport D._____ était à cet égard incomplet: très largement descriptif, celui-ci n'expliquerait pas - selon les premiers juges - pourquoi cette villa devrait être considérée comme un monument d'importance régionale, au même titre que les bâtiments inscrits à l'inventaire. Le Tribunal cantonal a en définitive reproché aux départements compétents de n'avoir pas établi de manière suffisamment complète et documentée la valeur spéciale du monument.

Cela étant, en dépit de ces carences et de la réquisition formulée en ce sens par la recourante, le 17 décembre 2014, la cour cantonale a refusé d'entendre l'expert D._____, pourtant présent lors de l'inspection locale du 12 mars 2015; il n'a pas non plus auditionné E._____, historienne des monuments, auteure de la fiche de recensement de la villa "X._____", accompagnant les représentants du SIPAL à cette occasion. L'instance précédente a jugé qu'au regard des art. 73 al. 3 LATC et 53 al. 1 let. a LPNMS les départements cantonaux ne pouvaient se limiter à la seule désignation du bâtiment ou du périmètre protégés et laisser à l'instance de recours le soin d'ordonner les mesures d'instruction propres à démontrer l'intérêt public au classement, le cas échéant par la mise en oeuvre d'une expertise judiciaire. Elle a de même considéré que l'avis favorable au classement du Conservateur cantonal des monuments et des sites, émis en réponse au rapport privé contraire (F._____, architecte EPFZ) produit par l'intimé en instance de recours, ne pouvait être retenu; selon les premiers juges, cette opinion aurait dû intervenir au stade de la décision du département cantonal. Les départements cantonaux n'ayant pas établi la nécessité de la mesure de classement, la cour cantonale a jugé celle-ci contraire à la garantie de la propriété et l'a en conséquence annulée.

3.2.3. Cette appréciation ne peut être suivie. On ne discerne en particulier pas en quoi l'art. 53 al. 1 let. a LPNMS empêcherait le Tribunal cantonal de parfaire l'instruction d'un dossier qu'il qualifie lui-même d'insuffisante; cette disposition règle en effet le contenu d'une décision de classement (cf. titre marginal de cette disposition) et ne saurait exonérer la cour cantonale de son devoir d'établir les faits d'office (maxime inquisitoire ancrée notamment à l'art. 28 LPA-VD) ni restreindre le plein pouvoir d'examen dont elle dispose (cf. art. 98 LPA-VD). Ainsi, dans la mesure où elle a considéré que l'intérêt scientifique, historique et architectural de la villa était insuffisamment étayé par l'administration cantonale, il lui incombait d'instruire ce point, en ordonnant, au besoin, une expertise complémentaire, ou à tout le moins - comme l'a requis la recourante - en donnant la parole à l'expert. A cet égard, il faut, avec la recourante, reconnaître qu'il est contradictoire d'avoir refusé cette audition au motif que l'avis de l'expert était connu du tribunal, ce dernier ayant pris connaissance de son rapport, alors que la cour cantonale, elle-même, qualifie ce document d'incomplet. Dans ces circonstances, on ne comprend

pas non plus que le Tribunal cantonal n'ait pas - comme il en a aussi été requis - ordonné la production du dossier photographique et du rapport y relatif établis par l'expert D._____ au cours de l'élaboration de son rapport final. Par ailleurs, on cherche en vain dans la LPNMS une disposition commandant de tenir pour tardif l'avis du Conservateur cantonal émis au stade du recours; la jurisprudence citée par l'instance précédente ne l'impose au demeurant pas non plus, exigeant, au contraire, de façon générale, aux autorités des cantons de définir les objets méritant protection (ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181 s. et les références). Le refus d'instruire la question de la valeur patrimoniale du bâtiment apparaît enfin d'autant moins soutenable que l'avis du Conservateur s'accorde avec ceux des départements spécialisés et de la commune; il ne ressort d'ailleurs pas du dossier - et l'arrêt attaqué ne le dit pas - que la composition de la cour cantonale compterait en son sein un membre bénéficiant des connaissances techniques nécessaires à renverser l'opinion de ces organes spécialisés; le rapport d'expertise privé, en tant que simple allégué de partie (cf. ATF 141 IV 369 consid. 6.2 p. 373 ss et les arrêts cités), est à cet égard également insuffisant. Il s'ensuit que le Tribunal cantonal ne pouvait s'abstenir d'approfondir la question de l'intérêt patrimonial de la villa "X._____".

En définitive, en refusant de donner suite à ses réquisitions, pourtant propres à compléter le rapport D. _____ et, plus largement, la décision de classement, le Tribunal cantonal a arbitrairement privé la recourante de moyens de preuve susceptibles de confirmer l'intérêt patrimonial de la villa "X. _____"; or ce point est central dans la résolution de la présente affaire, tout particulièrement dans le cadre de la pesée des intérêts qu'exige une mesure de classement, qui constitue une atteinte importante à la garantie de la propriété (à ce propos, cf. ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181 s.; 126 I 219 consid. 2c p. 221 s.). Le recours doit pour ce motif être admis et le dossier retourné à l'instance précédente pour que celle-ci complète son instruction.

3.2.4. S'agissant de la réquisition portant sur la production des factures d'entretien pour la période de 1970 à 2014, il convient de rappeler que l'intimé a allégué, devant la cour cantonale, qu'au vu de l'état actuel de la villa les frais de réhabilitation et de rénovation qu'engendrerait son classement seraient disproportionnés et violeraient son droit de propriété. La recourante conteste ce point de vue: selon elle, c'est à dessein que l'intimé aurait laissé son bien se détériorer, dans le but de limiter le risque de classement et de se prévaloir du coût prohibitif d'une remise en état, ce dont attesteraient les pièces requises.

Savoir si le prétendu défaut d'entretien a une influence dans l'application de la LPNMS ou dans la pesée des intérêts, plus spécialement dans l'examen de la proportionnalité, relève du fond de la cause; vu l'issue du litige, ce point n'a, à ce stade, pas à être traité par la Cour de céans. Cela étant, dans la mesure où les conséquences financières d'un classement doivent être mises dans la balance (cf. ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181; 126 I 219 consid. 6c p. 221 s.), il appartiendra à la cour cantonale de répondre à cette question en faisant, au besoin, droit à la requête de la recourante.

3.3. Sur le vu de ce qui précède, le grief de violation du droit d'être entendu est fondé; cette irrégularité ne peut être guérie dans la présente procédure, le Tribunal fédéral ne revoyant pas librement les faits (art. 97 et 105 LTF). Le recours doit donc être admis pour ce motif formel, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs soulevés par la recourante ni les mesures d'instruction requises céans, ces dernières portant sur le fond de la cause. Il appartiendra à la cour cantonale de statuer à nouveau en procédant à une pesée complète des intérêts, après un complément d'instruction portant en particulier sur la valeur historique, scientifique et architecturale de la villa "X. _____"; dans ce cadre, sera notamment ordonnée la production du dossier photographique et du rapport y relatif, établis par l'expert D. _____, ainsi que l'audition ce dernier.

4.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de l'arrêt attaqué. La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Conformément aux art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF, les frais de la présente procédure, de même que les dépens alloués à la recourante, sont mis à la charge de l'intimé qui, à ce stade, succombe.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis. L'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée au Tribunal cantonal pour nouvelle décision au sens des considérants.

2.

Les frais de justice, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

3.

Une indemnité de dépens de 3'000 fr. est allouée à la recourante, à la charge de l'intimé.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Municipalité de Pully, au Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud, au Département des infrastructures et des ressources humaines du canton de Vaud, au Patrimoine Suisse, au Patrimoine suisse, section vaudoise, à l'Association Sauvons le patrimoine de Pully ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 20 juin 2016

Au nom de la Ire Cour de droit public

du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président : Merkli

Le Greffier : Alvarez