

VD_OMNI AC.2014.0245 vom 16. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0245

FR: VD_OMNI AC.2014.0245 du 16 avril 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0245 del 16 aprile 2015

Regeste

LEUBA, PETITPIERRE/Département des finances et des relations extérieures, Département des infrastructures et des ressources humaines, Municipalité de Pully, GUIGNARD, PATRIMOINE SUISSE, Association Sauvons le patrimoine de Pully | Recours du propriétaire contre une décision de classement de sa villa. Les règles de procédure de la législation cantonale ont été violées, dès lors que le département compétent (art. 87 let. a LPNMS) n'a pas statué sur les oppositions, et que les décisions motivées sur les oppositions ont été rendues par un département auquel la loi cantonale n'accordait pas la compétence de statuer. La violation des règles de compétence n'est cependant pas grave au point d'entraîner la nullité absolue de la décision de classement; les deux autorités ont en effet veillé, matériellement, à la coordination (consid. 2). L'opposition du service cantonal compétent en matière de protection des monuments et des sites contre le projet de construction (impliquant la démolition de la villa) n'est en soi pas une mesure conservatoire au sens de l'art. 47 LPNMS, car elle n'a pas d'effet direct ou contraignant pour le propriétaire. Le droit cantonal ne fixait pas en l'espèce de délai pour ouvrir une enquête en vue de classement, dans le cadre de l'art. 48 LPNMS (consid. 3). Admission du recours par le TF et annulation de l'arrêt cantonal. La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour nouvelle décision au sens des considérants (ATF 1C_266/2015 du 20 juin 2016).

Erwägungen

E. 1

a) Le recours formé par Alain Petitpierre (recourant n° 1) est manifestement recevable. Il a été déposé en temps utile (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]), il satisfait aux exigences de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) et son auteur a sans conteste, comme propriétaire de l'objet classé, un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision de classement (art. 75 let. a LPA-VD). Il convient donc d'entrer en matière sur ce premier recours. b) Nicolas Leuba (recourant n° 2) n'est pas propriétaire d'un immeuble directement voisin du bâtiment litigieux. Il n'expose pas, dans son mémoire, en quoi il aurait un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision de classement, conformément à ce qu'exige l'art. 75 let. a LPA-VD pour que la qualité pour recourir soit reconnue. Dans son opposition, il avait invoqué la défense d'intérêts généraux, auxquels il était sensible en tant qu'habitant de la commune. Le domicile de ce recourant est situé à plusieurs centaines de mètres de la villa "Le Châtelet", qui n'est pas directement visible depuis cet endroit. Quoi qu'il en soit, une décision de classement, qui vise à maintenir l'utilisation actuelle d'un bien-fonds, n'est pas susceptible de provoquer des nuisances dans le voisinage. En définitive, le recourant n° 2 n'est pas touché davantage que la généralité des administrés de Pully par la décision attaquée. En

l'absence d'intérêt digne de protection (cf. notamment à ce propos ATF 140 II 214 consid. 2; 137 II 40 consid. 2; arrêt TF 1C_343/2014 du 21 juillet 2014, consid. 2.2), le recourant n° 2 n'a pas qualité pour recourir et ses conclusions sont irrecevables.

E. 2

Dans tous les cas, la ou les communes concernées seront consultées. Art. 53 Contenu du classement 1 La décision de classement définit: a. l'objet classé, le cas échéant ses abords et l'intérêt qu'il présente; b. les mesures de protection déjà prises; c. les mesures de conservation ou de restauration nécessaires. Art. 54 Renvoi 1 Les articles 22 à 28 de la présente loi sont applicables par analogie, sous réserve de l'autorité compétente. Les art. 22 à 28 LPNMS constituent la section II ("Classement") du chapitre III de la loi, intitulé "Protection spéciale de la nature et des sites". La protection des sites, qui peut également viser des bâtiments, a plutôt un caractère sectoriel (il est établi un plan pour l'ensemble d'un site protégé) tandis que la protection d'un monument historique a un caractère ponctuel (la mesure porte sur un bâtiment seul). Avec le renvoi de l'art. 54 LPNMS, il apparaît que le législateur cantonal a prévu les mêmes instruments de "protection spéciale" pour les mesures sectorielles ou ponctuelles (cf. Philippe Gardaz, La protection du patrimoine bâti en droit vaudois, RDAF 1992 p. 1 ss, spéc. p. 6 et 10). Cela signifie en particulier que le projet de décision de classement d'un monument historique, élaboré par le service cantonal compétent (le SIPAL), doit être soumis à une enquête publique (art. 24 LPNMS, dépôt pendant trente jours au greffe municipal), et qu'ensuite il appartient au département compétent de rendre la décision de classement, de la publier, puis d'informer par avis recommandé les propriétaires, les opposants et les communes (art. 26 al. 1 et 2 LPNMS). c) En l'occurrence, la décision de classement, datée du 28 mai 2014, a été prise par le département compétent, à savoir le Département des infrastructures [et des ressources humaines] (art. 87 let. a LPNMS, dans sa teneur en vigueur à cette date-là). Cela étant, ce département n'a pas statué sur les oppositions déposées par les recourants n° 1 et 2. Au contraire, il a retenu que le projet n'avait suscité aucune opposition (5 e point du préambule de la décision de classement: "constatant l'absence d'opposition à ce projet de classement"), ce qui est manifestement inexact. En prévoyant une mise à l'enquête publique, l'art. 24 LPNMS dispose que "l'art. 73 LATC est applicable par analogie". Cet article de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11) règle la procédure d'adoption des plans d'affectation cantonaux. Il prévoit que les oppositions, recueillies par la municipalité, sont transmises au département cantonal qui doit statuer à ce propos "avec plein pouvoir d'examen, par une décision motivée" (art. 73 al.

E. 3

Le recourant n° 1 fait valoir que le classement de son bâtiment ne serait plus possible parce que le département compétent n'a pas, auparavant, ordonné des mesures conservatoires. Quoiqu'il en soit, il reproche au département de n'avoir pas respecté les délais légaux pour ordonner le classement. a) La villa "Le Châtelet" n'a fait l'objet, jusqu'à la décision attaquée, d'aucune mesure de "protection spéciale" des monuments historiques (cf. art. 49 ss LPNMS). En d'autres termes, elle n'a pas été inscrite à l'inventaire, régi par l'art. 49 LPNMS, des "monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture [...] qui méritent d'être conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent" (art. 49 al. 1 LPNMS). Si la villa avait été inscrite à l'inventaire, le système légal aurait en effet imposé un délai pour la décision de classement, après le dépôt de la demande d'autorisation de construire (et de démolir) du 14

mars 2012. Les effets juridiques de l'inscription d'un objet à l'inventaire sont en substance les suivants: le propriétaire a l'obligation d'annoncer au Département des infrastructures (depuis le 1^{er} août 2014: au département en charge des monuments, sites et archéologie) tous travaux qu'il envisage d'apporter à l'objet inscrit (art. 16 LPNMS, par renvoi de l'art. 51 LPNMS). Cette annonce intervient par la transmission de la demande d'autorisation de construire aux services de l'administration cantonale (via la CAMAC). Le département peut alors, en vertu de l'art. 17 al. 1 LPNMS, "soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue de classement". L'art. 18 LPNMS dispose alors que "l'enquête doit être ouverte dans les trois mois suivant l'annonce des travaux projetés par le propriétaire; à ce défaut, les travaux sont réputés autorisés". Cela signifie en résumé que l'absence de mise à l'enquête publique d'un projet de décision de classement dans les trois mois dès la communication d'une demande d'autorisation (communale) pour démolir ou transformer un bâtiment inscrit à l'inventaire équivaut à l'octroi d'une autorisation spéciale du département cantonal concerné (cf. art. 89 RLATC et annexe II à ce règlement). Inversement, pour empêcher valablement la municipalité de délivrer l'autorisation de construire, le département cantonal doit mettre sans retard à l'enquête publique un projet de décision de classement. b) Comme la villa n'a jamais été inscrite à l'inventaire précité, seules les dispositions des art. 46 ss LPNMS concernant la "protection générale des monuments historiques" s'y appliquaient, avant la mise à l'enquête publique du projet de décision de classement. La "protection générale" vise les monuments "présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif" (art. 46 al. 1 LPNMS) mais qui n'ont pas été identifiés spécialement comme méritant d'être conservés (art. 49 al. 1 LPNMS a contrario). Lorsqu'un "danger imminent" menace un objet soumis au régime de la protection générale, l'art. 47 LPNMS permet au département (le Département des infrastructures jusqu'au 31 juillet 2014, le département en charge des monuments, sites et archéologie ensuite) de prendre des "mesures conservatoires", à savoir les "mesures nécessaires à sa sauvegarde". La portée de ces mesures conservatoires est définie à l'art. 48 LPNMS: "S'il aucune enquête en vue du classement n'a été ouverte dans un délai de trois mois dès la date des mesures conservatoires, celles-ci deviennent caduques. En cas de nécessité, le Conseil d'Etat peut prolonger ce délai de six mois au plus". c) La décision de classement (ch. 4) relève que la villa Le Châtelet est soumise au régime de la protection générale (art. 46 ss LPNMS) et qu'elle a obtenu la note 3 (avec la lettre V, en raison de la présence de vitraux) à l'occasion du recensement architectural. Pour identifier les monuments intéressants, l'administration cantonale a institué un recensement architectural (cf. art. 26 RLPNMS). Des notes, de 1 à 7, sont attribuées à tous les bâtiments recensés. La signification de ces notes est exposée dans une directive du SIPAL (laquelle est publiée notamment sur le site internet www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/identifier/). La note 1 s'applique aux monuments d'importance nationale. Pour les notes 2 et 3, les définitions sont les suivantes: "Note 2 – Monument d'importance régionale L'édifice devrait être conservé dans sa forme et dans sa substance. Des modifications qui n'en altèrent pas le caractère peuvent être envisagées. Avant toute intervention, il est opportun de réaliser une étude historique ou archéologique préalable, une recherche d'archives et une documentation iconographique. Mesures de protection: Le monument a une valeur justifiant un classement comme monument historique. En attendant l'engagement de cette mesure, il est inscrit à l'inventaire. Il est placé sous la protection spéciale prévue par la loi à ses articles 49 et suivants. En cas de travaux: Le propriétaire a l'obligation d'annoncer au département les

travaux qu'il envisage. Le département peut soit les autoriser, soit ouvrir une enquête en vue du classement. La consultation préalable de la Section des monuments et sites (SIPAL) ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Note 3 – Objet intéressant au niveau local Le bâtiment mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note *3*. En cas de travaux importants, il convient d'établir un dossier iconographique (relevé, photographies). Mesures de protection: A priori le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. La mise à l'inventaire est possible de cas en cas. Les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses articles 46 et suivants. En cas de travaux: L'examen du dossier par la Section des monuments et sites (SIPAL) entre dans le cadre de l'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Elle ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)." Pour le bâtiment litigieux, la fiche de recensement indique que celui-ci a été effectué en été 2000, que la note 3 a été attribuée le 21 mars 2011 ("date valeur") et que la mesure "PGN" (application du régime de la protection générale), pour "l'ensemble", date du 18 décembre 2003. La fiche de recensement ne donne pas d'autres indications. d) Dans son opposition du 8 mai 2012 au projet de construction du recourant n° 1, impliquant la démolition de la villa Le Châtelet, le SIPAL avait précisé qu'il se voyait dans "l'obligation d'avoir recours aux mesures conservatoires prévues par la loi (articles 47 et 48 LPNMS) afin d'empêcher cette démolition". En définitive, le SIPAL s'est limité à déposer une opposition pendant l'enquête, à l'instar d'un autre intéressé (voisin, organisation de protection du patrimoine, etc.). La possibilité de former une opposition au sens de la LATC est, d'après la jurisprudence, ouverte à cette unité de l'administration (cf. notamment arrêt AC.2010.0241 du 16 novembre 2011, consid. 4c). L'opposition n'est en soi pas une mesure conservatoire au sens de l'art. 47 LPNMS, car elle n'a pas d'effet direct ou contraignant pour le propriétaire de l'objet. Quant à la décision de la municipalité qui a donné suite à l'opposition en n'autorisant pas la démolition du bâtiment, elle n'est pas non plus une mesure conservatoire fondée sur la LPNMS. C'est au contraire une décision fondée sur la LATC, étant rappelé que la LPNMS ne confère pas aux autorités communales le droit de prendre des mesures conservatoires. Dès lors, quand bien même le SIPAL avait laissé entendre que son opposition du 8 mai 2012 était une mesure conservatoire au sens de la LPNMS, cette qualification juridique ne s'appliquait pas à cette intervention. Partant, comme cela est du reste exposé par le DFIRE dans les réponses aux oppositions formées par les deux recourants, le droit cantonal ne fixait pas en l'espèce de délai pour ouvrir une enquête en vue de classement, dans le cadre de l'art. 48 LPNMS. En d'autres termes, le droit de classer n'était pas périmé ni prescrit au moment où a été engagée la procédure de classement. Pour le reste, on ne saurait déduire du fait qu'aucune mesure conservatoire stricto sensu n'a été ordonnée après l'annonce de son projet immobilier par le recourant n° 1, ni du reste du fait qu'aucune mesure préalable de protection spéciale (inscription à l'inventaire, voire modification de la note au recensement architectural) n'a été prise avant l'ouverture de la procédure de classement, que le Département des infrastructures aurait renoncé à classer la villa. Aucune promesse dans ce sens n'a été faite au propriétaire. Le classement demeurait donc juridiquement ou formellement possible.

E. 4

Le recourant n° 1 reproche au DFIRE d'avoir procédé à une instruction lacunaire du dossier, en n'ayant fondé son appréciation sur aucun document technique ni aucune expertise. Il estime que la décision de classement ne repose pas sur une appréciation documentée et étayée. Selon lui, le rapport de l'historien Luigi Napi "ne fournit aucune appréciation tendant à justifier le maintien de l'immeuble"; il n'est "muni d'aucune conclusion et se limite à établir un descriptif des différentes transformations successives". Le recourant décrit sa villa comme une maison qui "ne présente pas les caractéristiques qu'on veut lui prêter" et qui "ne suit que maladroitement le style Beaux-Arts"; il s'agit d'un "libre mélange d'éléments néoclassiques qui ne donnent aucune unité à l'ensemble". Il qualifie de médiocre la modénature, et de caricaturaux "le traitement de la toiture et ses superstructures ainsi que la tourelle au-dessus de la cage d'escaliers". Il ajoute que les aménagements intérieurs, profondément modifiés avec le temps, sont sans intérêt. Le recourant dénonce aussi le classement des "abords immédiats" de la villa, lesquels n'ont pas été délimités précisément sur un plan. Il soutient qu'on ne peut faire de lui "le seul garant de la pérennisation de la typologie urbaine d'origine d'un quartier alors que l'entier du périmètre [...] a été profondément altéré conformément à la planification en vigueur". En définitive, le recourant fait valoir que les conditions d'un classement du bâtiment et de ses abords ne sont pas réalisées. Le recourant n° 1 expose encore que le fait de l'empêcher de construire le nouveau bâtiment, et lui imposer d'entretenir un immeuble non rentable, entraîne pour lui un dommage financier extrêmement important. Selon lui, les frais de réhabilitation de la villa seraient si importants que le produit réalisé sur le nouveau bâtiment à construire au sud du jardin devrait être entièrement investi dans la rénovation. Dans ces conditions, le classement ne serait pas compatible avec la garantie de la propriété. a) Comme propriétaire du bien-fonds et du bâtiment visés par la décision de classement, le recourant n° 1 peut à l'évidence se prévaloir de la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.). En conséquence, il peut se plaindre du fait que les restrictions découlant du classement ne sont pas justifiées par un intérêt public ni conformes au principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 2 et 3 Cst.). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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; 126 I 219 consid. 2c; 119 Ia 305 consid. 4b et les arrêts cités). 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. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées. 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). Il incombe à l'autorité compétente, dans chaque cas particulier, de procéder à un examen soigneux de la situation pour déterminer jusqu'à quel point l'intérêt public justifie le classement d'un monument, ou pour évaluer les mesures de protection nécessaires (ATF 120 Ia 270 consid. 4a; arrêt TF 1C_101/2010 du 11 mai 2010, consid. 3.1). b) Comme cela a été exposé plus haut, le droit cantonal vaudois prévoit une protection spéciale des monuments "en deux temps", c'est-à-dire d'abord par l'inscription à l'inventaire cantonal, puis si nécessaire par le classement entraînant directement des restrictions de la propriété (cf. supra; cf. aussi Philip Vogel, La protection des monuments historiques, Lausanne 1982, p. 90). Ce système présente pour tous les intéressés l'avantage d'une certaine prévisibilité. La première étape, celle de l'inventaire, est propre à démontrer

l'existence d'un intérêt public particulier au maintien du bâtiment, et le cas échéant à son classement ultérieur comme monument historique. Cette présomption n'est certes pas irréfragable; toutefois, l'inscription à l'inventaire, qui doit être motivée – il faut décrire l'objet inscrit ainsi que l'intérêt qu'il présente, et il faut indiquer les mesures de conservation ou de restauration nécessaires (art. 50 LPNMS) –, suppose déjà du département cantonal qu'il effectue une pesée des intérêts et retienne l'existence *prima facie* d'un intérêt public prépondérant à l'application de mesures de protection. Réciproquement, le refus d'inscrire un bâtiment à l'inventaire après le recensement architectural, lorsque cette opération d'analyse est récente et donc censée avoir été effectuée selon des critères toujours valables, peut être interprété comme la constatation que le bâtiment n'a a priori pas une valeur justifiant le classement comme monument historique (c'est le sens de la note 3, d'après la directive cantonale – cf. *supra*, consid. 3c). Là également, il ne s'agit pas d'une présomption irréfragable. Si le département cantonal entend néanmoins classer le bâtiment concerné comme monument historique, sans l'étape intermédiaire de l'inscription à l'inventaire, il faut alors exiger de cette autorité qu'elle établisse de manière soigneuse et rigoureuse l'existence d'un intérêt public au classement, soit en raison d'un changement sensible des circonstances depuis le recensement architectural (par exemple: après la démolition de bâtiments semblables, il reste peu d'échantillons d'un style architectural particulier), soit à cause d'une erreur du recenseur, qui avait mal estimé la valeur du bâtiment. L'examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques – selon ce qu'exige la jurisprudence fédérale – doit alors être fondé sur une documentation précise ou sur une expertise, propre à démontrer l'importance particulière du bâtiment, nonobstant le résultat du recensement architectural.

c) Dans une décision de classement, le département compétent doit en vertu de l'art. 53 let. a LPNMS non seulement désigner l'objet classé, mais il doit décrire l'intérêt qu'il présente. En outre, lorsque le propriétaire s'oppose au classement, la réponse du département à son opposition doit faire l'objet d'une décision motivée (art. 73 al. 3 LATC, par renvoi de l'art. 24 LPNMS – cf. *supra*, consid. 2c). En vertu de ces règles de procédure, il ne saurait donc être question, pour le département cantonal, de se limiter à définir le bâtiment ou le périmètre protégé, en laissant au Tribunal cantonal, en cas 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 œuvre d'une expertise judiciaire.

d) Dans le cas particulier, la décision de classement du DIRH est brièvement motivée à propos de l'intérêt de l'objet (ch. 3). Elle mentionne la date de construction (1873-1874), qui n'est pas particulièrement ancienne, l'agglomération lausannoise comptant de nombreux édifices bâtis antérieurement. Elle cite ensuite le nom du premier propriétaire, William Channing Osler, lequel n'est pas une personnalité locale, ni du reste une personnalité marquante de l'empire britannique dont il était originaire (d'après le rapport historique de Luigi Napi, il était le fils d'un industriel de Birmingham). Il est évident qu'il n'y a pas de motifs à proprement parler historiques au classement, la valeur de la villa n'étant pas liée à la notoriété de ses habitants aux XIXe et XXe siècles. La décision du DIRH retient ensuite que la villa a subi peu de modifications depuis sa construction, qu'elle abrite des aménagements intérieurs d'une grande qualité, et que les volumes et décors architecturaux extérieurs ont été réalisés avec un soin remarquable. Cette décision ne comporte pas d'autres explications à propos de l'intérêt de l'objet. La décision sur opposition du DFIRE reprend le ch. 3 de la décision du DIRH, sans décrire plus avant les caractéristiques architecturales ou historiques de la propriété. Elle se réfère à l'opposition du SIPAL du 8 mai 2012 (opposition à la démolition, adressée à la municipalité), qu'elle qualifie de "circonstanciée et motivée"; or, à propos de la description

de l'objet, cette opposition se borne à citer la fiche de recensement architectural et à évoquer la nécessité d'obtenir d'un historien un rapport permettant de "documenter de manière plus approfondie l'intérêt patrimonial de cet ensemble bâti et paysager". La décision du DFIRE se réfère en outre au rapport de Luigi Napi (licencié ès lettres, historien, historien de l'art et archéologue, régulièrement mandaté par l'Etat de Vaud pour des expertises), qualifié d'"étude sérieuse et détaillée faite par un spécialiste reconnu dans ce domaine". Ce rapport relève tout d'abord qu'il n'existe aucune publication ni article spécifiques concernant cette villa. Il décrit ensuite successivement et en détail la plupart des éléments du bâtiment, notamment les quatre façades (dimensions et nombre des percements, matériaux, éléments de décor, etc.), avec parfois quelques appréciations. Ainsi, à la page 2, le rapport expose ce qui suit: "D'une grande élégance, le décor architectural assez restreint, singularise chacune des façades en des entités distinctes, adoptant une organisation, un rythme et un vocabulaire communs; les bandeaux séparant chacun des niveaux, la corniche moulurée sous-tendant l'avant-toit et le soubassement en moellons équarris, contribuent à unifier l'ensemble des façades". De tels commentaires, ainsi que des appréciations analogues insérées dans l'analyse des façades, ne sont cependant pas particulièrement précis et restent en définitive très descriptifs, sans indication concluante à propos de la valeur du bâtiment (on peut en effet concevoir que des bâtiments sans valeur architecturale notable aient des façades partiellement semblables, avec des éléments les singularisant). A partir de la page 5, le rapport Napi donne des indications historiques au sujet des étapes de construction et de transformation de la villa (5 étapes, entre 1872 et 1969). Le rapport Napi ne contient en revanche aucune explication sur le style architectural du bâtiment, et ne fait aucune comparaison avec d'autres bâtiments de la même époque, classés ou non. Ce rapport ne se prononce pas sur la valeur de la villa, du point de vue de la LPNMS, et il ne prend pas position sur la note 3 attribuée lors du recensement architectural (d'après la directive: bâtiment n'ayant pas une valeur justifiant le classement comme monument historique); il n'explique pas pourquoi cette villa devrait être considérée comme un monument d'importance régionale, au même titre que les bâtiments inscrits à l'inventaire, alors qu'elle n'a fait l'objet d'aucune publication, que le nom de son architecte n'est pas connu, et qu'elle est conçue comme une maison d'habitation traditionnelle pour une famille bourgeoise. Il ressort du préambule du rapport que l'historien Luigi Napi a été mandaté par le SIPAL pour procéder "à une étude historique ainsi qu'à l'établissement d'une documentation photographique", et que par conséquent l'administration cantonale ne lui a pas demandé un rapport d'expert sur la valeur architecturale du bâtiment ou de la propriété, pour établir de façon scientifique que les critères propres à justifier un classement étaient réunis. e) Le recourant a produit un avis du 3 mars 2014 de l'architecte EPFZ François Guth (ancien chargé de cours à l'EPF, ancien membre de collèges d'experts architectes). Cet architecte estime que l'édifice "ne suit que maladroitement le style Beaux-Arts", que la modénature est médiocre, que "le traitement de la toiture et ses superstructures, la tourelle au-dessus de la cage d'escalier frôlent le caricatural". Il en déduit que "toute tentative de composition harmonieuse échoue". Il qualifie les aménagements intérieurs de "sans intérêt à l'exception de deux belles cheminées, une porte à panneaux moulurés, le plafond décoré en staff du salon de bonne facture, ainsi que des parquets en panneaux partiellement d'origine". Il retient que la présence de vitraux n'est pas prépondérante (trois vitraux de la porte d'entrée et des fenêtres du vestibule et un oculus de la cage d'escalier, sans intérêt apparent). Après la production de l'avis de l'architecte Guth, le SIPAL a été invité par le Juge instructeur à se déterminer, en se prononçant notamment sur le style et la représentativité de la villa. La

réponse du Conservateur cantonal des monuments et sites, du 12 février 2015, donne des indications sommaires (cf. supra, let. M). Le bâtiment est qualifié de "caractéristique de l'éclectisme de la seconde moitié du XIXe siècle", mais il n'est pas précisé en quoi il se distinguerait, du point de vue de sa valeur, des autres bâtiments de la région construits à la même époque, méritant également le qualificatif d'éclectique – ce qui n'était à l'évidence pas rare dans la seconde moitié du XIXe siècle. Le Conservateur cantonal fait référence au classement des villas Dubochet à Montreux, en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat de 1979. Or cet arrêté institue une "zone protégée", pour un ensemble, cette mesure ne tendant pas au classement d'un seul monument ou bâtiment. Plus de vingt villas sont classées dans ce périmètre et, à l'évidence, leur valeur résulte du fait qu'elle font partie d'un ensemble bâti, conçu par un promoteur comme une opération marquante d'urbanisme, et œuvre d'un architecte reconnu (voir la notice sur Louis-Henri Maillard dans le Dictionnaire historique de la Suisse). Rien n'indique, au demeurant, que l'une ou l'autre des villas Dubochet, prises isolément, auraient été classées comme monument historique. f) Lors de l'inspection locale du 12 mars 2015, le Conservateur cantonal des monuments et des sites a décrit, sur place, différentes composantes de la villa "Le Châtelet", en argumentant à propos de leur valeur et en justifiant par conséquent la décision de classement. Comme le Conservateur l'a lui-même rappelé, il peut, du fait de sa fonction de chef de l'organe spécialisé du canton, émettre un avis d'expert. En d'autres termes, si l'avis du Conservateur cantonal, donné dans le cadre de l'élaboration de la décision de classement, est complet sur les plans historique, stylistique, architectural, etc., il peut être propre à lier le Chef du département compétent, appelé à traiter les oppositions et à effectuer une pesée des intérêts au moment de statuer sur le classement. Cela ne signifie en revanche pas que quand le Conservateur cantonal s'est abstenu de rédiger un avis d'expert motivé sur la valeur du bâtiment avant la décision de classement, il suffit – pour justifier la mesure de protection – qu'il se prononce en faveur du classement, dans sa réponse à un recours au Tribunal cantonal, voire lors d'une audience de la Cour de droit administratif et public. L'examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, prenant en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné (cf. ATF 135 I 176 consid. 6.1), doit effectivement intervenir au stade de la décision du département cantonal. g) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le classement d'un bâtiment constitue en règle générale une restriction grave du droit de propriété (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; Walter Engeler, *Das Baudenkmal im schweizerischen Recht*, Zurich 2008 p. 182). En l'occurrence, la décision de classement interdit la démolition de la villa, alors que le propriétaire avait ce projet. Elle impose le maintien du bâtiment et de ses abords immédiats – ce qui représente une surface relativement importante, de l'ordre de 2'000 à 2'500 m², selon les indications données par le Conservateur cantonal lors de l'inspection locale – ainsi que leur entretien (ch. 5 de la décision de classement – l'obligation d'entretenir est prescrite aussi à l'art. 55 LPNMS). Elle accorde un droit de préemption à l'Etat, conformément à l'art. 65 LPNMS; elle permet aussi à l'Etat d'exproprier l'immeuble (art. 64 LPNMS). Une participation financière de l'Etat aux travaux d'entretien et de restauration est possible, conformément à l'art. 56 LPNMS, mais aucune garantie concrète n'a été donnée à ce propos dans la décision de classement. L'emplacement de la villa et de ses abords est situé dans un périmètre d'implantation défini par le plan de quartier "Chamblandes Ouest", où il est possible d'édifier un bâtiment d'habitation de six niveaux (y compris le sous-sol), avec au total 1'860 m² de surfaces de planchers brutes (cf. art. 7 et 9 RPQ). Les "droits à bâtir" résultant du plan de quartier sont sensiblement plus importants dans la partie supérieure de la parcelle (là où le périmètre

d'implantation recouvre la villa existante) que dans la partie inférieure, où la surface de plancher maximale est de 1'156 m². Le plan de quartier, entré en vigueur en 1975, est antérieur à l'adoption de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, applicable à partir du 1^{er} janvier 1980 (LAT; RS 700). Il règle cependant l'affectation du sol dans une partie de l'agglomération déjà largement bâtie; sous l'empire de la LAT, il devait en principe être classé dans la zone à bâtir (art. 15 LAT) et la définition des possibilités d'utilisation résultant du plan de quartier n'est à l'évidence pas contraire aux dispositions du droit fédéral sur la zone à bâtir. Aussi la Cour de céans a-t-elle, dans un arrêt du 6 mars 2013 concernant un projet de construction sur une parcelle voisine, retenu que le plan de quartier était matériellement conforme au nouveau droit fédéral, entré en vigueur postérieurement (arrêt AC.2012.0054, consid. 3a). Il n'y a aucun motif, dans la présente cause, de juger différemment. Du reste, les autorités communales n'ont jamais envisagé de sortir la parcelle n° 1355 de la zone à bâtir pour créer une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT. Quand bien même, dans la décision sur opposition, le Chef du DFIRE expose que le plan de quartier "ne saurait, au nom du principe de la sécurité du droit, perdurer sans limite" – ce qui peut être compris comme un rappel du principe de l'art. 21 al. 2 LAT, relatif à l'adaptation des plans d'affectation lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées –, il faut constater que le plan de quartier actuel offre effectivement des possibilités de construire importantes dans la partie nord de la parcelle, et que les autorités responsables de l'aménagement du territoire, aux niveaux cantonal et communal, n'ont pas engagé de procédure de révision de ce plan pour rendre le terrain inconstructible. La décision de classement impose donc bien une restriction importante du droit de propriété du recourant n° 1. Cette restriction n'est pas supprimée en raison de la possibilité de construire dans le périmètre d'implantation de la partie sud de la parcelle – comme cela semble ressortir de la réponse du DFIRE à l'opposition (ch. 5). En effet, ce périmètre d'implantation a été défini en 1975, au moment de l'adoption du plan de quartier et il ne s'agit pas d'une mesure de compensation liée au classement de la villa comme monument historique. Au surplus, le plan de quartier garantit des possibilités de construire sensiblement plus grandes dans la partie supérieure de la parcelle (60 % environ des surfaces brutes de plancher), et les conditions d'habitation y sont plus favorables, en raison de la vue sur le lac. Il convient de relever que si le département cantonal compétent, en coordination avec la commune, avait lié la décision de classement à une révision du plan d'affectation visant à augmenter sensiblement les possibilités de bâtir sur le reste de la parcelle, au-delà des abords immédiats de la villa, l'atteinte à la propriété – pour autant qu'elle fût justifiée par un intérêt public suffisant – aurait pu être considérée comme proportionnée déjà en raison de la compensation (cf. ATF 135 I 176 consid. 8.2; 126 I 219 consid. 2h).

E. 5

En définitive, il résulte des considérants précédents que le département compétent pour prendre la décision de classement, le DIRH, a décrit de manière particulièrement sommaire l'intérêt ou la valeur de l'objet classé, qu'il s'est abstenu d'effectuer une pesée complète des intérêts puisqu'il n'a pas pris position sur les oppositions (cf. supra, consid. 2), et que la réponse du DFIRE aux oppositions ne contient elle-même pas une argumentation détaillée sur la valeur du bâtiment, en fonction de critères scientifiques, historiques ou architecturaux. L'inspection locale a permis au tribunal de constater que la villa "Le Châtelet" présentait d'indéniables qualités, en raison de son architecture, de son aménagement intérieur et de sa situation dans un grand parc-jardin. Elle est sans doute typique des grandes et belles maisons d'habitation de la fin du XIX^e siècle, qui ont été

construites dans l'agglomération lausannoise et dont il subsiste encore de nombreux spécimens (à propos de maisons résidentielles de la même époque, dans les quartiers lausannois de Georgette et de l'avenue de Rumine, cf. notamment Inventaire Suisse d'Architecture, INSA 5, volume Grenchen/Herisau/Lausanne/Liestal, 1990, p. 278, 294). Cela étant, toutes les maisons comparables ne méritent pas un classement comme monument historique. Il a aussi pu être constaté que le grand jardin ou parc actuel, qui est un élément important pour la valeur de la propriété, n'est pas destiné à demeurer intact, puisqu'un permis de construire un nouveau bâtiment a été délivré dans la moitié inférieure. Une fois ce nouveau bâtiment construit, et compte tenu des constructions récentes sur les parcelles voisines de Chamblandes-Ouest, la villa "Le Châtelet" constituerait un élément isolé, peu visible et plus véritablement à l'échelle du quartier. Quoi qu'il en soit, ces questions n'ont pas été expressément traitées dans la décision de classement. L'appréciation faite par l'administration cantonale lors du recensement architectural (note 3, pas d'inscription à l'inventaire, pas de perspective de classement) peut toujours être valable, sur la base des constatations faites lors de l'inspection locale et compte tenu des commentaires faits sur place, y compris par le Conservateur des monuments historiques. Si le département cantonal compétent entendait porter une autre appréciation sur ce bâtiment, en vue d'un classement imposant au propriétaire des restrictions graves et imprévisibles (puisque'il n'y avait pas eu d'inscription à l'inventaire, même après l'annonce du projet de démolition), il lui incombait d'établir de manière plus complète et plus documentée la valeur spéciale du monument. Le rapport de l'historien Napi, essentiellement descriptif dans sa partie non historique et qui ne propose du reste pas le classement, n'est pas une expertise scientifique ou architecturale complète, propre à justifier une mesure de protection rigoureuse pour un bâtiment qui n'avait jamais auparavant été considéré comme d'importance régionale (supra-locale). Ni le département compétent pour le classement (le DIRH), ni le département abritant le service spécialisé (le DFIRE) n'ont fait établir une telle expertise avant la mise à l'enquête publique ou avant l'adoption du classement. Dans ces conditions, le recourant n° 1 est fondé à se plaindre du caractère lacunaire du dossier de l'administration cantonale, ou d'une appréciation qui n'est pas étayée par des analyses détaillées de la valeur de son bâtiment. En d'autres termes, l'intérêt public de la mesure de protection n'a pas été établi à satisfaction dans la procédure d'adoption de la décision de classement (cf. supra, consid. 4a). Par conséquent, le classement est contraire à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et il doit être annulé.

E. 6

Les conclusions du recourant n° 1 sont donc admises (supra, consid. 5) et celles du recourant n° 2 sont irrecevables (supra, consid. 1b). Une partie des frais de justice doit être mise à la charge du recourant n° 2, ainsi que des parties intéressées l'association "Sauvons le patrimoine de Pully", Solange Guignard et Patrimoine Suisse, qui ont conclu au rejet des recours et qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas lieu de mettre des frais de justice à la charge de la commune de Pully, ni à la charge de l'Etat de Vaud (pour les départements intimés – art. 52 al. 1 LPA-VD). Le recourant n° 1, représenté par un avocat, a droit à des dépens, qui seront mis à la charge de l'Etat de Vaud (par le DFIRE, actuellement compétent pour la protection des monuments historiques), de la Commune de Pully et des trois parties intéressées (art. 55 LPA-VD).