

VD_OMNI AC.2012.0037 vom 3. Juli 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0037

FR: VD_OMNI AC.2012.0037 du 3 juillet 2015

IT: VD_OMNI AC.2012.0037 del 3 luglio 2015

Regeste

FANKHAUSER/Direction des travaux, Municipalité de Lausanne | Recours contre le refus de la Municipalité de Lausanne d'autoriser certains travaux, fondé en particulier sur les préavis négatifs de la déléguée à la protection du patrimoine bâti, ainsi que du service des parcs et domaines, dans trois procédures d'autorisation de construire successives. La Municipalité a refusé de produire les préavis émis dans la première procédure, qu'elle a qualifiés de documents internes. Même si cette qualification est soutenable, le refus de produire ces documents est problématique à partir du moment où la Municipalité s'est référée aux préavis en question dans ses décisions ou sa correspondance. Quoi qu'il en soit, il y a tout lieu d'admettre que ces préavis ont pour l'essentiel la même teneur que ceux émis dans les procédures ultérieures, qui ont été, eux, versés au dossier. Dès lors, le droit d'être entendu du recourant (constructeur) a été respecté (consid. 2).

Erwägungen

E. 1

Les recours successifs sont dirigés contre: - les courriers du directeur des travaux du 29 septembre 2011 et du 25 octobre 2011 (cause AC.2012.0037), dont l'autorité intimée admet qu'ils constituent des décisions (matérielles) qui ont été valablement attaquées auprès de la cour de céans par acte du 14 février 2012 (mémoire de réponse du 17 août 2012, p. 8 s. sous let. e), - la décision de l'autorité intimée du 29 mars 2012 (cause AC.2012.0117), - la décision de l'autorité intimée du 26 juin 2014 (cause AC.2014.0304). Cette dernière décision, rendue sur la base d'une nouvelle demande de permis de construire déposée le 7 septembre 2012 et complétée le 9 juillet 2013 (date de la formule de mise à l'enquête complémentaire), s'est de fait substituée aux précédentes et constitue désormais l'objet de la contestation dans la présente procédure.

E. 2

En invoquant son droit d'être entendu, le recourant a demandé à de réitérées reprises que soient versés au dossier les rapports de visite et les préavis et autres rapports établis au sujet de ses demandes de permis de construire, notamment par la déléguée à la protection du patrimoine bâti et par le responsable du service des parcs et domaines. Il s'est également prévalu du droit à une procédure équitable, tel qu'il est garanti par l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH; RS 0.101). a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (RS 101; Cst.), comprend notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier (ATF 126 I 7 consid. 2b p. 10; TF 1B_101/2011 du 4 mai 2011 consid. 2.1). Le dossier pouvant être consulté ne comprend toutefois pas les documents internes à l'administration, à savoir les pièces qui ne servent pas à l'établissement des faits de la cause, mais à la formation de la volonté ou de l'opinion de

l'autorité, telles que les notes personnelles, les projets ou les propositions de décisions, les rapports, les échanges de vues informels, etc. (ATF 132 II 485 consid. 3.4 p. 495; 129 IV 141 consid. 3.3.1 p. 146 s. et réf.). De manière générale, les garanties de procédure contenues dans la Constitution fédérale correspondent à celles de la CEDH ou vont au-delà. La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme ainsi que du Tribunal fédéral relative aux dispositions de la CEDH sert à interpréter les garanties constitutionnelles de procédure (Felix Uhlmann, in: Biaggini/Gächter/Kiener, Staatsrecht, 2011, § 40 no 3). b) En l'occurrence, les préavis ou rapports pris en compte dans la décision du 26 juin 2014 (à savoir le préavis du 12 juin 2014 de la déléguée à la protection du patrimoine bâti, ainsi que le rapport du service des parcs et domaines daté du 5 mai 2015, reprenant la teneur du "préavis technique interne" intégré dans le rapport de synthèse du 26 mai 2014) figurent au dossier et le recourant a pu en prendre connaissance. Il en va de même des préavis ou rapports pris en compte dans la décision du 29 mars 2012 (ces documents, dont la teneur était reproduite intégralement dans le mémoire de réponse de l'autorité intimée du 17 août 2012, ont été versés au dossier). S'agissant des préavis ou rapports sous forme de "notes informatiques" pris en compte dans les décisions (matérielles) des 29 septembre et 25 octobre 2011, on peut soutenir qu'ils constituent des documents internes à l'administration, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, même si cette qualification est problématique à partir du moment où l'autorité intimée s'y est référée dans ses décisions ou sa correspondance. A supposer qu'ils ne constituent pas des documents internes à l'administration, il y a tout lieu d'admettre qu'ils ont pour l'essentiel la même teneur que les préavis et rapports ultérieurs. S'agissant en particulier du préavis de la déléguée à la protection du patrimoine bâti, le directeur des travaux a d'ailleurs indiqué dans son courrier au recourant du 23 novembre 2011 qu'il ne contient rien de plus que ce qui figure dans la décision (matérielle) du 29 septembre 2011. Or, à partir du moment où le contenu essentiel en a été communiqué par écrit à l'intéressé et que celui-ci a eu l'occasion de s'exprimer à ce sujet, son droit d'être entendu est respecté (cf. art. 36 al. 3 de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [LPA-VD, RSV 173.36] pour le cas où une partie s'est vu refuser la consultation d'une pièce en sa défaveur). En outre, comme indiqué ci-dessus (consid. 1), la décision de l'autorité intimée du 26 juin 2014 s'est de fait substituée aux précédentes; or, les préavis ou rapports sur lesquels ce prononcé repose figurent au dossier et le recourant a eu l'occasion de se déterminer à leur propos. Le recourant ne peut au demeurant exiger dans la présente procédure de droit administratif la production des rapports et pièces sur lesquels les prononcés pénaux se sont fondés. Dans ces conditions, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé, ni la garantie d'un procès équitable au sens de l'art. 6 § 1 CEDH. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 3

Sur le fond, le recourant conteste d'abord la charge contenue dans le permis de construire complémentaire, selon laquelle le local du sous-sol ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Il fait valoir que l'aménagement du local a été autorisé en son temps comme extension du cabinet médical existant. En outre, cette restriction ne pourrait se fonder sur l'art. 81 RPGA. Elle serait contraire au droit de propriété et à la liberté économique. a) Faisant partie du chapitre 3.11 "Dérogations" du Titre III "Dispositions communes à toutes les zones" du RPGA, l'art. 81 a la teneur suivante: "Art. 81. Constructions souterraines 1 Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la Municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (voir art.17), pour autant que la topographie

existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. 2 Ces constructions : a) peuvent déborder les périmètres d'implantation, b) n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments, c) ne peuvent en aucun cas être habitables, d) ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers." La jurisprudence interprète les dispositions excluant l'usage comme habitation en ce sens qu'elles proscrivent aussi une activité professionnelle permanente (cf. arrêt AC.1993.192 du 20 avril 1994 consid. 2, où l'usage d'une dépendance comme local de "remisage" a toutefois été admis, à condition que cela n'implique pas la présence régulière d'un ou de plusieurs employés). b) Contrairement à ce que le recourant prétend, l'aménagement du sous-sol n'a pas été autorisé comme extension du cabinet médical. En effet, dans la demande de permis du 7 avril 2008, il était question de la création "d'une cave au sous-sol"; le plan de la même date figure trois pièces désignées comme "Local archives", "Caves" et "Technique (stockage E.C.)". La décision d'octroi du permis du 11 mars 2009 reprend les termes "cave en sous-sol". Sur les plans du sous-sol du 3 mai 2011, on trouve les indications "Caves/Local archives" et "Technique (stockage E.C.)". Le formulaire de mise à l'enquête complémentaire daté du 9 juillet 2013 indique "Transformations intérieures et extérieures (modifications par rapport au projet autorisé le 20 mars 2009)", sans autre précision concernant le sous-sol, mais le plan daté du 9 août 2012 qualifie la pièce au sous-sol de "local d'archives". Dans sa première analyse du 12 février 2013, l'office de la police des constructions s'est référé au courrier du recourant du 6 septembre 2012, où celui-ci avait indiqué que le local des archives serait occupé par une personne employée à temps partiel, chargée de l'archivage des dossiers médicaux. Il a indiqué que les emplois correspondant à un temps partiel d'au moins 2 jours et demi par semaine ou 4 heures par jour sont réputés postes de travail permanents et exigent un éclairage naturel et une vue directe sur l'extérieur, au sens des art. 15 et 24 de l'ordonnance 3 relative à la loi sur le travail, du 18 août 1993 (Hygiène, OLT 3; RS 822.113). Or, le local en question ne satisfaisait pas à ces conditions. En outre, l'affectation d'un local à l'habitation ou au travail sédentaire suppose que d'autres conditions soient remplies. L'art. 28 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) exige ainsi ce qui suit sous le titre "Eclairage et ventilation": " 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 [...]" Par ailleurs, les art. 25 et 27 RLATC prescrivent respectivement un volume et une hauteur minimale des locaux servant à l'habitation ou au travail sédentaire. Le respect de ces dispositions n'a pas été examiné, puisque le local en question a toujours été présenté comme cave ou local d'archives, ce qui exclut une affectation à l'habitation ou au travail sédentaire (cf. arrêt AC.2012.0369 du 11 décembre 2013 consid. 3c). Or, le recourant doit se laisser opposer les indications figurant sur ses demandes de permis successives. De plus, le recourant qui a bénéficié pour le local d'archives de la dérogation aux règles sur les distances aux limites pour les constructions souterraines de l'art. 81 RPGA doit se laisser opposer cette même disposition lorsqu'elle prévoit que les locaux en question "ne peuvent en aucun cas être habitables". Selon la jurisprudence citée plus haut, cela exclut une activité professionnelle permanente, mais n'empêche naturellement pas que des personnes se rendent dans les locaux pour y déposer

ou y chercher des objets. Au vu de ce qui précède, la charge litigieuse est justifiée. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 4

Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres." Cette disposition concrétise au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Il convient donc de se référer à la jurisprudence relative à la clause générale d'esthétique (cf. arrêts AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4c/cc). A l'instar de l'art. 86 LATC, l'art. 73 RPGA 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 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 (arrêt AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 3a avec renvoi aux ATF 115 Ia 363 consid. 2c p. 366; 97 I 639 consid. 6b p. 642; cf. aussi, concernant l'art. 73 RPGA, AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4d, selon lequel il faut que la base légale réglementaire communale comporte les précisions suffisantes sur les restrictions au droit de propriété qui en découlent; il importe que les buts de la protection et les mesures qui en résultent soient déterminables avec suffisamment de prévisibilité par les propriétaires concernés).

E. 5

a) En l'occurrence, le bâtiment ECA no 1493 a reçu la note 3 (objet d'importance locale) au recensement architectural. En outre, le recensement a attribué la note 4 à l'ensemble de jardins attenant aux immeubles sis aux nos 41 à 43 et 51 de l'avenue Louis-Ruchonnet. La note vaut pour les qualités d'ensemble des jardins du quartier; ces qualités sont liées aux éléments construits ("mur de soutènement en pierre, revêtement de béton ou bitume, murets en maçonnerie, barrière en métal riveté; balcons à colonnes en béton moulé ou en métal, barrières en fer forgé ou à balustres en béton") et à la végétation (érable, sapin, pin, arbres fruitiers, lilas etc.). Dans ces conditions, le bâtiment et le jardin bénéficient, selon le droit cantonal, de la protection générale des art. 46 ss LPNMS. De plus, selon le droit communal, tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti (art. 73 al. 2 RPGA), sur la base duquel la municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (art. 73 al. 3 RPGA). Les préavis de la déléguée à la protection du patrimoine bâti sur lesquels sont basées les décisions du 29 mars 2012 et du 26 juin 2014 sont reproduits ci-après (consid. 5b). Ces décisions reposent en outre sur les rapports du service des parcs et domaines (consid. 5c). b) Après des généralités sur le recensement des parcs et jardins historiques, le préavis du 6 juillet 2012 (apparemment établi après la décision du 29 mars 2012, mais reprenant la teneur d'un préavis interne antérieur à l'intention de l'autorité intimée) de la déléguée à la protection du patrimoine bâti contient ce qui suit sur le jardin de l'immeuble du recourant: "[...] Le jardin de l'immeuble avenue Ruchonnet 51 a été recensé sous no 196 et a reçu la note *4*, « bien intégré ». Il appartient à un groupe de jardins constitué des nos 41, 43 et 51 de dite avenue. Leur typologie commune est d'être situés derrière de grands immeubles à plusieurs logements eux-mêmes alignés le long de l'avenue,

construits entre 1896 et 1905 par les architectes Charles Melley et Verrey & Heidel. La fiche de recensement relevait en 2003 leur caractère préservé. Le jardin de l'avenue Ruchonnet 51 se caractérise en particulier par son mur de soutènement en pierre qui définit un dégagement en terrasse au pied de l'immeuble. La partie inférieure du jardin comporte notamment divers arbres plantés dans une zone herbeuse. Ce jardin, en particulier sa terrasse soutenue par un mur en moellons, contribue à mettre en valeur l'immeuble auquel il appartient. Celui-ci a reçu une note *3* au recensement architectural du canton de Vaud, valeur accordée à des objets «intéressants au niveau local et qui méritent d'être conservés; ils peuvent être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié leur note ». Nous relevons, comme en atteste le plan de Lausanne de 1896, que la terrasse et son mur de soutènement participent bien d'une conception unitaire. En conséquence de ce qui précède, nous avons formulé un préavis négatif à propos du projet de percement d'une ouverture à la base du mur de soutènement, percement malheureusement déjà réalisé, cela sans autorisation, et de la réalisation d'un escalier à cet emplacement. En effet, ce projet altère sensiblement les qualités architecturales d'un jardin de ce type. Autoriser la démolition de la base de ce mur et la création d'un escalier ne serait pas compatible avec des objets de protection d'ouvrages de qualité. De tels murs sont caractéristiques des aménagements paysagers à Lausanne, en raison de la topographie de son site. Pour cette raison, la remise en état, techniquement possible de ce mur, a été demandée. Le maintien de l'escalier existant du côté est [recte: ouest] , vraisemblablement construit conjointement avec le mur, permet de relier les deux niveaux sans atteinte à la substance historique du jardin. Il est pour le moins regrettable que sa démolition ait été également réalisée, anticipant une éventuelle autorisation." Le préavis de la déléguée à la protection du patrimoine bâti du 12 juin 2014 a la teneur suivante: "[...] Le projet est constitué d'un volet dédié aux aménagements intérieurs: nous ne formulons PAS D'OBSERVATION à ce propos. Les aménagements extérieurs proposés ont par contre une incidence sur le jardin et le bâtiment, dans leur rapport entre eux. Nous confirmons notre PREAVIS DEFAVORABLE à la création d'un accès direct au sous-sol par un escalier creusé dans le terrain, bordé de chaque côté d'un garde-corps, et par une porte semi-enterrée en pied de mur. La création d'un escalier adossé au mur de la terrasse et d'un palier en porte-à-faux n'est pas nécessaire puisque la liaison entre les deux niveaux est possible par un escalier situé en limite ouest de parcelle (qui semble avoir été partiellement ou totalement démolie, alors même que cette intervention n'a pas été autorisée). Cet escalier muni de garde-corps ouvragés serait contraire à l'esprit du jardin en terrasse qui se caractérise justement par un mur massif, définissant l'espace de la terrasse aux abords de l'immeuble et celui du jardin plus 'utilitaire' situé à son pied. Par conséquent, nous formulons un PREAVIS DEFAVORABLE à la réalisation de l'escalier adossé au mur ainsi qu'à la réalisation d'un petit escalier pour accéder à la ventilation en limite ouest de parcelle. Cet emplacement est en revanche adapté à une liaison entre les deux niveaux, conformément à la situation préexistante." c) Pour sa part, l'adjoint du chef du service des parcs et domaines a notamment considéré ce qui suit dans son rapport du 9 juillet 2012 (reprenant apparemment lui aussi la teneur d'un préavis interne antérieur à l'intention de l'autorité intimée): "[...] Ce que nous pouvons par contre ajouter, est l'explication de la valeur du jardin (note 4) et les perturbations des modifications projetées. Pour évaluer un jardin et les projets de conservation ou de transformation, nous avons besoin de les caractériser analytiquement par un nombre d'attributs identifiables et déclinables en différents niveaux. La lecture du jardin s'effectue à partir de quelques repères que l'on peut dénommer «attributs paysagers» qui présentent des caractéristiques et

des mécanismes de fonctionnement spécifiques (Cabanel, 1995). Un programme paysager peut alors viser un seul ou plusieurs attributs. La conservation d'un attribut en affecte la valeur esthétique d'un autre lorsque ces attributs sont perçus de manière conjointe. On parle ainsi d'effet de composition (Rambonilaza, 2004). Ce dernier concerne les relations entre les attributs constituant une même scène considérée comme une scène de référence. Cela pour essayer d'expliquer que l'on ne peut pas simplement changer certaines fonctions d'un jardin (attributs) sans conséquences de perte de substance (altération du programme paysager). Dans le cas qui nous concerne, les places de parc ou la place de jeu ne sont pas des transformations modifiant le programme paysager du jardin de manière importante et irréversible. Par contre, les transformations de la terrasse supérieure ainsi que la suppression de l'escalier du côté ouest reliant les deux parties du jardin sont des pertes importantes du programme paysager du jardin. Plus grave encore, le percement du mur en moellons en son centre pour créer un passage entre la partie basse du jardin et l'immeuble (par le local d'archives) modifie l'ensemble du principe d'organisation du jardin initial. Dès lors, au vu du projet, malheureusement déjà entamé sans autorisation, le SPADOM ne peut que préavis négativement sur celui-ci." Quant au rapport du service des parcs et domaines du 5 mai 2015, reprenant la teneur du préavis technique interne figurant dans le rapport de synthèse du 26 mai 2014, il a la teneur suivante: "[...] Le Spadom a préavis négativement le projet d'ouverture de la base du mur de soutènement – percement réalisé sans autorisation – créant un accès direct au sous-sol par un escalier extérieur creusé dans le terrain, ainsi que le projet d'un escalier adossé au mur de la terrasse et d'un palier en porte à faux. Les raisons sont les suivantes: - Le jardin est en note 4 du recensement des jardins historiques (fiche n°196). Il participe d'un ensemble cohérent et harmonieux d'immeubles du début du XXème s. avec ses extérieurs relativement bien conservés (Louis-Ruchonnet n°41, 43, 51). Le n°51 est au sommet de la rue et se trouve en belvédère en comparaison des autres. Pour compenser la différence de niveau par rapport au relief naturel, le principe d'un terre-plein a été réalisé à l'époque par la réalisation d'un jardin en terrasses soutenues par un grand mur poids en maçonnerie, créant ainsi un jardin à 2 niveaux. La terrasse supérieure offrait une vue panoramique sur le lac et les Alpes et la partie inférieure composée à l'époque en jardin fruitier et potager protégé et bien exposé (ne prenant pas la vue) fournissaient les fruits et légumes de qualité aux habitants de la maison. La liaison entre les deux niveaux laissait le jardin de la terrasse supérieure complètement libre par le choix de son implantation discrète, se situant très habilement sur le côté ouest derrière le retour du mur de soutènement. - Pour satisfaire le projet de réalisation d'un étage intermédiaire (autorisé), la terrasse supérieure a été rabaissée, ainsi que la découpe supérieure du mur autorisée (même s'il s'agissait déjà là d'une perte partielle de valeur de l'objet "mur de soutènement" *). - La saignée du mur dans sa partie inférieure, réalisée sans autorisation et au départ seulement pour les raisons du chantier (accès des machines, terrassements et conduites) s'est très vite pérennisée en nouvel accès au sous-sol (très vraisemblablement prévu dès le départ, au vu de l'aménagement de la cave à archives). Cet aménagement contraire aux principes de base du jardin est situé au milieu du mur coupant le jardin inférieur en deux parties par la rampe d'escalier et ses garde-corps, dans l'unique but d'apporter de la lumière à la cave aux archives, au détriment du jardin. - L'escalier existant côté ouest a simplement été éliminé (sans autorisation) pour ne laisser qu'un trou sans autre fonction que pour la ventilation. Le projet autorisé proposait une solution plus respectueuse du jardin initial en supprimant quelques marches supérieures de cet escalier afin de s'adapter à la terrasse rabaissée ce qui répondait aux exigences contemporaines (la

ventilation nouvelle pouvant très bien être intégrée à cet escalier) tout en gardant l'esprit du jardin d'origine. - Le nouveau projet d'escalier adossé au mur de la terrasse avec son palier en porte à faux et positionné à côté de celui de la cave, n'a d'autre fonction que celui de l'escalier démonté (encore une fois, qui, lui, avait la qualité de mettre en valeur le mur dans sa globalité et laisser les surfaces des deux niveaux complètement libres). Il est, par contre, comme une pièce en kit, rajouté à l'ensemble sans geste architectural. Les sorties de ventilation de la cave (côté est) ne sont pas en adéquation avec l'appareillage du mur (grille ronde en aluminium sur la face sud et saut-de-loup en béton mal placé et trop haut perché à l'est)." L'astérisque en regard du terme "mur de soutènement" renvoie à deux paragraphes à la fin du rapport, qui reprennent pour l'essentiel le texte du rapport du

E. 9

juillet 2012 précité. 6. a) Le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir refusé les transformations litigieuses pour le seul motif que le jardin et le bâtiment sont recensés avec respectivement une note 4 et une note 3. Il fait valoir que le recensement n'équivaut pas au classement et constitue seulement un élément d'appréciation dans l'examen du projet sous l'angle de l'art. 86 LATC. La décision attaquée ne serait pas suffisamment motivée, l'autorité intimée ayant en particulier renoncé à toute pesée d'intérêts. En se plaignant d'inégalité de traitement, le recourant relève notamment que l'autorité intimée a autorisé à la fin 2008 non loin de sa parcelle la démolition intégrale d'un bâtiment recensé avec la note 3 (immeuble Rapin), en dépit du préavis défavorable de la déléguée à la protection du patrimoine bâti et du Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL). Le recourant relève que le permis de construire accordé le 11 mars 2009 après avoir consulté le délégué à la protection du patrimoine bâti, autorise la découpe dans le mur de moellons d'une surface de 14 m² (à cet égard, la fiche ICOMOS n'aurait d'ailleurs pas été mise à jour). A titre de comparaison, l'aménagement (refusé) de l'accès au sous-sol impliquerait la découpe d'une surface de 1,4 m² seulement à la base du mur en question. Par ailleurs, cet accès serait nécessaire pour des questions de sécurité, le seul autre moyen de quitter le local des archives étant de prendre l'ascenseur. Quant au refus d'autoriser la démolition de l'escalier en limite de parcelle ouest, il n'aurait pas de sens depuis que le niveau du terrain de la terrasse a été abaissé de 1,5 m. b) Depuis la suppression – dûment autorisée, comme l'autorité intimée l'a admis lors de l'inspection locale – de l'escalier interne, l'accès au local d'archives ne peut plus se faire que par l'ascenseur. Or, comme cela a aussi été relevé lors de l'inspection locale, cette situation est insatisfaisante d'un point de vue sécuritaire, puisque l'ascenseur ne peut être utilisé en cas d'incendie notamment. Il est dès lors indispensable de prévoir une issue de secours à partir du local des archives. Dans la pesée des intérêts, cet impératif de sécurité doit l'emporter sur la protection du mur en moellons. Nonobstant la retenue dont la cour de céans fait preuve lorsqu'elle examine le respect de la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC, ainsi que de l'art. 73 RPGA qui la concrétise (cf. consid. 4 b/bb ci-dessus), les décisions attaquées doivent donc être réformées en ce sens que la démolition au sous-sol d'une partie du mur en moellons (pour l'accès extérieur), ainsi que la création au sud d'un escalier permettant l'accès au local d'archives sont autorisées, conformément aux plans du 9 août 2012. Il en va différemment de la création de l'escalier extérieur avec palier en porte-à-faux adossé au mur en moellons et de la création d'un escalier à la limite ouest de la parcelle. En effet, à cet égard, le recourant ne peut guère invoquer que des motifs de convenance personnelle ou tenant à ses conceptions esthétiques. D'un point de vue fonctionnel, l'escalier en limite ouest de parcelle – entre-temps démoli alors que seule la suppression de la partie supérieure avait été autorisée pour tenir compte

de l'abaissement du niveau de la terrasse – était suffisant. Or, même s'il y a lieu de se montrer 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 (cf. consid. 4 b/bb ci-dessus), l'autorité intimée pouvait, sans commettre d'abus ni d'excès de son pouvoir d'appréciation, considérer que l'intérêt public à la protection du jardin dans sa substance historique – y compris le mur de soutènement en moellons qui, quoi qu'en dise le recourant, figure sur la fiche ICOMOS (il est en effet mentionné sous la rubrique "Parties constituantes") – l'emporte sur l'intérêt privé de ce dernier à aménager sa propriété selon ses convenances personnelles et ses conceptions esthétiques. En particulier, la construction d'un escalier extérieur avec palier en porte-à-faux créerait une sorte d'avant-corps, en rompant avec l'état actuel du mur de soutènement qui constitue un élément significatif. En effet, la "composition verticale" de ce mur est simplement aveugle et cet aspect très massif, originellement rehaussé par le positionnement de l'escalier démoli dans l'angle le moins visible du jardin, répond à l'aménagement du jardin lui-même, très unitaire et très simple dans sa conception. L'idée du verger sous la muraille évoque le "Heimatstil" en vogue au tournant du siècle, dont l'immeuble du recourant est empreint. Le fait que l'autorité intimée aurait autorisé la démolition d'un bâtiment recensé avec la note *3* et d'un autre avec la note *2*, nonobstant dans le premier cas le préavis défavorable de la déléguée à la protection du patrimoine bâti, ne saurait conduire à un autre résultat, le recourant n'indiquant nullement en quoi ces affaires présenteraient des similitudes avec le cas particulier. Pour ce qui est du grief de retard à statuer, il faut rappeler qu'à supposer – la question pouvant demeurer indécise – que l'autorité intimée ait dépassé le délai raisonnable ou adéquat de traitement des demandes d'autorisation de construire du recourant, la sanction de ce dépassement ne saurait consister dans l'octroi d'une autorisation dont les conditions n'ont pas été examinées (cf. ATF 130 I 312 consid. 5.3; ATF 129 V 411 consid. 1.3 et 3.4; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, *ö ffentliches Prozessrecht*, 3 e éd., 2014, no 294). La décision du 26 juin 2014, ainsi que les décisions antérieures doivent donc être confirmées en ce qui concerne la création d'un escalier extérieur avec palier en porte-à-faux adossé au mur en moellons et la création d'un escalier à la limite ouest de la parcelle. La remise en état moyennant la reconstruction de l'ancien escalier en limite ouest de parcelle – entre-temps démoli, alors que seule la suppression des marches supérieures avait été autorisée – fera l'objet d'une éventuelle décision ultérieure. 7. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis, en tant qu'il concerne la démolition au sous-sol d'une partie du mur en moellons (pour l'accès extérieur), ainsi que la création au sud d'un escalier permettant l'accès au local d'archives, les décisions attaquées étant réformées en ce sens que ces travaux sont autorisés, tels qu'ils figurent sur les plans du 9 août 2012. Les prononcés attaqués doivent être confirmés pour le surplus. Le recourant n'obtenant gain de cause que partiellement, il supportera des frais judiciaires réduits. Les dépens réduits auxquels il a droit seront compensés avec ceux – réduits également, mais dans une moindre mesure – auxquels peut prétendre l'autorité intimée, le surplus étant à sa charge (cf. art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).