



## RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)

INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL

ARRÊT: 1C\_640/2020

DATE DU JUGEMENT: 07.09.2021

RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 6163

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

ARRÊT TF 1C\_640/2020

## ISOS ET CONTRÔLE INCIDENT D'UN PLAN

Il n'y a pas lieu de procéder au contrôle incident d'un plan de quartier de 1964 dès lors que celui-ci a été réexaminé et maintenu en vigueur lors de l'adoption du plan général d'affectation de la commune de Lausanne en 2006.

Ein Quartierplan aus dem Jahr 1964 muss nichtvorfrageweise überprüft werden, da er bei der Verabschiedung des allgemeinen Nutzungsplans der Gemeinde Lausanne im Jahr 2006 erneut geprüft und in Kraft gelassen wurde.

Non c'è bisogno di effettuare un controllo incidentale di un piano di quartiere del 1964 poiché è stato riesaminato e mantenuto in vigore quando il piano regolatore generale del comune di Losanna è stato adottato nel 2006.

---

## ISOS ET CONTRÔLE INCIDENT D'UN PLAN

Résumé dans: RJ EspaceSuisse N° 6163

**B. SA dépose une demande de permis de construire un immeuble de cinq niveaux d'habitation sur deux parcelles de la commune de Lausanne, avec destruction du bâtiment existant. Les parcelles font partie du plan de quartier n°455 « Champ d'Asile » (ci-après : pdq). Le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celle de A., un propriétaire voisin. Après avoir refusé d'entrer en matière sur la demande d'établissement d'un nouveau plan de quartier, la Municipalité de Lausanne a levé les oppositions et délivré le permis de construire. A. recourt en vain auprès du Tribunal cantonal, puis fédéral.**

Consid. 2 : Le recourant se plaint de déni de justice de l'établissement arbitraire des faits. Il estime que le pdq n'aurait jamais été contrôlé par le service cantonal compétent, soit la Direction du territoire et du logement du canton de Vaud. Sur le fond, le recourant soutient qu'un plan d'affectation qui n'aurait pas été validé par l'autorité cantonale dans le délai fixé à l'art. 35 al. 1 let. b LAT serait caduc. Le PGA adopté en 2006 remplace le règlement des constructions de 1990, un règlement sur le plan d'extension de 1942 ainsi que plusieurs centaines de plans spéciaux d'affectation ; la plupart ne comportait que des alignements ; les autres étaient soit contraires au plan directeur communal, soit intégrés dans le PGA sans modification notable des droits à bâtir, soit encore non partiellement réalisés. Sur le territoire

urbain, quelque 200 plans restaient en vigueur, dont le pdq « Champ d'Asile » qui y est mentionné à l'annexe 4. Ces considérations, à la base de l'arrêt attaqué, répondent aux objections du recourant de sorte qu'il n'y a ni déni de justice, ni arbitraire dans l'établissement des faits. Au vu de ce qui précède, le recourant ne saurait donc prétendre que le pdq serait caduc, ni qu'il serait « extrêmement ancien » puisque sa validation date de 2006. L'entrée en vigueur puis la révision de la LAT ainsi que l'adoption de la LPE et de la LPN ne sauraient dans ces conditions justifier une révision de cette planification.

Pour ce qui est de l'ISOS, la cour cantonale a relevé que l'objectif de sauvegarde (C) est le moins contraignant, que les bâtiments sur les parcelles en question ne méritent aucune protection particulière et que le service communal d'architecture a préavisé favorablement le projet. L'arrêt attaqué retient encore que le pdq a déjà été presque entièrement réalisé, que le secteur est largement construit, bien desservi par les transports publics et se prête à une densification. Ces considérations, qui justifient également le refus de procéder à un examen préjudiciel du pdq, ne sont pas remises en cause par le recourant.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté.

## JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C\_640/2020

Arrêt du 7 septembre 2021

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,  
Chaix et Müller.  
Greffier : M. Kurz.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Pierre-Xavier Luciani, avocat,  
recourant,

contre

B. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Raphaël Dessemontet, avocat,  
intimée,

Municipalité de Lausanne, Secrétariat municipal, place de  
la Palud 2, 1003 Lausanne,  
représentée par Me Daniel Guignard, avocat, avenue des  
Mousquines 20, 1005 Lausanne.

Objet

Autorisation de construire; contrôle incident d'un plan d'af-  
fectation,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton  
de Vaud, Cour de droit administratif et public,  
du 19 octobre 2020 (AC.2019.0260).

Faits :

A.  
Le 12 juillet 2018, B. \_\_\_\_\_ SA a déposé une demande  
de permis de construire un immeuble de cinq niveaux d'ha-  
bitation sur les parcelles nos 4708 et 20234 de Lausanne,  
avec destruction du bâtiment existant ECA 2065. Les par-  
celles sont situées avenue des Figuiers. Elles font partie du  
plan de quartier n° 455 "Champ d'Asile" (ci-après: le pdq),  
approuvé en 1964 et concernant l'îlot situé entre les ave-  
nues des Figuiers, de Cour et de Montoie. Le projet a sus-  
cité plusieurs oppositions, dont celle de A. \_\_\_\_\_, pro-  
priétaire de la parcelle contiguë n° 4707. Les opposants de-  
mandaient à la Municipalité de Lausanne l'établissement  
d'un nouveau plan de quartier.

Le 17 juillet 2019, après avoir refusé d'entrer en matière sur  
la demande d'établissement d'un nouveau plan de quartier,  
la Municipalité de Lausanne a levé les oppositions et délivré  
le permis de construire.

B.  
Par arrêt du 19 octobre 2020, la Cour de droit administratif  
et public du Tribunal cantonal vaudois (CDAP) a rejeté le  
recours formé par A. \_\_\_\_\_ et confirmé la décision du  
17 juillet 2019. Il n'y avait pas lieu de procéder à un contrôle  
incident du pdq de 1964 dès lors que celui-ci avait été ré-  
examiné et maintenu en vigueur lors de l'adoption du plan  
général d'affectation de la commune de Lausanne de 2006

(PGA). Le pdq était presque entièrement réalisé, dans un  
quartier largement construit et se prêtant à une densifica-  
tion. Le secteur concerné faisait l'objet d'une mention à  
l'ISOS avec un objectif de sauvegarde C, et les bâtiments  
existants ne figuraient sur aucun recensement architectu-  
ral. Le projet respectait les gabarits d'implantation figurant  
dans le pdq.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public,  
A. \_\_\_\_\_ demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt  
cantonal, subsidiairement de le réformer en ce sens que le  
permis de construire est refusé.

La CDAP renonce à se déterminer et se réfère à son arrêt.  
La Municipalité de Lausanne conclut au rejet du recours. La  
constructrice conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au  
rejet du recours. L'Office fédéral du développement territo-  
rial a renoncé à présenter des observations. Le recourant a  
par la suite maintenu ses conclusions.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en der-  
nière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans une  
cause de droit public relevant de la police des constructions  
(art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est  
en principe recevable selon les art. 82 ss LTF, aucune des  
exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. En tant  
que propriétaire d'une parcelle attenante au projet, le re-  
courant bénéficie d'un intérêt personnel et digne de protec-  
tion à l'annulation de l'arrêt attaqué, ce qui suffit pour lui  
reconnaître la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1  
LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours sont  
au surplus réunies de sorte qu'il convient d'entrer en ma-  
tière

2.

Se plaignant de déni de justice et d'établissement arbitraire  
des faits, le recourant estime que le pdq n'aurait jamais été  
contrôlé par le service cantonal compétent, soit actuelle-  
ment la Direction du territoire et du logement du canton de  
Vaud. La cour cantonale ne pouvait dès lors affirmer que le  
plan en question avait été réexaminé et maintenu au mo-  
ment de l'élaboration du PGA de 2006. Sur le fond, le re-  
courant soutient qu'un plan d'affectation qui n'aurait pas été  
validé par l'autorité cantonale dans le délai fixé à l'art. 35 al.  
1 let. b LAT serait caduc.

2.1. Le PGA adopté en 2006 remplace le règlement des  
constructions de 1990, un règlement sur le plan d'extension  
de 1942 ainsi que plusieurs centaines de plans spéciaux  
d'affectation; la plupart ne comportait que des alignements;  
les autres étaient soit contraires au plan directeur commu-  
nal, soit intégrés dans le PGA sans modification notable  
des droits à bâtir, soit encore non ou partiellement réalisés.  
Sur le territoire urbain, quelque 200 plans restaient en vi-  
gueur. Alors que les plans abrogés sont mentionnés à l'an-  
nexe 3 du PGA, ceux qui restent en vigueur figurent à l'an-  
nexe 4. Le pdq "Champ d'Asile" y est mentionné (n° 572).  
L'art. 156 du règlement relatif au PGA (RPGA) prévoit à ce  
sujet que les anciennes dispositions des anciens règle-  
ments sont remplacées par celles du règlement actuel, se-  
lon un tableau de correspondances figurant aux annexes  
2a et 2b. Le PGA et son règlement ont été adoptés par le  
Conseil communal le 22 novembre 2005, et par le départe-  
ment cantonal compétent le 4 mai 2006. Tous deux sont

entrés en vigueur le 26 juin 2006. Le recourant ne conteste nullement la procédure par laquelle certains anciens plans ont ainsi été maintenus et intégrés au PGA. Cette validation est nécessairement le fruit d'un examen matériel des autorités, s'agissant notamment des conditions rappelées ci-dessus, en particulier la conformité à la planification directrice cantonale. Elle équivaut ainsi formellement à l'adoption d'une nouvelle planification et le recourant ne saurait ainsi se prévaloir de l'ancienneté du plan d'origine pour en exiger la révision (cf. arrêt 1C\_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.2). Ces considérations, à la base de l'arrêt attaqué, répondent aux objections du recourant de sorte qu'il n'y a ni déni de justice, ni arbitraire dans l'établissement des faits.

2.2. Sur le vu de ce qui précède, le recourant ne saurait prétendre que le pdq serait caduc, ni d'ailleurs qu'il serait "extrêmement ancien" puisque sa validation date de 2006. L'entrée en vigueur puis la révision de la LAT ainsi que l'adoption de la LPE et de la LPN ne sauraient dans ces conditions justifier une révision de cette planification. Le recourant mentionne également l'ISOS, mais se limite là aussi à une invocation formelle, sans prétendre que le pdq compromettrait les objectifs de protection découlant de cet inventaire. La cour cantonale s'est d'ailleurs livrée d'office à un examen matériel de la question (consid. 3d de l'arrêt attaqué), en relevant que l'objectif de sauvegarde (C) est le moins contraignant, que les bâtiments sur les parcelles nos 4707 à 4709 ne méritent aucune protection particulière et que le service communal d'architecture a préavisé favorablement le projet. L'arrêt attaqué retient encore que le pdq a déjà été presque entièrement réalisé, que le secteur est largement construit, bien desservi par les transports publics et se prête à une densification. Ces considérations, qui justifient également le refus de procéder à un examen préjudiciel du pdq, ne sont pas remises en cause par le recourant.

2.3. Dans la mesure où les dispositions du pdq ont été appliquées à juste titre, le recourant ne saurait invoquer la garantie de la propriété en se prévalant des dispositions générales du RPGA, en particulier des prescriptions sur les distances aux limites auxquelles le pdq permet justement de déroger. Les griefs soulevés à cet égard tombent à faux.

3. Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément aux art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe, de même que l'indemnité de dépens allouée à l'intimée B. \_\_\_\_\_ SA, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat. Il n'est pas alloué d'autres dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.  
Le recours est rejeté.
2.  
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.
3.  
Une indemnité de dépens de 3'000 fr. est allouée à l'intimée FS Développement & Immobilier SA, à la charge du recourant.
- 4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Lausanne, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 7 septembre 2021

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler  
Le Greffier : Kurz