



RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)

INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL

ARRÊT: 1C_250/2019

DATE DU JUGEMENT: 08.05.2020

RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 5926

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione dal territori

ARRÊT TF 1C_250/2019

ISOS ET L'INDICE MINIMAL DU SOL

L'indice minimal du sol fixé dans le plan directeur cantonal est dérogeable lorsque des mesures de protection ISOS revêtent un intérêt prépondérant.

Auf die Einhaltung der im Richtplan festgehaltenen Überbauungsziffer kann verzichtet werden, wenn übergeordnete Schutzinteressen des ISOS dagegensprechen.

L'indice di occupazione fissato nel piano direttore cantonale è derogabile qualora le misure di protezione ISOS rivestano un interesse preponderante.

ISOS ET L'INDICE MINIMAL DU SOL

Résumé dans: RJ EspaceSuisse N° 5926

A. est propriétaire d'une parcelle (n° 497) sise en zone d'utilité publique où seules sont autorisées les constructions et installations destinées à un but d'intérêt public. Avec la parcelle voisine (n°490), appartenant à B. sise en zone d'ordre contigu faible densité, elles forment un compartiment de terrain carré. Le projet PPA « Le Centre » délimite, sur la parcelle n°497, deux périmètres d'implantation du côté nord-est permettant des constructions nouvelles. Le reste de la parcelle est classée dans trois « périmètres libres » du PPA. Sur la parcelle n°490, le PPA prévoit un périmètre de constructions nouvelles. A. recourt en vain auprès du Tribunal fédéral contre l'adoption du PPA « Le Centre ».

Consid. 4 : Le recourant se plaint d'une violation des articles 9 al. 1 et 26 al. 2 LAT ainsi que du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn). Il soutient que l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,5, prévu par le PPA litigieux, serait insuffisant car inférieur à l'IUS minimum de 0,625 exigé pour cette zone (Mesure A11).

Le PDCn a pour objectif d'éviter l'étalement urbain en développant judicieusement les centres, à savoir les quartiers disposant d'équipements, services et transports publics. Afin de permettre une densification des nouvelles zones d'habitation et mixtes dans les centres et les localités à densifier, le PDCn prévoit une densité minimale correspondant à un IUS de 0,625. Outre l'intérêt public d'une utilisation mesurée du sol et à la création d'un milieu bâti compact, la protection de la nature et la préservation des sites revêtent également un intérêt public important. Il incombe aux cantons de ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé, les curiosités naturelles et les monuments historiques. Des inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale sont établis par le Conseil fédéral, dont fait partie l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

(ISOS). Une telle inscription indique que l'objet mérite d'être conservé intact ou ménagé le plus possible. L'inventaire ISOS doit être transcrit dans les plans directeurs cantonaux et dans la planification locale, ce qui a pour effet de lier tant les autorités que les particuliers. L'ISOS doit également être pris en compte dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce en tant que manifestation d'un intérêt fédéral.

Le Tribunal cantonal a pris en compte les objectifs de l'inventaire ISOS, notamment le respect des espaces libres devant les constructions (qui font l'objet de mesures de protection) et le fait que cette zone était destinée à être aménagée en parc public. Le Tribunal cantonal a alors reconnu la compatibilité des périmètres d'implantation avec ces objectifs de protection, dans la mesure où un développement des constructions urbaines était compatible avec l'ISOS. Mais cette appréciation exclut une densification supplémentaire des périmètres d'implantation situés au nord-est de la parcelle n°497 au détriment de l'espace libre et des constructions existantes. Prévoir l'introduction de nouveaux périmètres constructibles au nord-est de la parcelle no 497, tout en préservant l'espace libre situé au nord-ouest de dite parcelle devant des constructions ayant une grande valeur patrimoniale, représente un compromis acceptable entre les objectifs de densification poursuivis par la mesure A11 PDCn, et notamment l'exigence d'un indice minimal de 0,625, et ceux de protection poursuivis par l'ISOS. Le Tribunal cantonal a, à la suite d'une pesée complète des intérêts, confirmé le choix de l'autorité communale, même si celui-ci ne permettait pas de respecter l'indice préconisé dans le PDCn. En effet, la sauvegarde des espaces verts devant les constructions de valeur situés à proximité de la parcelle du recourant doit prendre le pas sur une stricte densification de la zone à bâtir.

Le Tribunal fédéral rejette le recours.

JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_250/2019

Arrêt du 8 mai 2020

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,
Fonjallaz et Kneubühler.
Greffière : Mme Nasel.

Participants à la procédure

A. _____, représenté par Me Benoît Bovay, avocat,
recourant,

contre

B. _____, agissant par son administrateur,
lui-même représenté par Me Serge Demierre, avocat,
intimée,

Conseil communal de Moudon, place de l'Hôtel-de-Ville 1,
1510 Moudon, représenté par Me Jacques Haldy, avocat,
Département du territoire et de l'environnement du canton
de Vaud, place du Château 1,
1014 Lausanne, représenté par le Service du développe-
ment territorial, avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne.

Objet
Plan d'affectation,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public,
du 27 mars 2019 (AC.2018.0117 AC.2018.0120).

Faits :

A.
A. _____ est propriétaire de la parcelle n o 497 sise sur
le territoire de la Commune de Moudon. D'une surface de
2'832 m², elle est aménagée en parc (jardin avec arbres),
avec un petit bâtiment (surface de 43 m²). Elle forme avec
la parcelle voisine n o 490 (1'577 m²), propriété de
B. _____, un compartiment de terrain presque carré, dé-
limité par l'avenue de Cerjat, la place devant l'ancienne ca-
serne (ancien grenier/arsenal), la ruelle de la Tour-d'Enfer
et un chemin piéton reliant cette ruelle à l'avenue de Cerjat
(le long du terrain de l'ancienne école de fromagerie).
La parcelle n o 497 est régie par le plan d'extension du
centre de 1973 (PEC). Elle est classée en zone d'utilité pu-
blique, où seules sont autorisées les constructions et les
installations destinées à un but d'intérêt public. La parcelle
n o 490 est en zone d'ordre contigu faible densité; elle se
trouve dans la partie inférieure de ce compartiment de ter-
rain et longe l'avenue de Cerjat sur environ 50 m. La par-
celle n o 497 occupe le haut de ce compartiment de terrain
et aussi une portion de la partie inférieure; elle longe l'ave-
nue de Cerjat sur une quinzaine de mètres.

B.
Le projet de PPA "Le Centre" délimite sur la parcelle n o
497, deux périmètres d'implantation (périmètres de

constructions nouvelles), du côté nord-est. Le périmètre en
amont permet la construction d'un bâtiment comprenant un
rez-de-chaussée, un étage et des combles; le périmètre en
aval est prévu pour un bâtiment comprenant un rez-de-
chaussée, deux étages et des combles. Le reste de la par-
celle est classé dans les trois "périmètres libres" du PPA:
au bord de l'avenue de Cerjat dans le "périmètre libre à ca-
ractère urbain"; la partie nord dans le "périmètre libre à ca-
ractère de verdure" et la partie ouest dans le "périmètre
libre à caractère de verdure protégé". Sur la parcelle n o
490, le PPA prévoit un périmètre de constructions nouvelles
permettant la construction d'un bâtiment comprenant un
rez-de-chaussée, deux étages et des combles.

C.
Le projet de PPA a été mis à l'enquête publique du 30 sep-
tembre au 29 octobre 2017.
Dans sa séance du 5 décembre 2017, le conseil communal
a adopté le PPA "Le Centre" et son règlement; il a égale-
ment levé les oppositions formées par A. _____ et
C. _____, propriétaire de la parcelle n o 151.
Par décision du 27 février 2018, le Département du territoire
et de l'environnement (DTE) a approuvé préalablement le
PPA "Le Centre". Le même jour, il a communiqué sa déci-
sion aux opposants, accompagnée de la décision du con-
seil communal.

D.
A. _____ et C. _____ ont recouru, par actes séparés,
contre les décisions précitées devant la Cour de droit admi-
nistratif et public du Tribunal cantonal vaudois.
Après avoir joint les causes et procédé à une inspection lo-
cale sur les parcelles concernées le 28 novembre 2018, le
Tribunal cantonal a rejeté le recours formé par A. _____.
Il a en revanche admis celui interjeté par C. _____, en
ce sens qu'il a annulé les décisions attaquées des 5 dé-
cembre 2017 et 27 février 2018 en ce qui concerne sa par-
celle n o 151, respectivement renvoyé la cause au Conseil
communal de Moudon pour nouvelle décision.

E.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public,
A. _____ demande au Tribunal fédéral, avec suite de
frais et dépens, la réforme de l'arrêt attaqué, respective-
ment la modification des décisions du conseil communal du
5 décembre 2017 adoptant le PPA "Le Centre" et du DTE
du 27 février 2018 approuvant préalablement ce PPA; il re-
quiert qu'un agrandissement des périmètres constructibles
et de la densité sur sa parcelle n o 497 soit ordonné, le cas
échéant avec un remaniement de la limite séparant les par-
celles n os 490 et 497 (II). Il demande également l'annula-
tion de l'arrêt attaqué et le renvoi du dossier à la cour can-
tonale pour nouvelle décision dans le sens des considé-
rants (III).
Invités à se déterminer, le Tribunal cantonal et l'Office fé-
déral du développement territorial (ARE) y ont renoncé. Le
conseil communal et le DTE, représenté par le Service du
développement territorial (SDT), ont conclu, avec suite de
frais et dépens, au rejet du recours. D. _____, adminis-
trateur de B. _____, en a fait de même, concluant préa-
lablement à l'irrecevabilité de la conclusion n o II. Le recou-
rant ainsi que D. _____ se sont à nouveau déterminés,
de même que le SDT, qui a maintenu ses conclusions. Le
recourant a formulé des remarques complémentaires.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF). Il contrôle librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 II 184 consid. 1 p. 186).

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaire de la parcelle n° 497, incluse dans le PPA "Le Centre", le recourant est particulièrement touché par l'arrêt attaqué, qui confirme l'approbation d'une planification qu'il tient pour contraire à certains principes de l'aménagement du territoire; il dispose dès lors de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

A la lecture du recours, il apparaît que le recourant a complété sa conclusion tendant à l'agrandissement des périmètres constructibles et de la densité sur sa parcelle, en ce sens qu'il requiert, cas échéant, qu'un remaniement de la limite séparant les parcelles n° 490 et 497 soit ordonné pour y parvenir. Il ne s'agit toutefois pas d'une conclusion nouvelle irrecevable au sens de l'art. 99 al. 2 LTF puisque la cour cantonale a précisément examiné cette question dans l'arrêt attaqué: elle n'est dès lors pas étrangère à l'objet initial du litige, respectivement ne tend pas à l'élargir (cf. ATF 143 V 19 consid. 1.1 p. 22; 142 I 155 consid. 4.4.2 p. 156). Partant, la conclusion présentée est recevable.

Les autres conditions de recevabilité étant réunies, il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

2.

Le recourant semble contester la participation de D. _____ à la procédure fédérale, sans toutefois conclure à l'irrecevabilité de ses déterminations.

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.

Sont seules parties dans la procédure devant le Tribunal fédéral les personnes qui auraient qualité pour recourir selon les dispositions de la LTF si la décision de l'autorité précédente n'avait pas été rendue en leur faveur (cf. arrêt 2C_421/2008 du 7 octobre 2009 consid. 1.2.1, non publié in ATF 135 II 405; ATF 131 II 253 consid. 1.2. p. 255 s.). Le Tribunal fédéral peut également intégrer dans la procédure pendante devant lui d'autres participants, soit des personnes qui seront touchées par l'issue de la procédure fédérale dans leurs intérêts juridique ou de fait, directement ou indirectement, sans que cela suffise en intensité et en qualité pour leur permettre d'être formellement qualifiées de parties (arrêt 2C_421/2008 précité consid. 1.2.1 et les références citées; ATF 135 II 384 consid. 1.2.1 p. 387; cf. également arrêt 6B_491/2013 du 4 février 2014 consid. 3).

En l'espèce, si un remaniement parcellaire, incluant la parcelle n° 490, avait été ordonné, B. _____, en tant que propriétaire de dite parcelle, aurait pu recourir devant la Cour de céans; en effet, outre que son représentant D. _____, administrateur unique au bénéfice d'une signature individuelle, a participé à la procédure cantonale en tant que tiers intéressé, elle aurait été directement touchée dans ses intérêts juridiques et ce de façon suffisamment importante pour qu'elle se voie reconnaître la qualité de partie au sens de l'art. 102 al. 1 LTF (cf. art. 89 al. 1 LTF).

Les déterminations de D. _____, représentant de la société précitée (ci-après: l'intimée), sont par conséquent recevables.

3.

Dans une première partie de son mémoire, le recourant présente un "bref rappel des faits". Une telle manière de procéder, dans la mesure où les faits exposés s'écartent des constatations de l'instance précédente ou les complètent, sans qu'il soit indiqué que ceux-ci seraient manifestement inexacts ou arbitraires, est irrecevable, le Tribunal fédéral n'étant pas une instance d'appel (cf. ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116 s.; 139 II 404 consid. 10.1 p. 445). Il en va de même des faits nouveaux invoqués par l'intimée, en particulier sur la base de la dernière pièce produite (pièce 4) en annexe de sa réponse du 18 juin 2019, dont on ne sait du reste si elle est recevable (cf. art. 99 al. 1 LTF; ATF 144 V 35 consid. 5.2.4 p. 38 s.).

4.

Le recourant se prévaut d'une violation des art. 9 al. 1 et 26 al. 2 LAT (RS 700) ainsi que du Plan Directeur cantonal vaudois (PDCn). Se référant notamment à l'arrêt 1C_630/2015 du 15 septembre 2016, il soutient que l'indice d'utilisation du sol (IUS) prévu par le PPA litigieux sur sa parcelle n° 497, qu'il évalue à 0,5, serait insuffisant, car inférieur à l'IUS minimum de 0,625 exigé pour cette zone par le PDCn. De plus, l'autorité précédente n'aurait pas effectué la pesée des intérêts en présence: elle n'aurait pas examiné si l'intérêt public à maintenir libre de construction la partie supérieure de la parcelle n° 497, pour des motifs de protection du site, pourrait se conjuguer à l'intérêt public de garantir une densité minimale de 0,625.

4.1. Dans un litige relatif à l'adoption d'un plan d'affectation, les critiques portant sur l'application des règles d'aménagement du territoire et le résultat de la pesée des intérêts relèvent du contrôle de la légalité, les intérêts à prendre en compte étant protégés par des normes du droit fédéral ou cantonal, dans le domaine de l'aménagement du territoire proprement dit ou dans d'autres domaines juridiques (ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 415 s.). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si les mesures d'aménagement du territoire répondent à un intérêt public et respectent le principe de la proportionnalité; il s'impose toutefois une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation, notamment en matière de protection des monuments et des sites (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 p. 165; 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173; 135 I 176 consid. 6.1 p. 181 s.; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les arrêts cités).

4.2. En l'occurrence, tant dans sa version en vigueur à la date de l'arrêt attaqué (PDCn approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 [aPDCn]) que dans sa version actuelle (approuvée le 20 décembre 2019 [PDCn]), le PDCn s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics. Pour compenser cette densification, ce développement doit s'accompagner d'une exigence marquée pour l'intégration du bâti et la création de nouveaux espaces (cf. aPDCn et PDCn, Stratégie, p. 45 s.). Au nombre des mesures prévues pour permettre à terme une densification des nouvelles zones d'habitation et mixtes dans les centres et les localités à densifier, le PDCn prévoit que la valeur de la densité de celles-ci ne peut être

inférieure à un IUS minimum de 0.625 (cf. aPDCn et PDCn, Mesure A11, p. 49).

Si la densification des zones à bâtir souhaitée par le PDCn répond à l'intérêt public d'une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT; ATF 137 II 23 consid. 4.3 p. 27 et les arrêts cités) et à la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b et 3 al. 3 let. a bis LAT), la protection de la nature et la préservation des sites correspondent elles aussi à un intérêt public important (cf. art. 78 al. 2 Cst., 3 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]; arrêt 1C_174/2015 du 16 janvier 2018 consid. 3.1; ELOI JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 4 ad art. 17 LAT). Cette protection impose notamment aux cantons, dans l'accomplissement des tâches de la Confédération, de prendre soin de ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé, les curiosités naturelles et les monuments historiques et, lorsque l'intérêt général prévaut, d'en préserver l'intégrité (art. 3 al. 1 LPN). Ce devoir existe quelle que soit l'importance de l'objet au sens de l'art. 4 LPN (objet d'importance nationale ou d'importance régionale et locale). Une mesure ne doit cependant pas aller au-delà de ce qu'exige la protection de l'objet et de ses environs (al. 3).

Le Conseil fédéral établit les inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale prévus à l'art. 5 LPN, dont fait partie l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ([ISOS]; art. 1 de l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [OISOS; RS 451.12]); ils sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. A ce titre, les cantons doivent en tenir compte, dans leur planification directrice (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid. 2.1 p. 213; arrêts 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1; 1C_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3).

L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (cf. ATF 145 II 176 consid. 3 p. 178 ss; arrêt 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1).

4.3. Dans leurs déterminations, tant la commune que le SDT soutiennent notamment que la parcelle litigieuse se situerait déjà dans une zone d'habitation et mixte, respectivement dans une zone à bâtir; il ne s'agirait donc pas d'une nouvelle zone d'habitation et mixte soumise au respect de l'indice minimal de 0,625 fixé par le PDCn. Au demeurant, ledit indice serait une prescription générale destinée à s'appliquer d'une façon large pour l'ensemble du secteur

concerné par le PPA litigieux et non pour chaque parcelle individuellement. Ces questions peuvent toutefois demeurer indécisées au vu de ce qui suit.

Moudon figure à l'ISOS comme petite ville d'importance nationale. Selon la fiche ISOS consacrée à cette localité, la partie supérieure du compartiment de terrain litigieux - à savoir une bande de terrain correspondant à la partie supérieure de la parcelle n o 497 - se trouve dans le périmètre construit 2 (P2: "Ville basse dite aussi Ville neuve, au pied du promontoire, voirie dense accompagnée de longues séries de maisons contiguës, dès 13 e s."), avec une catégorie d'inventaire AB et un objectif de sauvegarde A, qui préconise la sauvegarde de la substance (conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres; suppression des interventions parasites). Le solde des parcelles n os 497 et 490 - soit la bande de terrain le long de l'avenue de Cerjat - est dans le périmètre environnant (PE) IV ("Quartier commercial à la sortie de la vieille ville avec grand parking dès 3 e q.20 e s."). Ce secteur est dans la catégorie d'inventaire b (partie sensible pour l'image d'un site), avec un objectif de sauvegarde b (qui préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site). Deux bâtiments directement voisins de la parcelle n o 497 sont désignés par l'inventaire ISOS avec un objectif de sauvegarde A: l'ancienne caserne (ancien grenier à blé, ancien arsenal cantonal), inscrite à l'inventaire cantonal des monuments historiques, et la maison Loys de Villardin, classée comme monument historique au niveau cantonal.

Il faut rappeler que la portée juridique du caractère obligatoire d'un plan directeur est notamment limitée par la nécessaire pesée des intérêts qui doit être effectuée dans le cadre des actes de planification subséquents (arrêts 1C_344/2018 du 14 mars 2019 consid. 5; 1C_550/2016 du 15 janvier 2018 consid. 5.1 et les références citées), ce que ne dément du reste pas le recourant. En l'occurrence, c'est à la lumière du caractère particulier du site que le Tribunal cantonal a jugé qu'indépendamment de savoir s'il avait été tenu compte du coefficient minimum préconisé par la mesure A11 du PDCn, le PPA "Le Centre" allait dans le sens d'une densification du site - s'agissant de l'utilisation du sol pour l'habitation et des activités privées - et de sa conservation. L'autorité précédente a pris en considération les objectifs de l'inventaire ISOS, respectivement l'intérêt public à garantir des espaces libres devant des constructions qui font l'objet de mesures de protection. Elle a également tenu compte du fait que cette zone, destinée à être aménagée en parc public, prolongeait le régime juridique du PEC de 1973, puisque cette partie avait été concrètement traitée comme zone inconstructible, aucun projet d'infrastructure publique n'ayant été développé à cet endroit. Le Tribunal cantonal a ainsi jugé compatible avec ces objectifs de protection, la délimitation de périmètres d'implantation le long de l'avenue de Cerjat, dans la mesure où ils se situaient dans "un périmètre environnant" où un développement des constructions urbaines était compatible avec l'ISOS. Cette appréciation, qui tient compte des différents intérêts en présence, et non d'un seul critère lié à l'indice minimum de densification préconisé par le PDCn, apparaît raisonnable; elle exclut, contrairement à ce qu'allègue le recourant, de densifier davantage les périmètres d'implantations prévus au nord-est de la parcelle n o 497 prévus par le PPA au regard du secteur, au détriment de l'espace libre et des constructions existantes faisant l'objet de mesures de protection. En outre, comme le soutient justement la commune, on ne saurait faire dépendre la densité des constructions situées dans la partie nord-est de la parcelle, de l'ampleur de la zone à préserver; admettre le contraire

reviendrait à perdre de vue le lien intime existant entre l'établissement d'une planification et les caractéristiques locales, dont il convient de tenir compte lors de l'adoption d'un plan d'affectation (cf. arrêt 1C_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 7.3.1; dans ce sens également PIERRE MOOR, in Commentaire LAT, 2010, no 67 ad art. 14 LAT). Dans tous les cas, s'agissant d'aspects relevant de l'appréciation des circonstances locales, que le Tribunal fédéral n'examine qu'avec retenue (cf. supra consid. 4.1), l'on ne discerne aucun élément commandant de s'écarter de la solution cantonale. Prévoir l'introduction de nouveaux périmètres constructibles au nord-est de la parcelle n o 497, tout en préservant l'espace libre situé au nord-ouest de dite parcelle devant des constructions ayant une grande valeur patrimoniale, représente un compromis acceptable entre les objectifs de densification poursuivis par la mesure A11 PDCn et ceux de protection poursuivis par l'ISOS. On ne saurait dès lors reprocher à l'autorité précédente de ne pas avoir vérifié si l'indice minimum préconisé par le PDCn avait été respecté.

Par ailleurs, comme l'a souligné la cour cantonale, alors que le secteur se trouvait précédemment dans une zone d'utilité publique selon le PEC de 1973 où aucune construction ne s'est concrétisée en plus de 40 ans, faute de projet des collectivités publiques, le PPA définit désormais deux périmètres de constructions nouvelles dans la partie est de cette parcelle; il permet donc au recourant d'utiliser lui-même une partie de son terrain pour la construction, ce qui lui confère un avantage par rapport au plan de 1973. A cet égard, hormis l'expectative de pouvoir bénéficier d'un IUS de 0,625 tel que prévu par le PDCn, le recourant n'indique pas quelle atteinte il subirait du fait de l'adoption de la nouvelle planification. Or, on l'a vu, l'intérêt à conserver en l'état - sans nouvelles constructions - le parc ou jardin existant dans la partie supérieure de la parcelle répond à un intérêt public important de préservation des espaces libres, devant des constructions faisant l'objet de mesures de protection comme monuments historiques, qui ne saurait céder le pas face à la seule optimisation du droit à bâtir de la parcelle du recourant.

4.4. C'est en définitive au terme d'une pesée complète des intérêts en présence que le Tribunal cantonal a confirmé le choix de l'autorité communale en matière de densité des constructions; en jugeant qu'il s'imposait en l'espèce de faire prévaloir la sauvegarde des espaces verts devant des constructions de valeur situés à proximité immédiate de la parcelle du recourant, sur une stricte densification de la zone à bâtir, la cour cantonale n'a pas consacré une solution contraire aux principes de l'aménagement du territoire. Dans ces conditions, le grief peut être écarté.

5. Subsidièrement, le recourant se plaint qu'un remaniement parcellaire, sous la forme d'un échange de 135 m² entre les parcelles n os 490 et 497, n'ait pas été ordonné; cette rectification de limite aurait permis un périmètre d'implantation plus vaste le long de l'avenue de Cerjat pour se rapprocher de la valeur minimale de 0,625 prescrite par le PDCn. Il fait valoir une violation des art. 15a et 20 LAT, des art. 10 de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP; RS 843), 50 al. 2 de la loi [du canton de Vaud] du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, dans sa version entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 (LATC; RSV 700.11), et 93a de la loi [du canton de Vaud] du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF; RSV 913.11).

5.1. La question de la nécessité de procéder à un remaniement parcellaire relève au premier plan du droit fédéral, plus particulièrement de l'art. 20 LAT ainsi que des art. 7 ss LCAP.

Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 15a al. 1 LAT qui renvoie à l'art. 20 LAT). Selon l'art. 20 LAT, lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige, le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire ne peuvent en effet pas se borner à régler le mode d'utilisation du sol par l'adoption des plans d'affectation (cf. art. 2 al. 1 et 14 LAT); elles doivent aussi prendre les mesures nécessaires à leur concrétisation (arrêts 1C_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 6.1; 1C_382/2014 du 11 février 2015 consid. 2.1; ANDRÉ JO-MINI, in Commentaire LAT, 2010, no 3 ad art. 20 LAT). Lorsque la dimension des parcelles et le tracé des limites rendent difficiles l'implantation rationnelle des bâtiments dans une zone à bâtir ou compromettent l'équipement de cette zone, les autorités doivent intervenir d'office si nécessaire en mettant en oeuvre l'une des procédures prévues par les art. 20 LAT et 7ss LCAP (remembrement, regroupement de terrains à bâtir ou encore rectification de limites, le cas échéant en relation avec une planification spéciale; cf. ATF 118 Ib 417 consid. 3d p. 427; arrêts 1C_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 6.1; 1C_382/2014 du 11 février 2015 consid. 2.1) ou par le droit cantonal d'application (cf. notamment art. 93a LAF).

5.2. En l'espèce, on constate d'emblée qu'il résulte du rapport établi selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), à propos des mesures d'aménagement prévues pour le compartiment de terrain formé des parcelles n os 490 et 497, qu'une correction de limite, afin de redresser leur géométrie du côté de l'avenue de Cerjat, a été proposée aux propriétaires, mais qu'elle a été refusée par le recourant lui-même. Dans ces circonstances et comme le relèvent certains des participants à la procédure, se pose la question d'un éventuel abus de droit à invoquer le refus des autorités précédentes d'ordonner le remaniement parcellaire requis avec la parcelle n o 490. Cette question peut toutefois rester indécidée vu l'issue du grief.

En effet, contrairement à ce que plaide le recourant, on ne se trouve pas, en l'espèce, dans un cas visé par les art. 20 LAT, respectivement 10 LCAP. Il n'apparaît pas que la configuration des terrains n os 490 et 497, respectivement le tracé des limites restreindraient à l'excès les possibilités de bâtir ou empêcheraient toute construction sur le bien-fonds n o 497. Comme on l'a vu plus haut, la solution adoptée et confirmée par la cour cantonale prévoit deux périmètres d'implantation pour des constructions qui seront adaptées au site; elle répond à des objectifs d'intérêts publics liés à la densification du milieu urbain vers l'intérieur ainsi qu'à la création de logements, tout en tenant compte de l'intérêt public au maintien d'espaces verts et à la protection des bâtiments ayant une valeur patrimoniale incontestée. On ne se trouve ainsi pas dans l'hypothèse d'une utilisation inappropriée ou peu rationnelle de la parcelle litigieuse contrevenant aux buts de l'aménagement du territoire. Dans ces circonstances, le seul respect de la limite minimale prescrite par le PDCn invoqué par le recourant ne justifie pas l'engagement d'une procédure en remaniement parcellaire

au sens des art. 20 LAT et 10 LCAP, de surcroît contre l'avis de la propriétaire de la parcelle n o 490. On ne saurait, dès lors, reprocher à la cour cantonale de ne pas avoir opté pour la solution qui avait été envisagée au cours de l'élaboration du PPA, même si elle est défendable d'un point de vue urbanistique. Pour le reste, en tant que le recourant soutient que les droits à bâtir de la parcelle no 490 seraient "très conséquents" puisque le CUS atteindrait selon lui 1,22, il fait valoir des éléments qui ne ressortent pas de la décision cantonale sans invoquer ni démontrer l'arbitraire de leur omission, conformément aux exigences posées par l'art. 106 al. 2 LTF. Quoi qu'il en soit, l'inéquité dont le recourant fait état apparaît mal fondée dans la mesure où les conditions d'application des art. 20 LAT et 10 LCAP ne sont en l'espèce pas remplies. En tout état de cause, il ne démontre pas que l'on se trouverait dans une situation manifestement inégalitaire ou choquante justifiant de traiter sa parcelle de la même manière que le bien-fonds no 490. Enfin, dès lors que le recourant ne prétend pas que le droit cantonal lui accorderait plus largement le droit d'obtenir un remaniement, ce point n'a pas à être examiné d'office par le Tribunal fédéral (cf. art. 106 al. 2 LTF). Entièrement mal fondé, le grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6.
Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, représentée par un avocat, a droit à des dépens (art. 68 al. 1 LTF), à l'exclusion de la commune et du DTE (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 francs, sont mis à la charge du recourant.
3.
Une indemnité de dépens, fixée à 2'000 fr., est allouée à l'intimée, à la charge du recourant.
4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires du recourant, de l'intimée et du Conseil communal de Moudon, au Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 8 mai 2020
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Chaix
La Greffière : Nasel