

# VD\_OMNI AC.2019.0260 vom 19. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0260](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0260)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0260 du 19 octobre 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0260 del 19 ottobre 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, B. \_\_\_\_\_ | Recours d'un propriétaire voisin contre la délivrance d'une autorisation de construire un immeuble de logements. Bien que le plan de quartier sur lequel se fonde le projet litigieux date de 1964, les conditions d'un contrôle incident de la planification au sens de l'art. 21 al. 2 LAT ne sont pas remplies (c. 3). Le plan de quartier a été réexaminé et maintenu en vigueur lors de l'adoption du PGA de la commune de Lausanne en 2006. De plus, la parcelle litigieuse, actuellement bâtie, est incluse dans une zone déjà largement bâtie au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. Le plan de quartier est presque entièrement réalisé à ce jour. En outre, l'inscription à l'ISOS d'un objectif de sauvegarde C du périmètre dans lequel sont situées les parcelles litigieuses ne justifie pas non plus un contrôle incident de la planification. Le projet litigieux respecte enfin le périmètre d'implantation prévu par le plan de quartier (c. 4). Recours rejeté. Recours au TF rejeté (1C\_640/2020 du 7 septembre 2021).

## Erwägungen

### E. 1

L'octroi d'un permis de construire, avec la levée des oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les autres exigences formelles de recevabilité (cf. art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). En l'espèce, le recourant est propriétaire d'une habitation située sur une parcelle directement voisine du projet de construction, de sorte que la qualité pour recourir doit lui être reconnue (cf. ATF 141 II 50 consid. 2.1; AC.2016.0445 du 29 novembre 2017 consid. 2a et les références citées). En conséquence, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le recourant a requis la suspension de la cause dans l'attente de l'issue de la procédure AC.2019.0199 portant sur sa requête de revoir la planification existante. L'art. 25 LPA-VD prévoit que l'autorité peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure pour de justes motifs, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante. En l'occurrence, le Tribunal a coordonné l'instruction des deux procédures AC.2019.0199 et AC.2019.0260. Par arrêt distinct de ce jour, il a statué sur la première cause précitée. La requête de suspension de cause a dès lors perdu son objet.

### E. 3

Le recourant soutient en substance que le plan de quartier n° 455 " Champ d'Asile " du 30 juin 1964, sur lequel se fonde le projet de construction, est devenu obsolète. Il sollicite ainsi un contrôle incident de la planification. a) Conformément à l'art. 35 al. 1 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les plans d'affectation doivent être établis au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Les plans en force au moment de l'entrée en vigueur de la LAT conservent toutefois leur validité selon le droit cantonal jusqu'à l'approbation, par l'autorité compétente, des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT). Le Tribunal fédéral a précisé, dans un arrêt relatif à la Commune de Montreux (1C\_361/2011; cf. AC.2010.0093 du 29 juin 2011), que lorsque les cantons n'ont pas respecté le délai au 31 décembre 1987 qui leur était imparti par l'art. 35 al. 1 let. b LAT pour établir des plans d'affectation conformes aux exigences fédérales, il n'en résulte pas que les plans adoptés sous l'ancien droit soient globalement invalides. Ces plans perdent cependant leur validité pour ce qui concerne la délimitation de la zone à bâtir. En conséquence, cette dernière est définie par la règle subsidiaire de l'art. 36 al. 3 LAT selon laquelle est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie (ATF 127 I 103, consid. 6 b/bb). Selon le Tribunal fédéral, une surface non construite peut en principe être considérée comme une brèche dans le milieu bâti jusqu'à 1 hectare; au-delà, la conclusion inverse s'impose. En l'occurrence, si le plan de quartier n° 455 est bien antérieur à la LAT, il a été réexaminé et maintenu en vigueur lors de l'adoption du plan général d'affectation (PGA) en 2006. Sa conformité à la LAT a donc été revue à ce moment-là. A cela s'ajoute qu'il ne saurait être contesté que la parcelle litigieuse, actuellement bâtie, est incluse dans une zone déjà largement bâtie au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. b) L'art. 21 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prévoit que les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (al. 1). Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (al. 2). Selon la jurisprudence (ATF 144 II 41 consid. 5.1; TF 1C\_619/2019 du 6 août 2020; 1C\_87/2019 du 11 juin 2020), le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies et que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés par la planification pourrait avoir disparu. Une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105; Thierry Tanquerel, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 44 et 45 ad art. 21 LAT; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 15 ad art. 21 LAT et les arrêts cités). L'art. 21 al. 2 LAT tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190 consid. 4.2 et les arrêts cités). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144

II 41; 140 II 25 consid. 3; arrêts 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1; cf. Tanquerel, op. cit. , n. 33 s. ad 21 LAT; Lukas Bühlmann, Gemeinden müssen ihre Nutzungspläne überprüfen, in VLP-APSAN Inforaum, 1/2017, p. 18 s.). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus. Sont en particulier à prendre en considération, le temps écoulé depuis l'entrée en vigueur du plan, la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé, l'importance des motifs de révision, l'étendue de la modification envisagée et l'intérêt public qu'elle poursuit (ATF 140 II 25 consid. 3.1; 132 II 408 consid. 4.2; 128 I 190 consid. 4.2 et les références; arrêt 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1). Au stade de la première étape, les exigences seront toutefois moins élevées, le caractère sensible de la modification des circonstances devant déjà être admis lorsqu'une adaptation de la planification sur le territoire entre en considération et qu'elle n'est pas d'emblée exclue par les intérêts opposés liés à la sécurité du droit et à la confiance dans la stabilité des plans (TF 1C\_619/2019 précité). Si ces conditions sont réalisées, il convient d'entrer en matière sur la demande de révision et déterminer, au terme de la pesée complète des intérêts (deuxième étape), si et dans quelle mesure une adaptation du plan d'affectation est nécessaire (ATF 140 II 25 consid. 3; arrêts 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1; Bühlmann, op. cit. , p. 18 s.). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> mai 2014, de la nouvelle du LAT du 15 juin 2012, en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT), ne constitue pas à elle seule une modification sensible des circonstances justifiant de procéder à un contrôle préjudiciel du plan; il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, parmi lesquelles la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement ou encore l'âge du plan (ATF 144 II 41 consid. 5.2; cf. aussi TF 1C\_213/2018 du 23 janvier 2019; 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018). Il a en revanche admis la nécessité de procéder à un contrôle incident de la planification lors de la présence de plusieurs éléments tels que l'inscription à l'ISOS et le caractère non construit des parcelles litigieuses, associés à l'entrée en vigueur des modifications de la LAT du 15 juin 2012 et de l'intérêt important revêtu par la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée (cf. notamment TF 1C\_619/2019 et 1C\_87/2019 précités). c) En l'espèce, le recourant fait valoir, comme seul élément justifiant un contrôle incident de la planification, le caractère ancien du plan de quartier n° 455. Certes, celui-ci date de 1964. Le Tribunal de céans a récemment estimé qu'une planification communale, dernièrement révisée en 1964, ne constituait pas à elle seule une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, s'agissant par ailleurs d'une parcelle déjà construite (AC.2017.0458 du 27 mai 2019 consid. 4b). Dans le cas présent, il convient encore de rappeler que le plan de quartier n° 455 a été réexaminé et maintenu en vigueur au moment de l'élaboration du Plan général d'affectation de 2006 (PGA). Il est par ailleurs presque entièrement réalisé à ce jour. Les parcelles nos 4707, 4708 et 4709 sont construites et se situent dans un secteur de la ville largement construit, bien desservi par les transports publics et dans lequel une densification telle que celle prévue paraît appropriée. Selon la jurisprudence, si un plan a déjà été mis en œuvre par l'octroi d'autorisations de construire et qu'il est déjà réalisé en tout ou partie sa stabilité doit en principe être garantie (ATF 128 I 190 consid. 4.2). Ainsi, les intérêts liés au principe de la sécurité du droit et à la stabilité du plan doivent l'emporter sur les intérêts des propriétaires voisins tendant à la révision du plan d'affectation, même si un délai relativement long s'est écoulé depuis l'adoption du plan (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2;

CDAP AC.2017.0349 consid. 3c). L'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle la seule circonstance du caractère ancien du plan ne suffit pas à elle seule à entraîner une modification sensible des circonstances impliquant une adaptation du plan au sens des art. 21 al. 2 LAT et 27 LATC, peut ainsi être confirmée. d) Une autre circonstance nouvelle, au demeurant non invoquée par le recourant, réside dans l'inscription à l'ISOS d'un périmètre incluant les parcelles litigieuses ainsi que celle du recourant. Comme l'a relevé l'autorité intimée, cette inscription se limite à un objectif de sauvegarde C, soit le moins contraignant. Les bâtiments existants sur les parcelles n° 4707 à 4709 ne figurent pas au recensement architectural cantonal et ne méritent aucune protection particulière. Le dossier municipal comporte d'ailleurs un préavis positif du service communal d'architecture qui conclut que le projet litigieux n'est pas de nature à préjudicier le caractère du site. Le Tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de cette appréciation qui n'est au surplus pas contestée par le recourant. Force est ainsi de conclure que l'inscription à l'ISOS du périmètre dans lequel sont situées les parcelles litigieuses ne constitue pas non plus une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT. Il résulte de ce qui précède que le seul caractère ancien du plan de quartier n° 455 ne justifie pas un contrôle incident de la planification au sens de l'art. 21 al. 2 LAT. Quand bien même un tel contrôle s'imposerait, on ne voit pas quels éléments seraient de nature à remettre en cause le caractère constructible des parcelles litigieuses.

#### **E. 4**

Sur le fond, le recourant semble contester la conformité du projet en termes de respect des distances aux limites. a) Sous le titre V intitulé " Secteurs soumis à un plan spécial d'affectation ", l'art. 155 al. 1 RPGA précise que les secteurs soumis à plan spécial d'affectation (plan partiel d'affectation, plan de quartier, plan d'extension partiel, plan d'affectation cantonal, etc.) figurés sur le plan des zones comprennent des parties délimitées du territoire communal subordonnées à des règles d'aménagement particulières. L'art. 155 al. 3 RPGA ajoute qu'à titre supplétif, ces secteurs sont subordonnés aux dispositions du présent règlement s'ils ne comportent pas de dispositions analogues. En l'occurrence, les parcelles litigieuses sont soumises à un plan spécial d'affectation au sens de l'art. 155 RPGA. Le plan de quartier n° 455 comporte un règlement qui définit l'implantation des constructions. Le chapitre I de ce règlement prévoit notamment ce qui suit: "Chapitre I – Implantations, surfaces constructibles et anticipations 1) Les implantations et surfaces constructibles doivent être respectées. 2) La forme des bâtiments, prévue dans un périmètre, est figurée à titre indicatif. Elle peut être modifiée après entente avec la Municipalité; seule la surface bâtie indiquée sur le plan fait règle. [...]" b) Sur le plan de quartier n° 455, pour les parcelles n° 4707, 4708 et 4709 figurent un rectangle rose bordé d'un traitillé rouge qui représente l'implantation des futurs bâtiments prévus en contiguïté. Comme le relève la Municipalité, ce plan de quartier n'est pas lacunaire s'agissant de l'implantation des bâtiments. Il n'y a pas lieu, dans un tel cas d'appliquer la réglementation plus générale du RPGA notamment en matière de distances aux limites des constructions. Il ressort des plans de construction que le projet litigieux respecte le périmètre d'implantation prévu par le plan de quartier n° 455. L'appréciation de la Municipalité selon laquelle le projet est réglementaire sur ce point ne prête ainsi pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Ce grief est rejeté. 5. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée, aux frais du recourant qui succombe (art. 49 LPA-VD; art 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.1). Celui-ci supportera également une indemnité à titre de dépens dû à la Commune

de Lausanne ainsi qu'à la constructrice qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD; art. 10-11 TFJDA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.