

VD_OMNI AC.2022.0114 vom 5. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0114

FR: VD_OMNI AC.2022.0114 du 5 juin 2024

IT: VD_OMNI AC.2022.0114 del 5 giugno 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Département des institutions, du territoire et du sport (DITS), Conseil communal de Lausanne | Recours contre l'aménagement d'une zone réservée sur l'entier de deux zones constructibles instaurées par un PPA. Celui-ci a certes été révisé il y a moins de 15 ans. Toutefois, depuis 2014 au moins, mais de manière encore accrue ces dernières années, les divers instruments de planification (LAT, ISOS, PALM, PDCn, PDCom, projet de modification du PGA) ont marqué une priorisation croissante de la lutte contre le mitage du territoire et l'étalement urbain, du maintien des espaces verts, naturels et agricoles, de la sauvegarde des paysages et de la préservation de la biodiversité. L'accent a également été mis sur la lutte contre le dérèglement climatique, ainsi que sur les mesures d'adaptation au réchauffement. Cette évolution s'est traduite notamment par une volonté marquée de maintenir et de développer les espaces verts, en particulier arborisés, dans et aux abords des villes, aux fins, notamment, de fournir à la population des lieux de ressourcement. Au vu de la situation des deux zones en cause, à la frange du territoire urbain et dans un vaste secteur de verdure encore peu bâti et de grande qualité paysagère et biologique, il se justifiait par conséquent de les prendre en considération dans une réflexion relative à un éventuel déclassement destiné à réaliser les buts susmentionnés. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un plan de zone réservée, adopté par le Conseil communal et approuvé par le département cantonal compétent. Ces décisions peuvent ensemble faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, conformément à l'art. 43 al. 2 LATC et aux art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les recours ont été déposés en temps utile et selon les formes requises. Enfin, les recourantes ont la qualité pour recourir, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1). b) En

l'espèce, la Cour s'estime suffisamment renseignée par le dossier, les plans et les écritures pour statuer en toute connaissance de cause sur les griefs soulevés. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une inspection locale, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu de la recourante.

E. 3

Il convient en liminaire d'exposer les normes et la jurisprudence relatives aux zones réservées. a) Aux termes de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation font l'objet des adaptations nécessaires. Sur le plan cantonal, l'art. 27 LATC dispose que les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans (1^{ère} phrase). Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé (2^e phrase). L'art. 27 LAT prévoit que s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (al. 1). Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai (al. 2). En droit cantonal, l'art. 46 LATC dispose que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum (al. 1). La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation (al. 2). b) Selon la jurisprudence, par l'adoption d'une zone réservée, de futures mesures d'aménagement du territoire se voient accorder un effet anticipé négatif: une autorisation de construire ne sera délivrée qu'à la condition qu'elle n'entrave pas l'établissement de la réglementation envisagée. La zone réservée a ainsi comme effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (ATF 136 I 142 consid. 3.2). Une zone réservée est une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planification. Il s'agit en particulier de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier et de décider, et d'éviter que des projets de construction viennent entraver cette liberté (TF 1C_230/2022 du 7 septembre 2023 consid. 4.1.2 et les références). En d'autres termes, la création d'une zone réservée se justifie pour ne pas rendre plus difficiles, voire impossibles, de futurs déclassement ou réaffectation et le redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (CDAP AC.2022.0012 du 15 décembre 2022 consid. 3b; AC.2020.0337 du 30 juin 2021 consid. 3a/bb). L'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions matérielles, à savoir une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité: la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2; TF 1C_275/2021 du 19 mars 2022 consid. 2; CDAP AC.2023.0055 du 15 septembre 2023 consid. 3a; AC.2022.0158 du 16 novembre 2022 consid. 2a; AC.2021.0077 du 31 mars 2022 consid. 3a). c) L'intention de modifier le plan d'affectation doit être relativement concrète pour justifier la délimitation d'une zone réservée. Le degré de concrétisation ne doit toutefois pas être jugé avec trop de sévérité (Alexander Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/ Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 33 ad art. 27 LAT; ATF 113 Ia 362; TF 1C_141/2014 du 4 août 2014 consid. 5.2). L'intention est suffisamment concrète si le propriétaire est à même de concevoir " la raison essentielle pour la planification prévue ", lorsqu'il est par exemple reconnu que les possibilités d'utilisation

actuelles doivent être réduites (Ruch, op. cit., n. 35 ad art. 27 LAT, arrêt TF du 3 novembre 1982 in ZBI 1983 545). Il n'est ainsi pas nécessaire que l'autorité ait déjà une idée précise de la manière dont elle entend redéfinir la zone à bâtir, en particulier lorsque cela ne découle pas d'une simple intention de sa part mais d'une obligation résultant directement de la LAT ou du plan directeur cantonal (TF 1C_114/2023 du 21 mars 2024 consid. 3.1; 1C_623/2021 du 24 novembre 2022 consid. 4.1; 1C_695/2021 du 4 novembre 2022 consid. 3.1.1; 1C_94/2020 du 10 décembre 2020 consid. 3.1; Ruch, op. cit., n. 35 ad art. 27 LAT). d) Dans la pratique, l'établissement d'une zone réservée doit répondre à un double intérêt public. Premièrement, il doit y avoir un intérêt public à la modification du plan d'affectation en vigueur qui prévale (DFJP/OFAT, Etude relative à la LAT, Berne 1981, n. 16 ad art. 36) sur l'intérêt privé à son maintien; la nécessité de l'adaptation du plan d'affectation est impérative (ATF 113 Ia 362 consid. 2a/cc). Celle-ci peut être admise si la réglementation existante en matière d'aménagement contredit le mandat d'aménagement. La nécessité d'aménager peut porter sur un redimensionnement de la zone à bâtir, sur la modification de l'affectation et du degré d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, sur l'adoption de mesures de protection etc. L'autorité doit pouvoir suffisamment démontrer que la planification en vigueur ne correspond pas (plus) au droit supérieur et que les zones réservées concernent des territoires qui entrent en considération pour la modification de la planification en vigueur. Si l'on n'est pas en présence de circonstances sensiblement modifiées au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, ou que les intérêts de la sécurité du droit et de la confiance dans la stabilité des plans parlent d'emblée contre une modification de la planification, une zone réservée se heurte à l'exigence de la stabilité des plans selon l'art. 21 al. 2 LAT (TF 1C_842/2013 du 25 août 2014 consid. 2.4.3). Il n'est pas nécessaire d'apporter, au stade déjà de l'adoption d'une zone réservée, une réponse à la question de savoir si une modification du plan d'affectation doit être entreprise (TF 1P.304/1994 du 2 février 1995 in ZBI 1996 232). Deuxièmement, il doit y avoir un intérêt public à recourir à l'instrument de la zone réservée qui n'a qu'un effet provisoire. Dès lors que les conditions pour une modification des plans d'affectation ne doivent être remplies que lors de l'adoption du plan d'affectation, la sécurité du droit revêt une moindre importance lors de la délimitation d'une zone réservée (Nicolas Michel, Droit public de la construction: aménagement du territoire, protection de l'environnement, police des constructions, expropriation, marchés publics: cadre législatif et jurisprudence, Fribourg 1996, n. 141). L'établissement d'une zone réservée répond ainsi à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit ou non conforme au droit (TF 1C_114/2023 du 21 mars 2024 consid. 3.1; 1C_9/2023 du 1^{er} décembre 2023 consid. 3.2; 1C_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.1.1; 1C_623/2021 précité consid. 4.1; 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021 consid. 4.1; 1C_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.1; Ruch, op. cit., n. 31 ad art. 27 LAT). Il suffit que l'autorité puisse prouver l'insuffisance du système actuel et, par-là, la nécessité d'une modification des plans (TF 1C_230/2022 précité consid. 4.1.2 et les références). L'application à une parcelle du régime de la zone réservée n'équivaut pas à une mesure d'aménagement du territoire comme l'affectation en zone à bâtir ou dans une autre zone (art. 14 ss LAT). Au regard du droit fédéral, il suffit que cette mesure conservatoire respecte les exigences de l'art. 27 LAT incluant, comme cela vient d'être exposé, le principe de la proportionnalité. Il n'incombe donc pas à l'autorité de planification de mettre en œuvre, dans ce cadre, les principes d'aménagement du plan directeur cantonal, ni d'effectuer une pesée générale des intérêts destinée à déterminer quelle serait, en définitive, la mesure d'aménagement adéquate pour le terrain concerné. En général, une zone réservée satisfait à l'exigence d'aptitude découlant du principe de la

proportionnalité puisqu'il s'agit de préserver la liberté de planification de l'autorité compétente (TF 1C_114/2023 précité consid. 3.1; 1C_9/2023 précité consid. 3.2; 1C_129/2022 précité consid. 4.1.1; 1C_623/2021 précité consid. 4.1; 1C_57/2020 du 3 février 2021 consid. 3.2). En principe, la jurisprudence considère que ce n'est que dans l'hypothèse où toute modification de la planification sur les parcelles en cause serait d'emblée et manifestement contraire à la loi ou à la planification directrice que la zone réservée pourrait être considérée comme illicite (TF 1C_623/2021 précité consid. 4.2; 1C_218/2020 du 23 juillet 2021 consid. 3.6; 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021 consid. 4.4.3).

e) L'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2; TF 1C_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.2 et les références). Cela vaut a fortiori pour une mesure d'aménagement conservatoire ou provisoire, telle la zone réservée.

E. 4

En l'occurrence, la recourante A. _____, propriétaire de la zone B constructible sise au nord-est du périmètre du PPA, ainsi que la recourante B. _____, propriétaire de la zone A constructible au sud-ouest de ce périmètre, dénoncent des violations des principes de la proportionnalité (art. 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst.), de protection de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst.) et de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.).

a) Les recourantes soulignent que le PPA a été révisé en 2011, soit moins de dix ans avant la zone réservée mise à l'enquête publique en 2020. Le PPA serait ainsi relativement récent; il n'aurait pas même atteint la durée de quinze ans pour laquelle les zones à bâtir sont prévues au sens de l'art. 15 LAT. De surcroît, le PPA de 2011 aurait déjà délimité strictement les aires constructibles pour tenir compte des impératifs de protection du Château Fallot. Ainsi, en zone B, la parcelle 3779 aurait été déclassée largement en aire de verdure et son aire constructible subsistante aurait été soumise à de strictes restrictions en matière de volumes et de gabarits des constructions. La planification actuelle suffirait dès lors à préserver l'essentiel de la propriété et de l'identité paysagère du site. Par ailleurs, les recourantes relèvent que les 17 août 2017 et 13 septembre 2018, la municipalité avait répété au Conseil communal qu'elle n'entendait pas modifier l'affectation des aires constructibles du PPA, en particulier en adoptant une zone réservée. Elle avait ainsi confirmé à plusieurs reprises le bien-fondé du PPA et des secteurs à bâtir prévus dans son périmètre, alors qu'elle avait déjà connaissance des éléments censés attester de changements de circonstances pour justifier une nouvelle planification au sens de l'art. 21 LAT, à savoir la LAT révisée de 2014, l'ISOS entré en vigueur en 2015 et l'inscription du parc d'agglomération de Rovéréaz comme mesure paysagère dans le PALM en 2016. Toujours selon les recourantes, quant aux intérêts publics que la commune entendrait prioriser, à savoir la lutte contre le dérèglement climatique, la préservation de la biodiversité et l'apaisement de l'espace public urbain (cf. réponse de la municipalité du 14 juillet 2022, p. 7), ils ne sauraient faire obstacle à d'autres intérêts publics qu'étaient la densification des constructions et la recherche de nouveaux logements pour une population croissante dans les agglomérations. Il en irait d'autant moins que des mesures en faveur du climat et de la diversité accompagnaient de toute façon les projets de construction (espaces de pleine terre, perméabilisation du sol, construction durable, mobilité douce, etc.).

b) Pour sa part, la recourante A. _____ précise que son projet de construction a fait l'objet de

multiples allers et retours et discussions avec la Ville et les services cantonaux, aux fins de répondre aux exigences et desideratas de celle-là, avant même sa mise à l'enquête en novembre 2019. La concertation se serait ensuite poursuivie à la suite des oppositions, la Ville ayant encore demandé et obtenu, jusqu'en juin 2020, des ultimes adaptations du projet, relatives au parcage des vélos et aux arbres. L'ensemble du projet avait finalement été validé sans réserve, tant dans ses aspects techniques de police des constructions que s'agissant de la clause d'esthétique et d'intégration, alors même, encore une fois, que la municipalité n'ignorait pas la portée de la LAT de 2014, de l'ISOS de 2015 et du PALM de 2016. A ce dernier égard, le service cantonal spécialisé en matière de protection du patrimoine avait lui-même confirmé que les nouvelles constructions s'inséraient dans le site sans porter atteinte à la position dominante du Château Fallot. Les autres services cantonaux de protection de l'environnement et des forêts avaient pareillement donné leur aval. A cela s'ajoute, toujours selon la recourante A. _____, que la commune n'avait pas respecté les contraintes légales de délais liées à l'adoption d'une zone réservée. En effet, elle avait adopté celle-ci cinq mois après l'échéance du délai légal de douze mois fixé par l'art. 49 al. 2 LATC. La violation de cette disposition devrait par conséquent conduire à la délivrance du permis de construire, faute de quoi l'art. 49 al. 2 LATC serait vidé de toute portée. b) Quant à la recourante B. _____, elle soutient que le PDCn4 quater approuvé le 11 novembre 2022 ne serait pas décisif, dès lors que sa parcelle 19459, au sud-ouest du PPA, ne ferait pas partie du périmètre du parc d'agglomération de Rovéréaz, ni d'aucun autre. Le nouveau PDCom du 22 novembre 2022 n'aurait pas davantage de pertinence, du moment que la parcelle 19459 ne serait pas visée par les mesures paysagères ou le développement de l'agriculture "urbaine". Dans cette ligne, la recourante rappelle que l'autorité communale avait reconnu dans son préavis du 9 juin 2010 relatif à l'addenda de 2011 au PPA que la zone constructible A - respectivement sa parcelle 19459 - pouvait rester inaltérée, vu son appartenance à la zone traditionnelle de villas déjà bâties sur les parcelles voisines, sans compter qu'elle se situerait, contrairement à la zone B, en contre-bas du Château Fallot. Sous l'angle de l'ISOS, la parcelle se trouverait à l'extrémité nord-ouest du très vaste périmètre LXXI qui viserait essentiellement la campagne de Rovéréaz. Elle se situerait au surplus à cheval sur les périmètres voisins 85 et LXXII dont la catégorie d'inventaire et l'objectif de sauvegarde seraient moindres. L'ISOS ne saurait donc empêcher toute construction dans cette partie bien distincte et marginale du périmètre environnant de Rovéréaz. Au regard du principe de protection de la bonne foi, la recourante B. _____ relève qu'elle avait acquis le bien-fonds le 4 février 2020 sur la base même du PPA ainsi que des réponses précises de la municipalité des 17 août 2017 et 13 septembre 2018. Par ailleurs, de son avis, ce ne serait que pour des raisons politiques et suite à diverses interventions que la municipalité aurait admis, du bout des lèvres, voire en étant contrainte de le faire, de soumettre à l'enquête publique la zone réservée litigieuse.

E. 5

a) Force est de constater que l'intention de planifier est suffisamment concrète. En effet, à lire le préavis de la municipalité 2021/37 (let. J supra), celle-ci entend à terme colloquer les parcelles couvertes par la zone réservée en zone agricole. b) S'agissant de la proportionnalité, respectivement de l'intérêt public à la zone réservée, la question est plus délicate. Le PPA "Au Château Fallot" a été révisé en dernier lieu en 2011, à savoir il y a moins de quinze ans, durée au terme de laquelle les plans doivent être réexaminés (art. 27 al. 1 LATC, cf. aussi art. 15 LAT). Il reste toutefois à examiner si les circonstances ont suffisamment changé au point de justifier l'aménagement d'une zone réservée (art. 27 al. 2

LATC). Sur ce point, entrent en considération les nouvelles normes et planifications directrices intervenues depuis 2011 (LAT de 2014, ISOS de 2015, PALM de 2016, PDCn4 et 4 quater de 2018 et 2022, "Plan climat" communal de 2019 et 2021, Plan directeur communal de 2022, projet de modification du règlement du Plan général d'affectation de 2024).

aa) Dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, l'art. 1^{er} al. 2 LAT prescrit que les autorités chargées de l'aménagement du territoire soutiennent les efforts entrepris aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (let. a bis) et de créer un milieu bâti compact (let. b). L'art. 3 al. 2 LAT expose les principes d'aménagement, parmi lesquels il convient notamment de préserver le paysage. Quant au nouvel art. 15 LAT, il commande de réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Avec ces modifications, le législateur fédéral a voulu se concentrer sur les problèmes les plus aigus de l'aménagement du territoire, à savoir la dispersion des constructions et la perte de terres cultivables (ATF 141 II 393 consid. 2).

bb) Le 1^{er} octobre 2015 est entré en vigueur le relevé ISOS de Lausanne. Selon ce relevé, le site de Rovéréaz, dont la surface du PPA, s'inscrit dans le périmètre environnant (PE) LXXI. Celui-ci est ainsi décrit: "Domaine agricole de la campagne de Rovéréaz, prés et champs recouvrant un plateau s'inclinant et se creusant au S, espaces ouverts structurés par des haies fourrées et des bosquets, remarquables échappées paysagères, valeur du lieu renforcée par la proximité immédiate d'un tissu urbain de petit gabarit et par un important cadre forestier, masquant par ailleurs les développements plus conséquents au N." Ce périmètre bénéficie d'une catégorie d'inventaire *a*, indiquant qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de constructions ou dont les constructions participent à l'état d'origine de l'environnement. Il est en outre soumis à un objectif de sauvegarde *a*, préconisant la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre, de même que la conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site, ainsi que la suppression des altérations. Un tel objectif implique les suggestions générales de sauvegarde suivantes: zone non constructible; prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation; prescriptions particulières pour les transformations de constructions anciennes. Dans la même ligne, on rappelle que le site de Rovéréaz compte plusieurs bâtiments mentionnés à l'ISOS et inscrits au recensement architectural (cf. let. A supra), à savoir une ferme en note 3, une maison de maître en note 1, classée monument historique, ainsi que, dans le PPA, le "Château Fallot" en note 2, inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés, et ses dépendances en note 3.

cc) En 2016 a été établi le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 3^e génération, qui désigne le site de Rovéréaz comme un "parc d'agglomération" faisant l'objet d'une mesure paysagère (Volume B, Volet opérationnel, p. 113, 214 s., décembre 2016).

dd) Ce parc a été transcrit et confirmé dans le Plan directeur cantonal (PDCn 4 du 31 janvier 2018 et PDCn4 quater du 11 novembre 2022), dans sa mesure R11 relative au Projet d'agglomération Lausanne - Morges. D'après la mesure R11 du PDCn4 quater, les parcs d'agglomération constituent des espaces ouverts emblématiques, aux vocations multiples, dont le rayonnement dépasse leur voisinage immédiat. Leur préservation et valorisation permettent d'offrir, dans certains cas, des espaces de loisirs et de détente au cœur de l'agglomération (p. 367). L'intégration des intérêts de la nature, du paysage, de l'agriculture et de la viticulture doit entrer dans la pesée des intérêts afin de préserver un environnement naturel offrant des prestations écologiques et sociales pour l'ensemble de l'agglomération (p. 361). Un réseau d'espaces verts, naturels et agricoles doit être aménagé à l'échelle de l'agglomération (p. 362). L'accent est mis sur la valorisation d'éléments paysagers

marquants, ainsi que sur le renforcement de la qualité biologique (biodiversité et patrimoine naturel) (p. 364). ee) De même, la mesure C.3.2 du Plan directeur communal adopté par le Conseil communal le 22 novembre 2022 vise à mettre en œuvre le parc d'agglomération de Rovéréaz. Celui-ci y est qualifié de campagne urbaine ouverte sur le lac, jouissant d'une position particulière, à cheval entre espaces urbanisés et le Bois du Jorat. Ce positionnement et le dégagement qu'il offre sur le lac et les Alpes en font un territoire d'exception à préserver de l'urbanisation, permettant de renforcer le lien social avec sa programmation orientée vers l'agriculture urbaine. En substance, la campagne de Rovéréaz recouvre les enjeux suivants: préservation des échappées paysagères sur le lac et les Alpes; renforcement des relations avec les quartiers avoisinants; pérennisation de sa vocation agricole; renforcement de sa valeur stratégique au sein du réseau écologique, vecteur de sensibilisation aux questions d'alimentation (p. 128) (voir aussi le "Plan climat" adopté par le Conseil communal le 25 mai 2021). Ces objectifs ont été traduits dans le projet de modification du RPGA, récemment mis à l'enquête (du 17 avril au 16 mai 2024), constituant l'une des étapes de la démarche générale de révision du PGA 2006. En particulier, l'art. 1^{er} du projet de règlement prévoit qu'il y a lieu désormais d'"adapter la ville au changement climatique (let. e) et de réduire l'impact environnemental de la ville (let. f) (voir aussi le rapport de conformité au sens de l'art. 47 OAT [ch. 2.2.1 p. 4], selon lequel dite modification a pour but de doter la municipalité d'un outil réglementaire transitoire, ajusté au contexte actuel d'urgence climatique, visant en particulier à mieux protéger le patrimoine bâti et naturel). c) Il découle de ce qui précède que, depuis 2014 au moins, mais de manière encore accrue ces dernières années, les différents instruments de planification précités ont marqué une priorisation croissante de la lutte contre le mitage du territoire et l'étalement urbain, du maintien des espaces verts, naturels et agricoles, de la sauvegarde des paysages et de la préservation de la biodiversité. L'accent a également été mis sur la lutte contre le dérèglement climatique, ainsi que sur les mesures d'adaptation au réchauffement. Cette évolution s'est traduite notamment par une volonté marquée de maintenir et de développer les espaces verts, en particulier arborisés, dans et aux abords des villes, aux fins, notamment, de fournir à la population des lieux de ressourcement. Conformément à la jurisprudence précitée (consid. 3d), il n'est pas nécessaire de trancher, à ce stade, la question de savoir si le PPA "Au Château Fallot" doit effectivement être modifié. Seul est déterminant le point de savoir si les circonstances justifient de figer temporairement la situation du secteur afin d'envisager sa révision. Les deux zones A et B se situent à la frange du territoire urbain, dans un vaste secteur de verdure (forêts, prairies, surfaces agricoles) encore peu bâti et de grande qualité paysagère et biologique. Dans ces circonstances, il se justifie par conséquent de les prendre en considération dans une réflexion relative à un éventuel déclassement destiné à réaliser les buts susmentionnés. La décision de les soumettre à une zone réservée en vue de conserver la possibilité de les soustraire à l'urbanisation (urbanisation exprimée par la construction de villas en zone A, respectivement de trois immeubles et dix-huit logements en zone B) répond dès lors à un intérêt public important. Dans ces conditions, peu importe que la parcelle de la recourante B. _____ n'entrerait pas entièrement, comme l'affirme celle-ci, dans le périmètre du parc d'agglomération de Rovéréaz, ou qu'elle se situerait en contre-bas du Château, du moment qu'elle est placée, de fait, dans la continuation ininterrompue du périmètre en cause. Il n'est pas davantage décisif que le PPA actuel, de même que le projet de construction de la recourante A. _____, puissent respecter déjà les normes communale, cantonale et fédérale de protection du patrimoine, de l'environnement, de la nature et du paysage, dès

lors que l'enjeu consiste précisément dans une modification de la planification communale allant au-delà des minimums légaux. Enfin, au vu de ce qui précède, rien ne permet d'affirmer que la zone réservée, conçue comme une mesure conservatoire, ne respecterait pas le principe de la proportionnalité. L'intérêt public à permettre à la commune de Lausanne de préserver sa liberté de décider du sort des zones A et B du PPA dans le cadre du futur plan d'affectation communal - territoire urbain - l'emporte sur l'intérêt privé des recourantes à valoriser leurs parcelles. d) Certes, il sied de souligner, à l'instar des recourantes, que la municipalité, respectivement la commune de Lausanne, a fermement et clairement refusé jusqu'en septembre 2018, sans compter les modifications du projet de construction qui ont été exigées de la recourante A. _____ jusqu'en juin 2020, d'instaurer une zone réservée sur les surfaces constructibles du PPA. En particulier, elle a exposé que le PPA et l'addenda avaient déjà fortement diminué l'emprise au sol des futures constructions. De plus, les droits à bâtir avaient été pris en considération dans le bilan des réserves en zone à bâtir; ils répondaient aux besoins de la commune à l'horizon 2030, à l'intérieur du périmètre compact du PALM, dans un secteur déjà urbanisé et desservi en transports publics. Les exigences de la LAT de 2014, de l'ISOS de 2015, du PALM de 2016 et du PDCn4 de 2018 étaient en outre satisfaites. Enfin, elle a fait valoir les risques financiers, ainsi que les principes fondamentaux de la proportionnalité et de la stabilité des plans (cf. let. E et F supra). En ce sens, le revirement d'orientation exprimé par la mise à l'enquête publique de la zone réservée du 26 juin au 27 juillet 2020 ne peut que laisser perplexe. Quoiqu'il en soit, d'une part, comme déjà exposé ci-dessus, l'évolution des visions planificatrices finalement consacrée par le "Plan climat" du 25 mai 2021, le PDCn quater du 11 novembre 2022, le Plan directeur communal du 22 novembre 2022 et la modification du RPGA tout récemment mise à l'enquête, justifie l'instauration d'une zone réservée. D'autre part, les questions relatives à une éventuelle violation du principe de la bonne foi sortent ici du cadre stricte de la pesée des intérêts et pourront faire l'objet ultérieurement, selon les circonstances, de procédures d'indemnisation (sur ce point, cf. par exemple la réponse 5 de la municipalité du 17 août 2017, let. E supra). e) De même, la question de la violation de l'art. 49 LATC par la municipalité dans le cadre de la demande de permis de construire déposée par la recourante A. _____, traitée de manière exhaustive par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 7 septembre 2023 (1C_230/2022), sort de l'objet du litige. Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir. f) Enfin, on ne discerne pas de violation du principe de l'égalité dans le traitement identique des zones B et A, étant rappelé que la zone B fait l'objet d'une procédure de permis de construire en cours mais constitue un îlot dans la zone non constructible, alors que la zone A se situe à proximité de zones bâties du RPE mais ne fait pas l'objet d'une procédure de permis de construire.

E. 6

Vu ce qui précède, les recours, mal fondés, doivent être rejetés aux frais des recourantes. Celles-ci supporteront également les dépens dus à la Commune de Lausanne.

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