



RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)

INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL

ARRÊT: 1C_230/2022

DATE DU JUGEMENT: 07.09.2023

RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 6669

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_230/2022

ISOS ET PLAN D'AFFECTION

La municipalité a pu refuser un permis de construire avec une mesure cantonale conservatoire en vue de modifier le plan de zones. Le délai pour mettre à l'enquête publique le nouveau plan n'ayant pas été respecté, le propriétaire était en droit de renouveler sa demande de permis de construire. Dans le cadre de la procédure de première instance concernant ce permis de construire la municipalité a adopté une zone réservée. L'adoption d'une zone réservée en cours de procédure nécessite une pesée des intérêts entre les intérêts privés du maître d'ouvrage et les objectifs publics visés par la modification du plan, notamment la protection de l'ISOS. La question est renvoyée à la cour cantonale.

Im Hinblick auf eine anstehende Nutzungsplanrevision durfte die Gemeinde – gestützt auf kantonales Recht – eine Baubewilligung verweigern. Da die Frist für die öffentliche Auflage des neuen Nutzungsplans nicht eingehalten wurde, war der Eigentümer berechtigt, sein Baugesuch erneut einzureichen. Im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens bezüglich dieses Baugesuchs erliess die Gemeinde eine Planungszone. Der Erlass einer Planungszone während eines laufenden Verfahrens erfordert eine Interessenabwägung zwischen den privaten Interessen des Bauherrn und den öffentlichen Interessen, die mit der Planänderung verfolgt werden, insbesondere dem Schutz des ISOS. Der Fall wird an die Vorinstanz zurückgewiesen.

In vista di un'imminente revisione del piano di utilizzazione, il Comune ha potuto rifiutare una licenza edilizia con una misura cantonale conservativa. Non essendo stato rispettato il termine per la presentazione pubblica del nuovo piano, il proprietario aveva il diritto di rinnovare la sua richiesta di licenza edilizia. Nell'ambito della procedura di prima istanza concernente questa licenza edilizia, il Comune ha adottato una zona di pianificazione. L'adozione di una zona di pianificazione in corso di procedura richiede una ponderazione tra gli interessi privati del committente e gli obiettivi pubblici perseguiti dalla modifica del piano, in particolare la protezione dell'ISOS. La questione è rinviata all'istanza inferiore.

ISOS ET PLAN D'AFFECTATION

Résumé du: RJ EspaceSuisse N° 6669

A. SA est propriétaire d'une parcelle dans la Commune de Lausanne. La Communauté héréditaire B. détient également une parcelle, qui avoisine celle de A. SA, et qui supporte une maison de maître. Ce bâtiment, porte la note *2* au recensement architectural, est inscrit à l'inventaire pour l'ensemble et l'extérieur et figure en outre à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). L'ensemble de ce périmètre est régi par un plan partiel d'affectation (PPA). Le plan général d'affectation de la Ville de Lausanne (PGA) et son règlement (RPGA) sont également applicables.

En 2017, A. SA et la communauté héréditaire B. ont entrepris un projet de construction de trois immeubles principalement sur la parcelle de A. SA. Lors de l'enquête publique en 2019, une douzaine d'oppositions ont été déposées, dont celles des recourants. De juin à juillet 2020, la Municipalité de Lausanne a mis à l'enquête publique un projet de zone réservée au sens de l'art. 46 LATC, englobant entre autres la parcelle de A. SA., qui s'y est opposée. Le 10 juillet 2020, la municipalité a refusé le permis de construire requis par A. SA et la communauté héréditaire B. en application de l'art. 49 LATC.

Le 15 juillet 2021, les constructeurs ont formellement requis la délivrance du permis de construire, la zone réservée communale n'ayant pas été adoptée dans le délai d'une année à compter du refus de l'autorisation de construire. En août 2021, la municipalité a refusé projet. En septembre 2021, le recours de A. SA et la communauté héréditaire B. devant la cour cantonale a été admis et la cause a été renvoyée à la municipalité pour qu'elle délivre sans délai le permis de construire.

La Municipalité de Lausanne et Helvetia Nostra et consorts ont avec succès fait recours contre cette décision auprès du Tribunal fédéral.

Consid. 4

L'art. 27 LAT prévoit que, sous certaines conditions, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. Sur le plan cantonal, l'art. 46 LATC dispose que des zones réservées peuvent être établies selon l'art. 27 LAT. La LATC prévoit d'autres mesures conservatoires aux art. 47 et 49 LATC. D'après l'art. 47 LATC, la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique (al. 1). L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du

permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique (al. 2). Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours (al. 3). Quant à l'art. 49 LATC, il dispose que la municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation (al. 1). L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis (al. 2).

En principe, la zone réservée étend ses effets aux projets qui sont déposés après son adoption et déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique. Cependant, l'art. 27 LAT n'est pas exhaustif et laisse place à des réglementations cantonales. En l'espèce, le plan de zone réservée ayant été mis à l'enquête antérieurement à la demande de permis de construire, c'est en application de l'art. 49 al. 1 LATC que l'autorisation requise a été refusée. Après ce refus, prononcé le 10 juillet 2020, il eût appartenu à la commune d'adopter la zone réservée dans un délai de 12 mois (art. 49 al. 2 LATC), délai qui n'a en l'occurrence pas été respecté, le plan n'ayant finalement été adopté qu'en décembre 2021. En l'application de l'art. 49 LATC de manière analogue à l'art. 47 al. 3 LATC, les constructrices étaient en droit de renouveler leur demande de permis de construire. Aussi, dès lors que la conformité matérielle du projet avait déjà été examinée dans le cadre de la décision initiale, la municipalité était tenue de délivrer le permis.

En cours d'instance de recours cantonal, la situation s'est cependant modifiée par l'adoption, le 14 décembre 2021, d'un plan de zone réservée et par son approbation le 15 mars 2022. Cela dit, ni le droit cantonal ni le texte de l'art. 27 LAT ne règlent la question de savoir si une zone réservée qui n'est édictée qu'après le dépôt de la demande de permis de construire, dans le cadre d'une procédure de recours, s'applique au projet concerné. Dans un tel cas de figure, pour répondre à la question d'un déploiement des effets de la zone réservée de manière rétroactive, il convient, à la lumière de la jurisprudence, de procéder à une pesée des intérêts, spécifiquement de mettre en balance les intérêts privés du maître de l'ouvrage à la réalisation du projet et les intérêts publics à la modification du plan que vise à protéger le plan de zone réservée. La cour cantonale ne pouvait donc pas ordonner la délivrance de l'autorisation litigieuse tout en se dispensant de procéder à cette pesée des intérêts. Cela d'autant plus que l'instauration de la zone réservée a notamment pour objectif de protéger un site inscrit à l'ISOS.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être admis..

JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_230/2022, 1C_248/2022

Arrêt du 7 septembre 2023

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix, Haag, Müller et Merz.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

1C_230/2022

Municipalité de Lausanne, Secrétariat municipal, place de la Palud 2, 1003 Lausanne, représentée par

Me Daniel Guignard, avocat,
recourante,

et

1C_248/2022

Helvetia Nostra,

Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature,

Pro Natura Vaud,

WWF Suisse,

WWF Vaud,

tous représentés par Me Jean-Claude Perroud, avocat,
recourants,

contre

A. _____ SA,

Communauté héréditaire B. _____, 1000 Lausanne,

toutes les deux représentées par Me Jacques Haldy,
avocat,

intimées,

C. _____ et D. _____,

E. _____,

F. _____ et G.F. _____,

tiers intéressés,

Objet

Permis de construire, zone réservée;

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif

et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 15 mars 2022 (AC.2021.0289).

Faits :

A.

La société A. _____ SA est propriétaire, sur le territoire de la Commune de Lausanne, des parcelles 3779 et 20237. La Communauté héréditaire B. _____ (ci-après: communauté héréditaire B. _____) détient la parcelle 3522. Enfin, la parcelle 20236 relève du domaine privé de la Commune de Lausanne. Ces biens-fonds, d'un seul tenant, avoisinent le bien-fonds 3925 appartenant également à la communauté héréditaire B. _____. Celui-ci supporte une maison de maître dite "Château B. _____", en note *2* au recensement architectural et inscrit à l'inventaire pour l'ensemble et l'extérieur; le site figure en outre à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). L'ensemble de ce périmètre est régi par le plan partiel d'affectation 713 "Au Château B. _____" (ci-après: PPA) approuvé le 23 janvier 2004, et par son addenda mis en vigueur le 21 juin 2011. Le plan général d'affectation de la Ville de Lausanne (ci-après: PGA) du 26 juin 2006 et son règlement (ci-après: RPGA) sont également applicables.

B.

Dès 2017, A. _____ SA et la communauté héréditaire B. _____ ont entrepris un projet de construction de trois immeubles dans le secteur nord-est du PPA, principalement sur la parcelle 3779. En cours d'enquête, qui s'est déroulée entre le 18 octobre et le 18 novembre 2019, une douzaine d'oppositions ont été déposées, dont celles d'Helvetia Nostra, Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature, Pro Natura Vaud, WWF Suisse et WWF Vaud; C. _____, D. _____, E. _____ ainsi que G.F. _____ et F. _____ ont également formé opposition.

Du 26 juin au 27 juillet 2020, la Municipalité de Lausanne a mis à l'enquête publique un projet de zone réservée communale au sens de l'art. 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11), qui englobe l'ensemble des zones constructibles du PPA "Au Château B. _____". Le 20 juillet 2020, A. _____ SA s'y est opposée.

Par décision du 10 juillet 2020, la municipalité a refusé le permis de construire requis par A. _____ SA et la communauté héréditaire B. _____; elle a jugé le projet

contraire au plan de zone réservée à l'enquête, auquel elle a accordé l'effet anticipé négatif en application de l'art. 49 LATC (cf. consid. 4.1.3 ci-dessous). Par économie de procédure, la municipalité a, au surplus, confirmé que le projet respectait les dispositions du PPA; l'aspect esthétique était par ailleurs jugé admissible en vertu des art. 86 LATC et 69 RPGA (pour le contenu de ces dispositions, cf. consid. 4.7.2 ci-dessous). Cette décision n'a pas fait l'objet de recours.

C.

Le 15 juillet 2021, les constructeurs ont formellement requis la délivrance du permis de construire, la zone réservée communale n'ayant pas été adoptée dans le délai d'une année à compter du refus de l'autorisation de construire prévu par l'art. 49 LATC. Par décision du 17 août 2021, la municipalité a derechef refusé le projet. Elle se référerait notamment à son plan climat ainsi qu'au nouveau plan directeur communal en cours d'adoption; ces changements entraînaient en outre l'application des art. 86 LATC et 69 RPGA en matière d'intégration et d'esthétique.

Le 7 septembre 2021, A. _____ SA et la communauté héréditaire B. _____ ont recouru contre ce refus à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Par arrêt du 15 mars 2022, la cour cantonale a admis le recours et renvoyé la cause à la municipalité pour qu'elle délivre sans délai le permis de construire. Elle a en substance considéré qu'une fois le délai de l'art. 49 LATC dépassé, la municipalité n'était plus en droit de se prévaloir de cette disposition et d'opposer la planification en cours. Elle devait examiner la conformité du projet à la réglementation en vigueur; cet examen ayant toutefois déjà eu lieu et la conformité constatée dans la décision initiale du 10 juillet 2020, l'autorité communale était tenue de délivrer le permis de construire. Il était enfin précisé que les opposants conservaient la faculté de recourir contre ce permis en soutenant que le projet ne serait pas conforme au droit en vigueur.

D.

Par acte du 25 avril 2022, la Municipalité de Lausanne, se prévalant de son autonomie, dépose un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral à qui elle demande principalement de réformer l'arrêt cantonal du 15 mars 2022 en ce sens - en substance - que le recours cantonal est rejeté et sa décision du 17 août 2021 confirmée. Subsidiairement, la commune recourante conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle sollicite enfin l'octroi de l'effet suspensif (cause 1C_230/2022).

Helvetia Nostra, Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature, Pro Natura Vaud, WWF Suisse et WWF Vaud (ci-après: Helvetia Nostra et consorts ou les organisations recourantes) recourent également au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal du 15 mars 2022. Elles concluent principalement à sa réforme en ce sens que la décision de refus de l'autorisation de construire du 17 août 2021 est confirmée. Subsidiairement, les organisations recourantes concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour que celle-ci statue à nouveau. Elles sollicitent également l'octroi de l'effet suspensif (cause 1C_248/2022).

Le Tribunal cantonal conclut au rejet des recours et se réfère aux considérants de son arrêt; il émet en outre une

série de remarques, mentionnant notamment la décision communale d'adoption de la zone réservée du 14 décembre 2021 et la décision cantonale d'approbation prise le même jour que l'arrêt attaqué, le 15 mars 2022; la cour cantonale précise que ces décisions font l'objet de recours cantonaux assortis de l'effet suspensif. Les constructeurs intimés concluent au rejet du recours de la Municipalité de Lausanne, pour autant qu'il soit recevable, et à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours formé par Helvetia Nostra et consorts. Egalement invité à se déterminer, E. _____ conclut en substance à ce que les opposants privés, dont il fait partie, ne soient pas condamnés aux frais et dépens de la procédure cantonale. L'Office fédéral du développement territorial (ci-après: ARE) conclut à l'admission des recours. Aux termes de leurs écritures ultérieures respectives, les parties recourantes appuient réciproquement leurs conclusions.

Par ordonnances séparées du 23 mai 2022, le Président de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif dans chacune des causes.

Considérant en droit :

1.

Les deux recours ont trait à la même procédure. Ils sont dirigés contre le même arrêt cantonal. Il se justifie dès lors de joindre les causes 1C_230/2022 et 1C_248/2022, pour des motifs d'économie de procédure, et de statuer sur les mérites des recours dans un seul arrêt (cf. art. 24 PCF [RS 273] applicable par analogie vu le renvoi de l'art. 71 LTF).

2.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis.

2.1. L'arrêt attaqué est une décision incidente vu le renvoi à l'autorité inférieure qu'il comporte (arrêt attaqué, ch. II du dispositif). Pour ce motif, le recours est en principe irrecevable sous réserve que la décision remplisse les conditions de l'art. 93 al. 1 let. a ou b LTF. Selon la jurisprudence, la décision qui contient des injonctions précises et ne laisse aucune marge de manoeuvre à l'autorité inférieure à laquelle la cause est renvoyée cause un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 142 II 20 consid. 1.2; 140 V 282 consid. 4.2; arrêt 1C_485/2019 du 14 octobre 2020 consid. 1.1), respectivement doit être qualifiée de décision finale (cf. ATF 147 V 308 consid. 1.2; 140 V 282 consid. 4.2 p. 286; GRÉGORY BOVEY, in Commentaire de la LTF, 3 e éd. 2022, n. 17 ad art. 93 LTF) ou quasi finale (cf. ATF 149 II 170 consid. 1.9) directement attaquant.

2.2. Les constructeurs intimés contestent que l'arrêt incident attaqué puisse être matériellement assimilé à une décision finale au sens de la jurisprudence et ce compte tenu de la possibilité - rappelée dans l'arrêt attaqué (cf. arrêt attaqué, consid. 5d) - de recourir au Tribunal cantonal contre le permis de construire à délivrer. En ce qui concerne le recours de la Commune de Lausanne, cette problématique peut toutefois demeurer indécise: on ne

saurait en effet exiger d'elle qu'elle recourt au Tribunal cantonal contre sa propre décision d'octroi du permis de construire que l'arrêt attaqué lui intime l'ordre de rendre (cf. ATF 145 I 239 consid. 3.3; arrêt 1C_643/2018 du 30 septembre 2019 consid. 1.1).

Par ailleurs, s'agissant de sa qualité pour recourir, la Commune de Lausanne fait valoir l'autonomie dont elle bénéficie en matière de planification, reconnue sur le plan cantonal (cf. art. 139 al. 1 let. d Cst-VD [RS 131.231; RS/VD 101.01]; arrêt 1C_267/2019 du 5 mai 2020 consid. 7.2), si bien qu'elle est sous cet angle autorisée à agir (art. 89 al. 2 let. c LTF). Savoir si elle est réellement autonome dans ce domaine relève du fond (ATF 146 I 36 consid. 1.4; arrêt 1C_240/2021 du 23 janvier 2023 consid. 1, non publié in ATF 149 II 86).

Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière sur le recours de la Commune de Lausanne.

2.3. La recevabilité du recours de la commune commande, sans autre examen en lien avec le caractère incident de l'arrêt attaqué, d'entrer en matière sur le recours parallèle formé par Helvetia Nostra et consorts (cf. ATF 133 II 409 consid. 1.2), pour peu que les autres conditions de recevabilité soient remplies, à l'instar notamment de la qualité pour agir au sens de l'art. 89 LTF.

2.3.1. En l'espèce, au stade de la recevabilité, les organisations recourantes font valoir que le Tribunal cantonal aurait, en violation de l'art. 29 Cst., ordonné la délivrance du permis de construire sans exiger de l'autorité communale qu'elle examine préalablement leurs griefs soulevés au stade de l'opposition - en lien notamment avec la présence de surfaces d'assolement ou encore de biotopes d'importance régionale au sens de l'art. 18b de loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451] -, respectivement sans les examiner lui-même.

Selon la jurisprudence, la partie recourante est habilitée à se plaindre d'une violation de ses droits de partie équivalant à un déni de justice formel, sans toutefois pouvoir faire valoir par ce biais, même indirectement, des moyens qui ne peuvent être séparés du fond (cf. ATF 141 IV 1 consid. 1.1 p. 5; 138 IV 78 consid. 1.3; 133 I 185 consid. 6.2; arrêt 1B_282/2018 du 31 octobre 2018 consid. 1.4).

Les organisations recourantes se sont opposées au projet initialement mis à l'enquête et ont participé à la procédure devant le Tribunal cantonal; il n'est d'ailleurs pas contesté qu'elles bénéficient - à tout le moins une partie d'entre elles -, sur le plan cantonal, d'un droit de recours idéal (cf. art. 90 LPNMS; RS/VD 450.11; abrogé par l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2023, de la loi cantonale du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPPrNP; RS/VD 450.11]; voir en particulier art. 66 LPPrNP). Elles bénéficient dans cette mesure de la qualité pour recourir et se plaindre d'une violation de l'art. 29 Cst.

2.3.2. Dans ces conditions, compte tenu de surcroît de l'issue du litige, il n'est pas nécessaire - aspect également discuté par les constructeurs intimés - de statuer formellement sur la qualité pour agir des organisations recourantes en lien avec l'exécution d'une tâche de la Confédération au sens des art. 2 ss LPN ni sur la recevabilité des

faits allégués ou des pièces produites en lien avec cette question.

3.

A titre de mesure d'instruction, Helvetia Nostra et consorts sollicitent l'interpellation de l'ARE; l'office fédéral s'est déterminé le 22 septembre 2022, si bien que cette requête est satisfaite.

Les organisations recourantes requièrent encore la mise en oeuvre d'une inspection locale. Il ne sera pas donné suite à cette réquisition, le Tribunal fédéral s'estimant suffisamment renseigné pour statuer en l'état du dossier.

4.

La commune recourante, qui peut se prévaloir de son autonomie lorsqu'elle détermine les zones devant être soustraites à la zone à bâtir (cf. arrêt 1C_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.4 in fine), plus largement lorsqu'elle définit par des plans l'affectation de son territoire (cf. ATF 146 II 367 consid. 3.1.4), et qui bénéficie d'une marge d'appréciation particulière lorsqu'elle interprète son règlement et apprécie les circonstances en lien avec la délivrance d'une autorisation de construire (cf. arrêt 1C_144/2022 du 11 janvier 2023 consid. 2.2), se plaint d'une "violation de l'art. 49 Cst. [...], de l'art. 27 al. 1, 2ème phrase LAT et de l'application arbitraire des art. 49, 104 al. 1 LATC et 3 al. 2 et 4 al. 2 du règlement de la zone réservée communale concernant le secteur «Au Château B._____»". Helvetia Nostra et consorts invoquent également une violation de l'art. 27 LAT. Les recourantes soutiennent en substance qu'il serait contraire à l'art. 27 al. 1, 2ème phrase LAT et à la primauté du droit fédéral d'avoir retenu que l'art. 47 al. 3 LATC imposait à la commune de délivrer le permis de construire "nonobstant la mise à l'enquête publique et la procédure pendante d'établissement du plan de zone réservée". Le délai déduit du droit cantonal pour adopter la zone réservée après le refus d'un permis de construire fondé sur la mesure provisoire de l'art. 49 LATC serait par ailleurs excessivement court et irait à l'encontre du sens, du but et de l'esprit de l'art. 27 LAT.

4.1.

4.1.1. Selon l'art. 49 al. 1 Cst., le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. Ce principe constitutionnel de la primauté du droit fédéral fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en oeuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 143 I 109 consid. 4.2.2 et la jurisprudence citée).

4.1.2. 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). Une zone réservée, au sens de l'art. 27 LAT, est une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planification. 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 (cf. ATF 136 I 142 consid. 3.2; arrêts 1C_149/2018 du 13 septembre 2018 consid. 2.2). Sur le plan 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). L'établissement d'une zone réservée permet 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 (arrêts 1C_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.1.1; 1C_204/2022 du 21 mars 2023 consid. 3.1; cf. ALEXANDER RUCH, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 26 ad art. 27 LAT).

4.1.3. La LATC prévoit d'autres mesures conservatoires aux art. 47 et 49 LATC, dispositions qui ont remplacé au 1^{er} septembre 2018 les art. 77 et 79 aLATC. Aux termes de l'art. 47 LATC, la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique (al. 1). L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique (al. 2). Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours (al. 3). Quant à l'art. 49 LATC, il dispose que la municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation (al. 1). L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis (al. 2).

Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale rappelle que, par l'adoption de ces nouvelles dispositions, le législateur n'a pas entendu modifier le système des anciens art. 77 et 79 aLATC, si bien que la jurisprudence rendue à leur sujet demeure applicable. A son al. 5, l'art. 77 aLATC, qui portait sur les plans et règlement en voie d'élaboration, prévoyait que, lorsque les délais fixés [aux al. 2 à 4] n'avaient pas été observés, le requérant pouvait renouveler sa demande de permis de construire; la municipalité devait alors statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. L'art. 79 al. 1 aLATC prévoyait une réglementation analogue à celle de l'art. 49 LATC pour les plans et règlements soumis à l'enquête publique; s'agissant de la question des délais, son al. 2 renvoyait notamment à l'art. 77 al. 5 aLATC, applicable par analogie.

4.2. Dans sa décision initiale du 10 juillet 2020, la municipalité a indiqué qu'un plan de zone réservée avait été mis à l'enquête le 26 juin 2020. Elle a en conséquence refusé

le permis de construire requis en application de l'art. 49 LATC. La municipalité a alors néanmoins constaté la conformité du projet au PPA et jugé son aspect esthétique acceptable en application des art. 69 RPGA et 86 LATC (cf. décision, p. 2 s.). Faute pour la zone réservée d'avoir été adoptée dans le délai d'une année prévu par le droit cantonal (cf. art. 49 al. 2 LATC), les constructeurs ont renouvelé leur demande d'autorisation le 15 juillet 2021. Par décision du 17 août 2021, la municipalité a écarté cette nouvelle demande. Le préavis relatif à la zone réservée avait été adopté par la municipalité et transmis au Conseil communal; l'art. 3 al. 1 du règlement de la zone interdisait toute construction dans son périmètre; en application de l'art. 49 LATC le permis ne pouvait en conséquence être délivré. Par ailleurs, en raison de l'"évolution du paradigme depuis 2020 (adoption du plan climat, mise en adoption du Plan directeur communal)", le projet contrevenait également aux art. 86 LATC et 69 RPGA en matière d'esthétique et d'intégration des constructions.

4.3. La cour cantonale a constaté que l'art. 49 LATC était muet sur les conséquences d'un dépassement du délai de douze mois prévu par l'art. 49 al. 2 LATC. Cependant et dès lors que le législateur n'avait pas entendu modifier le régime des art. 77 et 79 aLATC, elle a considéré que l'art. 47 al. 3 LATC s'appliquait par analogie à l'art. 49 LATC lorsque, comme en l'espèce, le délai de 12 mois de l'art. 49 al. 2 LATC n'avait pas été observé; les constructrices étaient en droit de renouveler leur demande de permis de construire. Par ailleurs, selon la jurisprudence rendue sous l'ancien droit et toujours pertinente, une fois les délais dépassés, la municipalité n'était plus en droit d'opposer - une nouvelle fois - au constructeur la planification en cours et devait examiner la conformité du projet exclusivement à la lumière du droit en vigueur au moment où elle aurait dû statuer, c'est-à-dire dans les trente jours suivant la demande renouvelée du permis de construire (cf. art. 77 al. 5 aLATC). Toutefois, dès lors que la conformité matérielle du projet avait déjà été examinée dans le cadre de la décision initiale du 10 juillet 2020, la municipalité était tenue de délivrer le permis de construire; elle ne pouvait à cet égard plus se fonder sur les art. 86 LATC et 69 RPGA, dont le respect par le projet avait déjà été confirmé. Enfin, la cour cantonale a nié que l'interdiction de construire prévue par la zone réservée s'applique déjà en cours de procédure. Pour ces motifs, le Tribunal cantonal a renvoyé la cause à la municipalité avec l'ordre de délivrer sans délai le permis de construire. L'instance précédente a toutefois précisé que, sous réserve de la question des art. 47 et 49 LATC - déjà tranchée -, la conformité de la décision à rendre pourrait, le moment venu, être débattue dans le cadre d'un recours au Tribunal cantonal.

4.4. Les recourantes soutiennent que le délai de 12 mois prévu par l'art. 49 al. 2 LATC serait excessivement court et contredirait les exigences de l'art. 27 LAT. Pour appuyer leur propos, elles se livrent à la comparaison des régimes et délais prévus en la matière par différents droits cantonaux. Dès lors que l'art. 27 LAT ne commande pas au législateur cantonal de prévoir des mesures de sauvegarde supplémentaires, qu'il lui est loisible ou non d'adopter (cf. THIERRY TANQUEREL, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 27 ad art. 21 LAT; ALEXANDER RUCH, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 48 ad art. 27 LAT; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 35 ss ad art. 27 LAT; voir également arrêts 1C_91/2011 du 26

octobre 2011 consid. 2.5; 1C_547/2009 du 15 avril 2009 consid. 2.4), ces explications apparaissent vaines.

Elles ne démontrent quoi qu'il en soit pas que le délai de 12 mois prévu par le législateur vaudois pour adopter un plan de zone réservée empêcherait ou compliquerait à l'excès l'application de l'art. 27 LAT, singulièrement compromettrait son but, à savoir celui 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 (à ce propos, cf. consid. ci-dessus consid. 4.1.2 in fine). En effet, pour que l'autorité puisse refuser le permis de construire en application de l'art. 49 al. 1 LATC, le plan doit déjà avoir été mis à l'enquête, ce qui sous-entend un certain degré d'aboutissement: dans le canton de Vaud, le projet doit contenir un plan, un règlement ainsi qu'un rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT (RS 700.1) et avoir fait l'objet d'un examen préalable par le département cantonal compétent (cf. art. 36 ss LATC; voir également DGTL, Fiche d'application - plan d'affectation communal, Mesures conservatoire [zone réservée], janvier 2022). Dans ces conditions et faute d'explications complémentaires, on ne décèle pas qu'un délai d'une année serait insuffisant pour procéder aux opérations subséquentes à la mise à l'enquête, à savoir, dans le cas particulier et à la lumière du droit cantonal (cf. art. 40 ss LATC), la conciliation, l'établissement du préavis et propositions de réponses aux oppositions, leur traitement et l'adoption par le conseil communal (art. 42 al. 2 à 4 LATC).

La critique est écartée.

4.5. En principe, la zone réservée étend ses effets aux projets de construction qui sont déposés après son adoption (RUCH, op. cit., n. 57 ad 27 LAT). Cependant, l'art. 27 LAT n'est pas exhaustif et laisse en principe la place à des réglementations cantonales plus étendues, pour autant que le but de la zone réservée soit préservé (arrêt 1C_91/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.6.1; cf. également arrêt 1C_547/2009 du 15 avril 2010 consid. 2.4). Ainsi, en règle générale, par le biais du droit cantonal, les zones réservées déploient leurs effets dès leur mise à l'enquête (cf. WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 28 ad art. 27 LAT et les dispositions cantonales citées).

4.5.1. En l'espèce, le plan de zone réservée ayant été mis à l'enquête antérieurement à la demande de permis de construire, c'est en application de l'art. 49 al. 1 LATC que l'autorisation requise a été refusée. Après ce refus, prononcé le 10 juillet 2020, il eût appartenu à la commune d'adopter la zone réservée dans un délai de 12 mois (art. 49 al. 2 LATC), délai qui n'a en l'occurrence pas été respecté, le plan n'ayant finalement été adopté qu'en décembre 2021. On l'a vu (cf. consid. 4.3), appliquant l'art. 47 al. 3 LATC par analogie, la cour cantonale a estimé que la commune n'était plus en droit d'opposer l'art. 49 LATC à la délivrance du permis de construire malgré l'adoption - tardive - de la zone réservée.

4.5.2. La commune recourante conteste cette interprétation du droit cantonal, spécialement l'application par analogie de l'art. 47 al. 3 LATC, en cas de dépassement du délai de l'art. 49 al. 2 LATC; elle reproche à l'instance précédente d'avoir, sur cette base, contraint la municipalité à délivrer le permis de construire nonobstant la mise à

l'enquête publique et l'adoption de la zone réservée, en cours d'instance, le 14 décembre 2021 (et son approbation cantonale le même jour que l'arrêt attaqué, le 15 mars 2022). Elle affirme que cela procéderait d'arbitraire. La question de l'application arbitraire du droit cantonal peut en l'occurrence cependant demeurer indécise, le recours devant être admis pour les motifs exposés ci-après en lien avec la pesée des intérêts qu'impose le droit fédéral, singulièrement l'art. 27 LAT - point qui constitue d'ailleurs l'essentiel du grief de la recourante.

4.5.3. En cours d'instance de recours cantonal, la situation s'est modifiée par l'adoption, le 14 décembre 2021, du plan de zone réservée et par son approbation le 15 mars 2022, le même jour que celui où l'arrêt attaqué a été rendu. Cependant, ni le droit cantonal ni le texte de l'art. 27 LAT ne règlent la question de savoir si une zone réservée qui n'est édictée qu'après le dépôt de la demande de permis de construire, dans le cadre de la procédure de recours, s'applique au projet concerné. Dans un tel cas de figure, pour répondre à la question d'un déploiement immédiat des effets de la zone réservée, il convient, à la lumière de la jurisprudence, de procéder à une pesée des intérêts, spécifiquement de mettre en balance les intérêts privés du maître de l'ouvrage à la réalisation du projet et les intérêts publics à la modification du plan que vise à protéger le plan de zone réservée (cf. arrêts 1C_358/2020 du 9 juillet 2021 consid. 5.6; 1C_91/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.6.1 et 2.6.2; 1P.539/2003 du 22 avril 2004 consid. 2.2; voir également ATF 118 la 510 consid. 3d; RUCH, op. cit., n. 59 ad art. 27 LAT, resp., plus explicite, ALEXANDER RUCH, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, n. 59 ad art. 27 LAT). Une telle pesée des intérêts s'imposerait au demeurant aussi dans l'hypothèse d'un projet déjà autorisé qui devrait être révoqué au motif qu'il contredirait une zone réservée adoptée ultérieurement (cf. ALEXANDER RUCH, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 62 ad art. 27 LAT; THIERRY TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd. 2018, n. 944 s. et n. 949 ss; PIERRE MOOR ET AL., Droit administratif, Vol. II: Les actes administratifs et leur contrôle, 3e éd. 2011, ch. 2.4.3.2 s.; voir également arrêt 1C_465/2022 du 4 avril 2023 consid. 4.1 et 4.2). Ainsi, dans ce contexte particulier, la cour cantonale ne pouvait pas ordonner la délivrance de l'autorisation litigieuse tout en se dispensant de procéder à cette pesée des intérêts. Au demeurant, l'arrêt 1P.421/2006 du 15 mai 2007 (en particulier consid. 3.4.3), mentionné dans l'arrêt attaqué, n'est pas en l'espèce pertinent: celui-ci porte sur l'application d'une règle communale de police des constructions et non sur l'instauration d'une zone réservée définie dans l'optique notamment de répondre aux exigences du droit fédéral en matière de préservation d'un site construit inscrit à l'ISOS (cf. rapport 47 OAT relatif à la zone réservée communale, état au 12 juin 2020, ch. 1.1., p. 1; avec un objectif de sauvegarde "A" [sauvegarde de la substance] s'agissant du château B._____ et "a" [sauvegarde de l'état existant] pour ce qui concerne son périmètre environnant [PE]; cf. Relevé ISOS, Commune de Lausanne, périmètre LXXI, tableau, p. 162 s.; pour plus de détails quant aux objectifs de protection, voir explications relatives à l'ISOS disponibles sous www.bak.admin.ch, consultées le 11 août 2023), objectifs dont la jurisprudence impose la retranscription dans le plan directeur cantonal et la planification locale en tant que conception et plan sectoriel au sens de l'art. 13 LAT (cf. ATF 135 II 209 consid. 2.1; ARE et al., Recommandation pour la prise en considération des inventaires fédéraux au sens de l'art. 5

LPN dans les plans directeurs et les plans d'affectation, ch. 5, p. 9 s.).

4.6. Sur le vu de ce qui précède, le grief doit être admis, ce qui entraîne l'admission du recours de la commune recourante, l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à l'instance précédente pour qu'elle procède à cette pesée des intérêts ou qu'elle renvoie la cause à la municipalité afin que cette dernière procède à cette pondération.

Il est dès lors prématuré de statuer sur la violation de l'art. 21 al. 2 LAT encore invoquée par la commune, singulièrement sur sa demande de contrôle incident du PPA "Au Château B. _____". Les aspects à considérer pour cet examen se confondent quoi qu'il en soit en grande partie avec les éléments dont il faut tenir compte dans le cadre de la pesée des intérêts ordonnée par le présent arrêt, en particulier les aspects liés à un changement sensible des circonstances, à la nécessité et à l'intérêt public d'une adaptation du plan, respectivement à l'adoption d'une nouvelle planification (cf. art. 21 al. 2 LAT; RUCH, op. cit., n. 31 s. et n. 42 ad art. 27 LAT).

4.7. Cela étant, il convient d'ores et déjà de déterminer, pour l'hypothèse où le résultat de cette pesée exclurait l'application de la zone réservée au projet, si ce dernier doit - comme le soutiennent les recourantes - pouvoir être revu à la lumière des art. 69 RPGA et 86 LATC, ce qu'a exclu la cour cantonale, jugeant que cet examen avait déjà été opéré dans le cadre de la décision initiale du 10 juillet 2020.

4.7.1. La cour cantonale a rappelé que, selon la doctrine et la jurisprudence cantonale relatives aux art. 47 et 49 LATC (respectivement, art. 77 et 79 aLATC), si le blocage est intervenu en application de l'art. 49 LATC, une analyse de conformité à la réglementation en vigueur s'imposera lors de l'examen de la demande renouvelée, à moins que, dans sa décision initiale, la municipalité ait expressément constaté cette conformité. La cour cantonale a estimé que l'on se trouvait dans ce dernier cas de figure. Dès lors que ni la teneur du projet ni les art. 69 RPGA et 86 LATC n'avaient dans l'intervalle été modifiés, la doctrine et la jurisprudence cantonale commandaient la délivrance du permis de construire, sans nouvel examen.

4.7.2. Sur le plan cantonal, l'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Quant à la réglementation communale, l'art. 69 RPGA dispose que les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites.

4.7.3. Il n'est pas contesté que ni le projet ni les art. 69 RPGA et 86 LATC n'ont été modifiés depuis le refus initial de l'autorisation. La commune recourante se prévaut en revanche de modifications intervenues au niveau du plan directeur cantonal (ci-après: PDCn), de l'adoption d'un plan climat du 7 janvier 2021 et de l'adaptation du plan directeur communal 2030 au PDCn s'agissant de la valorisation et le renforcement des composantes naturelles, paysagères et agricoles. Il n'apparaît cependant pas manifeste que ces objectifs de protection du climat et des espaces verts se confondraient avec les notions d'esthétique et d'intégration et constitueraient à ce titre des modifications commandant de revoir à nouveau le projet sous l'angle des art. 69 RPGA et 86 LATC. Ces différentes modifications ne laissent pas non plus entrevoir l'arbitraire dans l'appréciation du Tribunal cantonal, qui s'appuie sur la doctrine et la jurisprudence cantonale. Dans ces conditions, il ne s'impose pas formellement de revoir, le cas échéant, le projet sous l'angle des art. 69 RPGA et 86 LATC, à tout le moins cela n'est-il pas arbitraire. Cela étant, ces aspects esthétiques et d'intégration, aussi bien que les motifs de protection du site, ont présidé à l'adoption de la zone réservée si bien qu'ils devront en tout état de cause être considérés dans le cadre de la pesée des intérêts ordonnée par le présent arrêt.

5.

Les organisations recourantes se plaignent d'un déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.), d'une violation de leur droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.) en relation avec les griefs qu'elles ont invoqués "en relation avec l'art. 21 al. 2 LAT et en relation avec les griefs de fond allant à l'encontre du projet" dans le cadre de leur opposition.

5.1. Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Il y a déni de justice formel lorsqu'une autorité n'applique pas ou applique d'une façon incorrecte une règle de procédure, de sorte qu'elle ferme l'accès à la justice au particulier qui, normalement, y aurait droit. L'autorité qui se refuse à statuer, ou ne le fait que partiellement, viole l'art. 29 al. 1 Cst. (cf. ATF 144 II 184 consid. 3.1; 141 I 172 consid. 5 et les références citées). Il en découle notamment que les opposants à un projet ont droit au traitement de leur opposition (cf. arrêt 1C_442/2007 du 21 avril 2008 consid. 2.4.1). Cependant, si l'autorité compétente parvient à la conclusion qu'une demande d'autorisation de construire doit de toute façon être refusée, l'art. 29 Cst. ne lui impose pas de se prononcer sur les oppositions, a fortiori sur chacun des griefs soulevés, les opposants obtenant finalement satisfaction (cf. arrêt 1C_442/2007 du 21 avril 2008 consid. 2.4.1). Une telle décision n'est en principe pas susceptible d'être attaquée par les opposants, faute d'intérêt à un éventuel recours (cf. art. 89 al. 1 let. c LTF). Les personnes qui ont ainsi obtenu gain de cause en première instance n'en perdent toutefois pas pour autant leur qualité de partie, même si elles ne présentent plus leurs propres conclusions dans la suite de la procédure (cf. arrêt 1C_442/2007 précité consid. 2.4.1).

5.2. Comme déjà mentionné, le renvoi prononcé par l'arrêt attaqué ne porte que sur l'ordre intimé à l'autorité communale de délivrer l'autorisation de construire, sans autre forme d'examen, au motif que la conformité matérielle du

projet aurait déjà été examinée - et confirmée - dans la décision municipale initiale du 10 juillet 2020. Qu'il soit, le moment venu, loisible aux recourantes de recourir contre cette nouvelle décision à rendre, comme l'indique le Tribunal cantonal dans son arrêt (cf. arrêt attaqué, consid. 5d, p. 11 s.), n'est toutefois pas pertinent s'agissant du respect de leur droit d'être entendues et ce indépendamment de la pleine cognition dont jouirait le Tribunal cantonal pour l'examen, le cas échéant, de ce pourvoi.

5.2.1. La cour cantonale souligne céans que cette décision à rendre devra être assortie d'une motivation (observations du Tribunal cantonal du 30 mai 2022) en application des garanties de l'art. 29 al. 2 Cst. Selon la jurisprudence, une telle motivation a notamment pour but de permettre aux parties de recourir en connaissance de cause (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2). On déduit cependant des développements contenus dans l'arrêt attaqué que cette décision à rendre pourra opportunément reprendre la motivation développée "par économie de procédure" dans la décision initiale du 10 juillet 2020. Or, cette motivation ne porte que sur la conformité du projet aux règles de police des constructions, d'esthétique et d'intégration. Cela se déduit d'ailleurs sans équivoque des constatations cantonales, l'instance précédente ayant notamment retenu que le projet respectait les dispositions du PPA (nombre de logements, surface brute de plancher, hauteur à la corniche, etc.), la législation forestière s'agissant du chemin d'accès et les art. 86 LATC et 69 RPGA en matière d'esthétique des constructions (cf. arrêt attaqué, Faits, let. C, p. 3). Cette première décision municipale du 10 juillet 2020 est en revanche muette quant aux griefs, de droit fédéral pour certains, développés par les organisations recourantes dans leur opposition du 16 novembre 2019, en lien notamment avec la présence de biotopes ou encore de surfaces d'assolement. On ne peut ainsi pas suivre la cour cantonale lorsqu'elle affirme céans que la municipalité devra, dans sa décision d'octroi du permis de construire, "motiver les raisons [...] pour lesquelles elle écarte les griefs soulevés par les opposant[e]s [...]" (cf. observations du Tribunal cantonal du 30 mai 2022). Cela reviendrait à préjuger du sort à réserver à ces critiques, en violation des garanties de procédure offertes par l'art. 29 Cst., privant les recourantes d'un examen effectif de leur opposition.

5.2.2. L'exécution du renvoi tel qu'ordonné par la cour cantonale aurait ainsi pour conséquence la délivrance du permis de construire sans que pour autant l'opposition formée par les organisations recourantes - dont il n'est pas prétendu qu'elle n'aurait pas été recevable - ait été liquidée. Le Tribunal cantonal ne pouvait, sauf à violer leur droit d'être entendues, faire ainsi fi de leurs arguments développés dans leur opposition, voire de les priver d'un examen de celle-ci par l'autorité locale de première instance (cf. arrêt 1C_442/2007 du 21 avril 2008 consid. 2.4.2), procédure poursuivant des objectifs de participation des citoyens intéressés et de garantie du droit d'être entendu (cf. ATF 143 II 467 consid. 2.2-2.4); cela est d'autant plus vrai que les recourantes ont répété leurs différentes critiques dans le cadre de la procédure cantonale de recours (cf. observations d'Helvetia Nostra et consorts du 10 février 2022, en particulier p. 5 ss).

5.3. Pour ces motifs, l'arrêt attaqué viole les garanties de procédure conférées par l'art. 29 Cst. à Helvetia Nostra et consorts, ce qui conduit à l'admission de leur recours et à

l'annulation de l'arrêt attaqué également sous cet angle. Vu le sort réservé à ce recours, il n'y a pas lieu d'examiner les griefs de fond soulevés céans par les organisations recourantes.

6.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission des recours, à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision au sens des considérants ou pour qu'il renvoie, le cas échéant, la cause à la municipalité à cette fin (cf. aussi ci-dessus consid. 4.6 et 4.7.3 in fine). Il convient en premier lieu de procéder à la pesée des intérêts imposée par la jurisprudence en lien avec l'adoption et l'approbation de la zone réservée communale. Pour le cas où le résultat de cette pesée pencherait en faveur du maintien de l'ordre de délivrer l'autorisation de construire, il s'agira d'examiner, par économie de procédure, dans un deuxième temps seulement, les griefs matériels soulevés par Helvetia Nostra et consorts au stade de leur opposition du 16 novembre 2019 - et répétés devant l'instance précédente.

Conformément à l'art. 66 al. 1 et al. 5 LTF, les frais de justice sont mis à la charge des constructeurs intimés, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront en outre des dépens à Helvetia Nostra et consorts, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et al. 4 LTF). La Commune de Lausanne, qui agit dans le cadre de ses attributions officielles, n'y a en revanche pas droit (art. 68 al. 3 LTF). Le tiers intéressé qui s'est exprimé, l'a fait sans mandataire professionnel, si bien qu'il n'a, pour ce motif déjà, pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 1C_230/2022 et 1C_248/2022 sont jointes.

2.

Les recours sont admis. L'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge solidaire de A. _____ SA et des membres de la Communauté héréditaire B. _____.

4.

Une indemnité de dépens de 4'000 fr. est allouée à Helvetia Nostra et consorts, à titre de dépens, à la charge solidaire de A. _____ SA et des membres de la Communauté héréditaire B. _____.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à C._____, à D._____, à E._____, à F._____ et G.F._____, à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud ainsi qu'à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 7 septembre 2023

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

Le Président : Kneubühler

Le Greffier : Alvarez