TF, 20.04.2026, 1C_311/2025*

Le dies a quo du délai de cinq ans de la zone réservée court dès sa mise à l'enquête publique, dès lors que le droit cantonal y attache déjà une interdiction de construire déployant des effets analogues à ceux de la zone réservée.

Faits

Le 24 octobre 2018, la Direction générale du territoire et du logement du canton de Vaud (DGTL) met à l'enquête publique une zone réservée cantonale destinée à rendre provisoirement inconstructible une parcelle pour une durée initiale de cinq ans. La zone réservée est approuvée le 21 novembre 2019 par le département compétent.

En 2024, la DGTL estime que la zone réservée doit être prolongée de trois ans. Par décision du 18 novembre 2024, le département compétent prolonge la zone réservée pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 21 novembre 2027.

Les propriétaires concernés recourent contre la prolongation de la zone réservée au Tribunal cantonal, puis au Tribunal fédéral. Celui-ci doit déterminer si la décision de prolongation de la zone réservée est intervenue en temps utile. Pour ce faire, il doit déterminer si le *dies a quo* du délai de validité de cinq ans applicable à la zone réservée commence à courir au moment de son approbation cantonale (21 novembre 2019) ou lors de sa mise à l'enquête publique (24 octobre 2018).

Droit

L'établissement d'une zone réservée permet d'éviter que des projets de construction viennent entraver la liberté de planifier et de décider des autorités compétentes lors de l'établissement d'un plan d'affectation. Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai (art. 27 al. 2 LAT).

Sur le plan cantonal, la municipalité est tenue de refuser tout permis allant à l'encontre de la zone réservée dès sa mise à l'enquête publique (cf. art. 49 al. 1 en lien avec l'art. 46 al. 2 LATC-VD).

La jurisprudence et la doctrine relèvent que l'entrée en vigueur d'une zone réservée intervient en règle générale lors de sa mise à l'enquête publique compte tenu de ses objectifs conservatoires. De nombreux cantons fixent ainsi la force obligatoire de la zone réservée et le *dies a quo* du délai de cinq ans au jour de sa mise à l'enquête publique (cf. p.ex. art. 90 al. 2 LATeC-FR).

Certains cantons prévoient une interdiction de construire dès la mise à l'enquête publique de la zone réservée par l'intermédiaire d'instruments de droit cantonal. Le droit vaudois prévoit ainsi un « effet anticipé du plan » en interdisant les constructions dès l'enquête publique de la zone réservée (cf. art. 49 al. 1 en lien avec l'art. 46 al. 2 LATC-VD). Cette interdiction provisoire prévue par le droit cantonal a des effets analogues à ceux de la zone réservée.

A cet égard, le Tribunal fédéral considère qu'une interprétation conforme au droit fédéral du droit vaudois impose de fixer le *dies a quo* du délai de cinq ans de l'art. 27 LAT au jour de la mise à l'enquête publique, et non à la date de l'approbation. A défaut, la durée initiale de cinq ans, fixée de manière contraignante par le droit fédéral (cf. art. 27 al. 2 LAT), serait dépassée. Le droit cantonal ne saurait en effet prolonger *de facto* la durée contraignante de cinq ans par d'autres instruments dont les effets sont analogues à la zone réservée, sans autre examen de l'intérêt public et de la proportionnalité de la mesure.

En l'espèce, la prolongation de la zone réservée est intervenue le 18 novembre 2024, soit plus de six ans depuis la mise à l'enquête publique le 24 octobre 2018. Elle est ainsi tardive.

Partant, le recours est admis.

Proposition de citation : Tobias Sievert, Le dies a quo du délai de validité de cinq ans de la zone réservée (art. 27 al. 2 LAT), in: https://lawinside.ch/1737/