

# BGer 1C 644/2023 vom 3. März 2025

Bundesgericht, 2025-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_644\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_644_2023)

FR: TF 1C 644/2023 du 3 mars 2025

IT: TF 1C 644/2023 del 3 marzo 2025

## Regeste

Zone réservée cantonale | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans une cause relevant de l'aménagement du territoire ( art. 82 let. a LTF et 34 al. 1 LAT), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure devant l'instance cantonale. Elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué, qui confirme la mise en place d'une zone réservée sur deux parcelles dont elle est propriétaire; elle dispose ainsi d'un intérêt digne de protection à la modification ou à l'annulation de cet arrêt. Elle bénéficie partant de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

### E. 2

au milieu du bâti). Il est en outre établi que les parcelles offrent un dégagement sur la zone agricole qui se poursuit sur le territoire du canton de Genève et sont proches d'une aire forestière. Dans ces conditions, une mesure d'aménagement tendant à la réduction de la zone à bâtir n'apparaît pas d'emblée exclue sur ces biens-fonds (cf. arrêts 1C\_623/2021 précité du 24 novembre 2022 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). Au demeurant, que la DGTL ait évoqué un surdimensionnement incompressible - qu'elle qualifie cependant d'éventuel (cf. déterminations du 23 janvier 2024, p. 3) - n'exclut pas non plus que le choix pour procéder au redimensionnement se porte en définitive aussi sur ces deux parcelles au vu de leur situation. Il est ainsi prématuré et sans pertinence de chercher à démontrer, comme le fait la recourante, que les biens-fonds litigieux répondraient aux critères de l' art. 15 LAT pour un maintien en zone à bâtir; la zone réservée revêtant par définition un caractère provisoire et conservatoire, les réflexions et l'examen définitif de la conformité de l'affectation n'y ont pas leur place et devront être menées dans le cadre de la procédure de révision du plan général d'affectation (cf. arrêt 1C\_576/2020 précité du 1 er avril 2021 consid. 4.4.1).

### E. 2.1

Selon l' art. 27 LAT , 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. À 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). Le droit cantonal

vaudois prévoit que la commune ou le département cantonal peuvent établir des zones réservées pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum (cf. art. 46 al. 1 LATC). L'établissement d'une zone réservée répond à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit ou non conforme au droit (arrêts 1C\_623/2021 du 24 novembre 2022 consid. 4.1; 1C\_695/2021 du 4 novembre 2022 consid. 3.1.1). 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. Il faut ainsi une nécessité de planifier, assortie d'une intention concrète. Il n'est toutefois 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 l'art. 15 al. 2 LAT, puis du plan directeur cantonal (arrêts 1C\_623/2021 précité du 24 novembre 2022 consid. 4.1; 1C\_695/2021 précité du 4 novembre 2022 consid. 3.1.1; en droit vaudois, cf. mesure A11 du PDCn). La mesure contestée constitue la première étape de ce processus obligatoire. 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 (arrêts 1C\_114/2023 du 21 mars 2024 consid. 3.1; 1C\_623/2021 précité du 24 novembre 2022 consid. 4.1; 1C\_57/2020 du 3 février 2021 consid. 3.2). La règle de la nécessité est également respectée lorsque la zone réservée correspond au périmètre concerné par l'obligation de planifier (arrêts 1C\_530/2021 du 23 août 2022 consid. 5.4; 1C\_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.1).

## **E. 2.2**

Il n'est pas contesté que la zone à bâtir de la commune de Mies présente un important surdimensionnement de sa zone à bâtir de 1'180 habitants. La commune doit ainsi modifier sa planification d'affectation afin de se conformer aux exigences du droit fédéral et du plan directeur cantonal (art. 15 al. 2 LAT, mesure A11 du PDCn). Cette révision est d'ailleurs actuellement en cours, le projet de PACom révisé ayant été soumis à la DGTL pour examen préalable au sens de l'art. 37 LATC. La nécessité de planifier et l'intention concrète de procéder aux modifications requises par le droit fédéral et la planification directrice cantonale sont ainsi établies (cf. art. 27 al. 1 LAT; arrêt 1C\_410/2022 du 4 décembre 2023 consid. 2.2), ce qui n'est pas non plus litigieux.

### **E. 2.2.1**

À l'appui de sa contestation de la zone réservée projetée sur ses parcelles, la recourante se prévaut de la révision de la planification communale (PACom; et du rapport préalable d'examen de la DGTL, voir ci-dessous) qui prévoirait leur maintien en zone à bâtir. Cela ne commande toutefois pas sur le principe de revenir sur l'instauration d'une zone réservée. Comme l'a expliqué la cour cantonale, les démarches effectuées dans le cadre de cette révision ne sont pas encore abouties; aussi ne cristallisent-elles pas les options définitives de planification et demeurent sans influence sur la question de la nécessité d'adopter une zone réservée. En effet, après que la DGTL aura rendu son rapport d'examen préalable relatif au PACom (art. 37 LATC), ce dernier devra être mis à l'enquête publique (art. 38 LATC); il pourra ensuite encore faire l'objet de modifications (art. 41 LATC) avant d'être adopté par le conseil communal (art. 42 LATC), puis approuvé par l'autorité cantonale (art. 43 LATC); sans compter qu'il pourrait alors encore faire l'objet d'un contrôle judiciaire, sur recours. Suivre la recourante et renoncer, à ce stade et sur la seule base de tels éléments provisoires et non aboutis, à l'instauration de la zone réservée - respectivement prendre le

risque d'une construction dans l'intervalle - serait de nature à compromettre l'approbation d'une planification conforme au droit, spécialement sous l'angle du dimensionnement de la zone à bâtir et son contrôle, opérations qui relèvent d'un intérêt public évident (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 et les arrêts cités; arrêt 1C\_623/2021 précité du 24 novembre 2022 consid. 4.1 et les références); les intentions de la commune exprimées dans ce cadre quant au maintien en zone des parcelles concernées sont ainsi sans influence, tout particulièrement au regard de l'important surdimensionnement de la zone à bâtir et de la situation de ces parcelles: rien ne permet en effet, à ce stade et pour les motifs qui suivent, d'exclure qu'elles pourraient faire l'objet de mesures de réduction de la zone à bâtir (cf. consid. 2.2.2). Au demeurant - et indépendamment de l'irrecevabilité de cet élément nouveau (cf. art. 99 al. 1 LTF) -, il est sans influence que la DGTL ait, dans l'intervalle, rendu son rapport préalable (adressé à la commune le 17 mai 2024) et que celui-ci confirme, aux dires de la recourante (cf. déterminations du 10 septembre 2024 p. 3 et 5), le maintien de la partie est ses parcelles en zone à bâtir, cela n'entraînant pas encore l'approbation définitive du projet de planification; la DGTL n'est d'ailleurs pas revenue sur ses conclusions en rejet du recours, précisant au contraire qu'à la lumière du rapport préalable, la future affectation des parcelles nos 229 et 862 ne pouvaient encore être déterminées (cf. déterminations du 17 juin 2024 sur la requête de suspension). Il s'ensuit par ailleurs - et pour répondre aux critiques d'ordre formel - qu'il n'est pas non plus contraire aux garanties offertes par le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) d'avoir refusé de suspendre la procédure dans l'attente de ce rapport d'examen préalable et de ne pas avoir ordonné la production du projet de PACom, ces éléments n'apparaissant pas - comme exposé - pertinents pour l'issue du litige (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; arrêt 1C\_636/2023 du 30 janvier 2025 consid. 3 et les arrêts cités).

### **E. 2.2.2**

S'agissant plus particulièrement des caractéristiques des parcelles en cause, il ressort de l'arrêt attaqué que ces dernières ne se trouvent pas dans le périmètre de centre à densifier envisagé par la commune; la cour cantonale a par ailleurs retenu qu'elles se situaient au nord de la route des Pénys, dans une frange non bâtie au sens du ch. 2 de la fiche d'application Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes publiée par la DGTL (version juin 2021). Leur surface libre de construction est particulièrement importante, puisqu'elle représente plus de 24'000 m

### **E. 2.2.3**

Compte tenu des caractéristiques des parcelles concernées, de l'important surdimensionnement que connaît la commune de Mies, l'instauration de la zone réservée litigieuse, en tant qu'elle permet de surseoir à l'application de la planification actuelle et de préserver la marge d'appréciation des autorités pour l'adoption et la mise en vigueur d'une planification conforme au droit fédéral et au PDCn (cf. respectivement art. 15 al. 2 LAT et mesure A11; voir également rapport 47 OAT, ch. 1.1 p. 3; ALEXANDER RUCH, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 53 et la référence), répond au critère d'aptitude découlant du principe de la proportionnalité (cf. arrêt 1C\_114/2023 précité du 21 mars 2024 consid. 3.1). La zone réservée correspond par ailleurs au périmètre concerné par l'obligation de planifier s'accordant en cela, quoi qu'en dise la recourante, également au critère de nécessité: les parcelles litigieuses, partiellement bâties, comprennent en effet d'importantes réserves qui, comme le souligne le Tribunal cantonal, doivent faire l'objet d'un examen soigné en lien avec la révision de la planification communale (cf. arrêt 1C\_114/2023 précité du 21 mars 2024 consid. 3.1). Enfin, étant donné

que la zone réservée vise à favoriser la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée et garantit à cette fin la marge d'appréciation nécessaire (cf. art. 15 al. 2 LAT ), elle répond - comme déjà mentionné -, à un intérêt public important (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 et les arrêts cités). On ne voit d'ailleurs pas que la présence de la commune, respectivement des parcelles litigieuses, au sein du périmètre de l'agglomération franco-valdo-genevoise du Grand Genève enlèverait au redimensionnement conforme de la zone à bâtir son caractère d'intérêt public, et la recourante ne s'en explique pas.

### **E. 2.3**

C'est en définitive sans violer le droit fédéral, tant sur le plan formel que matériel, au terme d'un examen complet et circonstancié, que la cour cantonale a confirmé la zone réservée cantonale sur les parcelles n os 229 et 862; il ne demeure ainsi pas non plus de place pour une application arbitraire de l'art. 46 LATC, qui renvoie pour l'essentiel à l' art. 27 LAT . Le grief est écarté.

### **E. 3**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

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