

# VD\_OMNI AC.2022.0270 vom 29. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0270](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0270)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0270 du 29 janvier 2024

IT: VD\_OMNI AC.2022.0270 del 29 gennaio 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Direction générale du territoire et du logement, Commune de Gryon | Confirmation de la décision de la DGTL, rejetant la demande d'indemnité pour expropriation matérielle de la recourante, propriétaire de deux parcelles colloquées en zone à bâtir selon un plan d'extension partiel (PEP) adopté en 1969, repris sans changement lors de l'adoption du plan d'extension communal (PEC) en 1983. La DGTL pouvait considérer que la planification en question n'était pas conforme à la LAT, puisqu'elle maintenait en zone à bâtir des parcelles pourtant éloignées du centre du village et isolées des parcelles bâties les plus proches par une large bande de forêt. La DGTL a par conséquent retenu à juste titre que l'adoption de la nouvelle planification, ayant pour conséquence de restituer ces parcelles dans une large mesure à la zone agricole, constituait la première mesure d'aménagement conforme à la LAT et considéré dès lors qu'il s'agissait d'un refus de classement et non un déclassement. Contrairement à ce que soutenait la recourante, l'introduction du régime de la taxe sur la plus-value n'a pas eu pour effet de supprimer cette distinction, la jurisprudence rendue en matière de refus de classement conservant toute sa pertinence. L'indemnisation de la recourante ne se justifie en outre pas en application du principe de la bonne foi; la recourante, qui a acquis les parcelles en 2005, devait nécessairement avoir des doutes sur leur constructibilité. Recours rejeté. Recours au TF rejeté (1C\_131/2024 du 25 août 2025).

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre une décision de la DGTL statuant sur une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle qui avait été introduite le 26 août 2020 par la recourante devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois en application de la loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation (LE; BLV 710.01). Selon les art. 116 LE ss, l'action en paiement d'une indemnité pour expropriation matérielle relève en principe de la compétence exclusive du président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble frappé de la restriction. Toutefois, depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2020 de la loi du 23 juin 2020 modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), l'art. 72 al. 1 LATC confère au département en charge de l'aménagement du territoire la compétence de statuer sur les demandes d'indemnisation pour expropriation matérielle fondée sur une mesure d'aménagement du territoire (voir également art. 124a LE). Selon les dispositions transitoires de la loi du 23 juin 2020 (art. 136e LATC), les nouvelles dispositions s'appliquent également aux demandes pendantes devant les tribunaux qui sont transmises au département à l'entrée en vigueur de la présente loi. En l'occurrence, il n'est pas contesté que la demande d'indemnisation fait suite à une mesure d'aménagement du territoire, soit la modification de la planification

communale, si bien que la DGTL – à laquelle la compétence pour statuer a été déléguée (art. 43a du règlement du 22 août 2018 sur l'aménagement du territoire [RLAT; BLV 700.11.2]) – était compétente pour statuer sur la demande d'indemnisation litigieuse (cf. arrêt partiel AC.2021.0370 du 2 mars 2022); la recourante ne le conteste au demeurant pas. La CDAP est dès lors compétente pour statuer sur le recours dirigé contre la décision de la DGTL rejetant la demande d'indemnisation (art. 73a LATC et 92 de la loi du 28 décembre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Pour le surplus, déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD en tenant compte des fêtes (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La recourante, qui est propriétaire des biens-fonds pour lesquelles une indemnité pour expropriation matérielle est refusée, a manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il convient dès lors d'entrer en matière.

## E. 2

La décision attaquée rejette la demande d'indemnisation de la recourante suite au classement partiel des parcelles n°\*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* hors de la zone à bâtir, selon la décision du Conseil communal du 31 octobre 2016, entrée en vigueur le 15 novembre 2019. Il convient dans un premier temps de rappeler les bases légales applicables. a) Selon la jurisprudence constante, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. (" Une pleine indemnité est due en cas [...] de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation ") et de l'art. 5 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (" Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation ") lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement. Dans l'un et l'autre cas, la protection ne s'étend à l'usage futur prévisible que dans la mesure où il apparaît, au moment déterminant, comme très probable dans un proche avenir. Par usage futur prévisible d'un bien-fonds, on entend généralement la possibilité de l'affecter à la construction (ATF 131 II 151 consid. 2.1, 728 consid. 2; 125 II 431 consid. 3a; arrêts TF 1C\_332/2022 du 13 juillet 2023 destiné à la publication, consid. 3.2; 1C\_435/2020 du 5 mai 2021 consid. 3.2, 1C\_653/2017 du 12 mars 2019 consid. 2.2, 1C\_215/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités). Depuis que s'applique l'art. 5 al. 2 LAT, la jurisprudence distingue généralement deux hypothèses: d'une part le déclassement (" Auszonung ") et d'autre part le refus de classement en zone à bâtir (non-classement, " Nichteinzonung "). On parle de déclassement lorsqu'un bien-fonds classé dans une zone à bâtir est frappé d'une interdiction de construire. Cela présuppose toutefois qu'au moment de l'entrée en force de la mesure de planification qui produirait l'effet d'une expropriation matérielle, la parcelle en question se trouvait comprise dans une zone à bâtir édictée conformément aux prescriptions de la législation fédérale en matière d'aménagement du territoire. Il y a en revanche refus de classement lorsque la modification d'un plan d'affectation, qui a pour effet de sortir une parcelle de la zone à bâtir où elle se trouvait auparavant, intervient pour adapter ce plan aux exigences de la LAT, entrée en vigueur en 1980, et partant pour mettre en œuvre les principes du droit constitutionnel en matière de droit foncier. Tel est le cas de la décision par laquelle l'autorité de planification,

adoptant pour la première fois un plan d'affectation conforme aux exigences constitutionnelles et légales, ne range pas un bien-fonds déterminé dans la zone à bâtir et cela même si ce terrain était constructible selon la réglementation antérieure (cf. notamment ATF 125 II 431 consid. 3b; arrêt TF 1C\_332/2022 précité, consid. 3.3.1; Enrico Riva, in Commentaire pratique LAT, vol. I, 2016, n. 177ss ad art. 5 LAT). Pour qu'un plan soit conforme à la LAT, il ne suffit pas que le plan d'affectation ait été adopté sous l'empire de la LAT, mais il faut (aussi) qu'il respecte matériellement les buts et les principes de l'aménagement du territoire (arrêt TF 1C\_332/2022 précité, consid. 3.6.2). D'une manière générale, la jurisprudence considère que l'un des buts principaux de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire est de concentrer le peuplement dans les zones à bâtir et d'empêcher de construire en ordre dispersé, de sorte que les petites zones à bâtir paraissent en principe non seulement inappropriées, mais également contraires à la loi (ATF 124 II 391 consid. 3a p. 395; arrêt TF 1C\_612/2018 du 16 octobre 2019 consid 5.1). b) L'introduction dans l'ancienne Constitution fédérale, en 1969, de l'art. 22 quater, relatif à l'aménagement du territoire (actuellement art. 75 Cst.), puis l'adoption de la législation fédérale fondée sur cette norme (loi sur la protection des eaux du 8 octobre 1971 puis LAT du 22 juin 1979) ont entraîné une modification essentielle du contenu de la propriété foncière. Depuis lors, en vue d'assurer une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle du territoire, des zones doivent être délimitées en fonction de l'usage distinct qui peut en être fait; il convient plus particulièrement de distinguer les zones à bâtir de celles qui ne le sont pas, la faculté de construire n'étant reconnue qu'à une partie des propriétaires fonciers (cf. Riva, op. cit., n. 148 ad art. 5 LAT). En tant que concrétisation de la nouvelle définition du contenu de la propriété, les mesures de non-classement ne donnent en principe pas lieu à indemnisation. La suppression de la faculté de bâtir ne prive le propriétaire d'aucun attribut essentiel de la propriété car depuis l'adoption des normes constitutionnelles et législatives précitées, seuls les biens-fonds classés dans une zone à bâtir conforme au droit fédéral ont encore le droit d'être bâtis (cf. Riva, op. cit., n°189 ad art. 5 et la jurisprudence citée). Il existe toutefois des exceptions à ce principe de non-indemnisation, qu'il n'y a cependant pas lieu d'évoquer dans le présent arrêt (cf. Riva, op. cit., n°190 ad art. 5 LAT; cf. également Lukas Bühlmann/Samuel Kissling, Obligation d'indemniser en cas de dézonage, Territoire & Environnement 4/2019, p. 21). c) Avant même la révision de la LAT du 15 juin 2012 (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014) – donc avant que le droit fédéral ne prescrive expressément que " les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites " (nouvel art. 15 al. 2 LAT), ce qui a amené de nombreuses communes à entreprendre une révision de leur plan général d'affectation –, la jurisprudence du Tribunal fédéral a admis la possibilité d'un cas de refus de classement (" Nichteinzonung "), non seulement en cas de révision d'un plan de zones adopté avant la LAT, mais également en cas d'adaptation d'un plan d'affectation édicté sous l'empire de la LAT (après le 1<sup>er</sup> janvier 1980) mais qui, matériellement, ne respectait pas les principes de planification du droit fédéral (cf. ATF 131 II 728 consid. 2.3, 125 II 326 consid. 5c; arrêts TF 1C\_275/2018 du 15 octobre 2019 consid. 2.3, 1C\_573/2011 du 30 août 2013 consid. 2.2 in ZBl 116/2015 p. 201; Riva, op. cit. n. 184 ad art. 5 LAT; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7<sup>e</sup> éd. Berne 2022 p. 666). Cette jurisprudence doit en principe encore être appliquée quand la mesure d'aménagement litigieuse est adoptée après le 1<sup>er</sup> mai 2014, dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 15 al. 2 LAT; il est en effet admis que la révision de la LAT de 2012 n'a pas, à l'instar de l'adoption de cette loi en 1979, modifié le contenu ou la définition de la propriété foncière (cf. Riva, op. cit., n. 152 ad art. 5 LAT; Bühlmann/Kissling, op.cit., p. 21;

Arnold Marti, Commentaire de l'arrêt TF 1C\_573/2011 in ZBl 116/2015 p. 209; Peter Hänni, Die Rückzonungspflicht nach dem revidierten Raumplanungsgesetz: Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung? in: Zufferey/Waldmann, Révision 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire, Zurich 2015 p. 252 [ci-après: Révision 2014]; Peter Karlen, Das Enteignungsrecht zwischen Beständigkeit und Wandel, ZBl 120/2019 p. 647 ss, 655). Ainsi, une révision de plan général d'affectation destinée à mettre en œuvre le nouvel art. 15 al. 2 LAT n'équivaut pas par principe à un refus de classement, là où une zone à bâtir surdimensionnée doit être réduite. Il faut donc apprécier la situation concrète, dans chaque cas particulier, en fonction des règles jurisprudentielles rappelées plus haut. Comme la jurisprudence l'a récemment relevé, l'examen rétrospectif après 40 ans de la conformité au droit fédéral du premier plan d'affectation établi sous l'empire de la LAT peut s'avérer délicate (arrêt AC.2021.0370 du 16 mai 2023 consid. 2d). En effet, il est difficile de se replacer dans les conditions de l'époque pour déterminer si le surdimensionnement des zones à bâtir, corrigé après 2014, procédait d'une erreur de pronostic sur l'évolution future ou au contraire de la volonté délibérée des autorités communales et cantonale (cf. art. 26 LAT) de ne pas considérer ou d'outrepasser la limite des quinze ans de l'ancien art. 15 al. 1 let. b LAT (cf. Karlen, op. cit., p. 655; Jacques Dubey, La jurisprudence en aménagement du territoire, in: Recueil des Journées suisses du droit de la construction 2023, Fribourg 2023, p. 220). Cette analyse est d'autant plus délicate lorsqu'il s'agit, comme en l'occurrence, d'examiner la situation d'une station de montagne, dans une région où se sont développées les résidences secondaires, où le développement de telles constructions a été freiné à partir du 11 mars 2012, lorsque le peuple et les cantons ont accepté l'initiative populaire " Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ", le nouvel art. 75b al. 1 Cst. plafonnant le pourcentage de résidences secondaires à 20% au maximum du parc de logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune (en d'autres termes la "Lex Weber") (arrêt AC.2021.0370 du 16 mai 2023 consid. 2e et les références citées). Dans l'arrêt précité, qui fait l'objet d'un recours actuellement pendant auprès du Tribunal fédéral, la CDAP – procédant à l'examen rétrospectif décrit ci-dessus – a ainsi considéré que la zone à bâtir résultant d'un plan adopté par la Commune d'Ormont-Dessus en 1982 ne pouvait être qualifiée de surdimensionnée mais qu'elle résultait d'un "mauvais pronostic" des autorités des besoins en terrains à bâtir, si bien que la modification du plan décidée en 2016 ne pouvait être qualifiée, s'agissant de la parcelle du recourant de non-classement mais bien de déclassement; elle a en conséquence annulé la décision de la DGTL rejetant la demande d'indemnité pour expropriation matérielle et lui a renvoyé la cause pour qu'elle en examine les autres aspects.

### **E. 3**

a) En l'occurrence, la décision attaquée rejette la demande d'indemnisation au motif que la mise hors de la zone à bâtir d'une partie des parcelles n° \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* répond aux critères du non-classement (ou refus de classement, " Nichteinzonung "). La constructibilité des parcelles s'appuyait sur le PEP Les Verneys, qui date de 1969, soit un plan adopté avant l'entrée en vigueur de la LAT. Le PEC, approuvé quant à lui le 6 mai 1983, n'aurait jamais été dimensionné en fonction des besoins prévisibles futurs pour les quinze années à venir. Même si le plan de 1983 était formellement conforme à la législation fédérale, il ne répondait pas aux exigences de la LAT au niveau de son contenu, puisqu'il attribuait à la zone de chalets de larges secteurs qui n'étaient à l'évidence pas largement bâtis au sens de l'art. 15 let. a LAT et qui n'allaient pas être nécessaires dans les quinze ans à venir. La commune devait se conformer au droit fédéral avec les conditions actuellement en vigueur

– celles de la LAT révisée applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014 – qui imposent de dimensionner correctement la zone à bâtir. La modification du PEC et du PEP Les Verneys, entrée en vigueur le 15 novembre 2019, avait précisément pour but d'adapter ces plans à la LAT; c'est pourquoi le plan de 2019 devrait être considéré comme la première mesure d'aménagement conforme au droit fédéral. b) Invoquant à tout le moins implicitement une violation des dispositions légales rappelées plus haut (cf. supra consid. 2) ainsi que celles du droit cantonal (art. 71 ss LATC), la recourante fait grief à la décision attaquée de se fonder uniquement sur la distinction " subtile " entre non-classement et déclassement à laquelle le législateur cantonal ne se serait pas référé. En outre, elle se fonde sur les deux arrêts préalablement rendus par la CDAP en lien avec les parcelles litigieuses (cf. supra let. C et D) dont il résulterait à son avis que celles-ci pouvaient être considérées comme faisant partie de la zone à bâtir après l'entrée en vigueur de la LAT; les parcelles litigieuses auraient ainsi été confirmées comme étant constructibles au moment de l'adoption de la planification communale en 1983 soit après l'entrée en vigueur de la LAT. Dans ses déterminations du 8 septembre 2023, la recourante s'est largement référée à l'arrêt AC.2021.0370 précité à l'appui de son argumentation tendant à ce que la mesure d'aménagement concernant sa parcelle soit qualifiée de déclassement, tout en relevant que cet arrêt faisait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral et qu'elle laissait à l'appréciation de la Cour l'opportunité de suspendre la procédure jusqu'à ce que le Tribunal fédéral se soit prononcé.

#### **E. 4**

Il convient d'abord d'écarter l'argument de la recourante selon lequel la distinction entre " non classement " et " déclassement " sur laquelle se fonde la décision attaquée ne serait pas applicable. Contrairement à ce que paraît soutenir la recourante, il ne résulte pas des art. 71 ss LATC que le droit cantonal aurait étendu le droit à une juste indemnité en cas d'expropriation matérielle. Ainsi, le texte de l'art. 71 LATC (" Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur " (al. 1); "est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle. (al. 2) ") correspond dans une large mesure aux bases légales de droit fédéral régissant l'expropriation matérielle (art. 5 al. 1 et 2 LAT selon lesquels " Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement."(al. 1); "une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation (al. 2)" ). Comme le relève à raison l'autorité intimée dans sa réponse, la modification du 23 juin 2020 de la LATC avait pour objectif une modification de la procédure – soit un transfert des procédures d'indemnisation pour expropriation matérielle de la justice civile vers une procédure administrative – et non un changement des conditions de l'indemnisation (voir Exposé des motifs et projet de décret/projet de loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 et la loi sur l'expropriation du 25 novembre 1974 et Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion Régis Courdesse et consorts – Autorité administrative (commission cantonale) en matière d'expropriation matérielle, BGC 2017-2022, Tome 14 Conseil d'Etat, p. 425 ss, spéc. p. 429; voir également arrêt partiel AC.2021.0370 précité; arrêt CACI du 14 janvier 2022/26). Enfin, la recourante ne peut tirer argument du régime de la taxe sur la plus-value (art. 64 ss LATC) applicable aux avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire (art. 5 al. 1bis ss LAT). En effet, la perception d'une

taxe sur la plus-value en cas d'avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement du territoire n'implique pas nécessairement par parallélisme que toute réduction des droits à bâtir d'une parcelle donne lieu au versement d'une indemnité pour expropriation matérielle. Peu importe également que le produit de la taxe serve à alimenter le versement des indemnités dues au titre d'expropriation matérielle (art. 67 al. 1 let. a LATC). Comme l'observe l'autorité intimée, la taxe ne correspond qu'à une proportion de la plus-value (20%) tandis que celui qui peut prétendre à une indemnité pour expropriation matérielle bénéficie d'une pleine indemnisation. Enfin, on ne voit pas ce que la recourante entend tirer de l'arrêt AC.2021.0111 du 3 octobre 2022 qui porte sur une décision de taxation de la plus-value d'une parcelle et non sur une demande d'indemnisation et qui n'est donc pas, pour les motifs déjà développés, pertinent pour la résolution du litige. Pour le surplus, il est sans incidence pour les conditions d'obtention d'une indemnité pour expropriation matérielle que cet arrêt ait considéré, pour des motifs relevant de la protection de la bonne foi (consid. 5), que la taxation sur la plus-value devait en l'espèce se fonder sur une appréciation globale des deux parcelles faisant l'objet du changement d'affectation. Vu les motifs qui précèdent, il n'y a pas de lieu d'instruire, comme le requiert la recourante, sur le montant des indemnités versées à ce jour, en regard des montants perçus à titre de taxe de plus-value. La requête de la recourante à cet égard doit dès lors être rejetée par appréciation anticipée des moyens de preuve.

## **E. 5**

Dans un deuxième temps, il convient d'examiner si c'est à juste titre que l'autorité intimée a qualifié le changement d'affectation des deux parcelles litigieuses de non-classement plutôt que de déclassement. D'abord, on relèvera que le PEP Les Verneys, qui date de 1969, est antérieur à l'entrée en vigueur de la LAT et ne peut être dès lors considéré comme étant conforme à cette loi. On doit en revanche se demander – procédant à l'examen rétrospectif décrit plus haut (cf. supra consid. 2c) – si la Commune de Gryon, en approuvant le PEC le 6 mai 1983, qui a maintenu inchangé le contenu du PEP Les Verneys, a adopté une planification qui respecte les exigences de la LAT, en particulier celles de l'art. 15 LAT, et aurait ainsi intégré le périmètre du PEP Les Verneys dans sa planification communale. A cet égard, l'adoption du PEC en 1983 maintenant inchangé le PEP Les Verneys, a confirmé le maintien en zone à bâtir d'une majeure partie des parcelles n° \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* . Celles-ci sont pourtant éloignées du périmètre du centre du village, qui se situe à plus de quatre kilomètres, et isolées des parcelles bâties les plus proches par une large bande de forêt. Les parcelles en cause, même si elles sont relativement proches du secteur de l'Alpe des Chaux, qui constitue un ensemble bâti destiné à l'hébergement touristique et qui se situe au départ des pistes de ski, sont isolées de cette agglomération par une large bande de forêt. On ne saurait pour le surplus considérer que l'unique construction qui était alors existante (cf. arrêt AC.2009.0250 du 28 février 2011 consid. 2d) représentait un ensemble bâti au sens de l'art. 15 LAT, ce que le Tribunal cantonal avait d'ailleurs déjà laissé entendre dans l'arrêt AC.2009.0250 précité (consid. 2d), rendu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation sur les résidences secondaires. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, l'autorité intimée pouvait par conséquent considérer que ni le PEP Les Verneys, ni le PEC ne constituaient une mesure d'aménagement du territoire conforme à la LAT. En restituant à la zone agricole et à la zone forestière une large partie des parcelles n° \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* par décision du 31 octobre 2016 adoptant la modification du PEC et du PEP Les Verneys, l'autorité communale a par conséquent adopté pour la première fois, s'agissant des parcelles litigieuses, une planification conforme à la LAT. Autrement dit, contrairement à

ce qui était le cas dans la cause ayant donné lieu à l'arrêt AC.2021.0370 précité, on doit considérer que l'on se trouve dans une situation de non-classement en raison des caractéristiques mêmes de la zone à bâtir et sans qu'il soit nécessaire d'examiner pour l'ensemble de la commune si la planification de 1983 était du point de vue du dimensionnement des zones à bâtir conforme à la LAT, question qui peut demeurer indécise en l'espèce. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la présente cause jusqu'à droit connu sur le recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt AC.2021.0370 précité. On se trouve par conséquent bien en présence d'un refus de classement en zone à bâtir, comme l'a retenu à juste titre l'autorité intimée, et non d'un déclassement. c) Il convient encore d'examiner si une indemnisation se justifie en application du principe de la bonne foi, comme le prétend à titre subsidiaire la recourante. aa) La jurisprudence reconnaît un droit à l'indemnisation pour expropriation matérielle lorsque celle-ci s'impose en vertu de la protection de la bonne foi, par exemple parce que le propriétaire s'est fié, dans le cas concret, à des assurances erronées faites par les autorités (cf. ATF 132 II 218 p. 228ss). Une indemnisation n'entre toutefois en considération que si l'usage futur prévisible apparaît, au moment déterminant, comme très probable dans un proche avenir. Par usage prévisible d'un bien-fonds, on entend généralement la possibilité de l'affecter à la construction (cf. ATF 131 II 151 consid. 2.1; 125 II 431 consid. 3b). La probabilité de réalisation doit être examinée à la lumière de l'ensemble des facteurs juridiques et matériels. Pour savoir plus particulièrement s'il existait une véritable chance de construire sur un bien-fonds, on se fondera – par rapport au moment où la restriction de propriété a eu force de loi – sur le droit de la Confédération, du canton et de la commune, sur l'état de la planification communale et cantonale, sur l'utilisation du bien-fonds, sur ses conditions d'équipement et sur le développement de l'immobilier dans les environs. Ce sont principalement les données juridiques qui seront déterminantes (cf. Riva, op. cit., n. 171 ad art. 5 LAT). D'un point de vue juridique, il est important que la réalisation de la construction ne dépende plus que de l'initiative d'un propriétaire, sans nécessiter par exemple l'extension préalable d'une zone ou l'adoption d'un plan de quartier (Maya Hertig Randall, L'expropriation matérielle, in Tanquerel/Bellanger [éd.], La maîtrise du sol: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 121). bb) Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'est pas possible de retenir que l'octroi par la Municipalité d'une autorisation préalable d'implantation le 24 septembre 2009 – autorisation annulée par la CDAP sur recours (arrêt AC.2009.0250 précité) – constituait une assurance de la constructibilité de la parcelle. Au contraire, la recourante pouvait, de bonne foi, compter avec de possibles restrictions des possibilités de construire sur ses parcelles pour des motifs environnementaux et d'aménagement du territoire, qui étaient d'emblée reconnaissables au moment de l'acquisition des biens-fonds. Il résulte de l'arrêt précité que la constructibilité des parcelles en cause supposait une adaptation de la réglementation en vigueur (cf. arrêt AC.2009.0250 du 28 février 2011 consid. 2, dans le cadre duquel le Tribunal cantonal a procédé au contrôle incident du PEP Les Verneys et constaté que la vaste zone à bâtir en aval des constructions déjà réalisées était vraisemblablement surdimensionnée par rapport aux besoins de la commune et ne répondait pas aux exigences de l'art. 15 LAT et à l'obligation faite aux cantons de prévoir des zones à protéger). Certes, comme le relèvent les recourants, il résulte de l'arrêt AC.2018.0058 précité (consid. 6a/ff) que les parcelles ont par la suite été équipées au moins partiellement; ce seul élément ne permet toutefois pas de considérer qu'une possibilité de construire paraissait très probable dans un proche avenir. En effet, le PEP Les Verneys ne tenait pas compte des besoins de protection dictés par le droit fédéral, en lien en particulier avec la protection du bas-marais

répertorié dans un inventaire fédéral. On relèvera à cet égard que la recourante, qui a acquis les parcelles en cause en 2005, devait nécessairement avoir des doutes sur leur constructibilité (à tout le moins en ce qui concerne la parcelle \*\*\*\*\*), du fait de leur intégration en 1998 dans le périmètre d'un inventaire fédéral, qui suppose une interdiction de principe de construire jusqu'à ce que les cantons aient pris les mesures de protection et d'entretien qui s'imposent (cf. art. 7 de l'ordonnance fédérale du 7 septembre 1994 sur la protection des bas-marais d'importance nationale; RS 451.33). En outre, la recourante devait savoir que l'extension de la zone forestière, qui ne correspondait plus au relevé de la lisière forestière, était susceptible de restreindre le potentiel constructible des parcelles acquises. A cela s'ajoute que la recourante ne pouvait ignorer que les parcelles qu'elle entendait bâtir se situaient en marge de la zone construite de la Commune de Gryon et étaient presque totalement entourées de forêt. C'est pour cette raison d'ailleurs que la zone en question a été d'emblée identifiée comme un secteur devant être restitué prioritairement à la zone agricole dans le cadre d'une première étape de redimensionnement de la zone à bâtir manifestement surdimensionnée (voir à ce sujet l'arrêt AC.2018.0058 du 15 novembre 2019, lettre G et H de l'état de fait, ainsi que les consid. 5e et 6a/aa en particulier). On relèvera enfin que l'estimation fiscale des parcelles (166'000 fr. pour la parcelle n° \*\*\*\*\* d'une surface de 14'273 m<sup>2</sup> et 70'000 fr. pour la parcelle n° \*\*\*\*\* d'une surface de 6'037 m<sup>2</sup>), telle qu'elle résulte des données du registre foncier, est plus proche de la valeur d'un terrain agricole que d'un bien-fonds situé en zone à bâtir. Ainsi, même si la recourante n'a pas ménagé ses efforts pour valoriser les parcelles qu'elle détient, des obstacles juridiques rendaient toute construction d'emblée peu probable. Vu les contraintes affectant les parcelles n° \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* , leur utilisation pour la construction ne pouvait ainsi pas être considérée comme très probable dans un proche avenir si on se place au moment de l'entrée en vigueur de la modification du PEC et du PEP Les Verneys le 15 novembre 2019.

#### **E. 6**

En définitive, l'autorité intimée a considéré à juste titre que les conditions pour obtenir une indemnité à titre d'expropriation matérielle n'étaient pas réunies. Il n'y a donc pas lieu d'instruire plus avant la question de la quotité du dommage, respectivement de renvoyer la cause à l'autorité intimée à cet effet; la requête de la recourante tendant à la désignation d'un expert chargé d'évaluer la moins-value des parcelles litigieuses doit être rejetée par appréciation anticipée des preuves.

#### **E. 7**

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires seront supportés par le recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). L'allocation de dépens ne se justifie pas (art. 55 LPA-VD).

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