

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 janvier 2010

Présidence de M. DENYS, président
Juges : MM. Giroud et Colombini
Greffier : Mme Sidi-Ali

Art. 116 al. 1 LE ; 48 al. 3 et 136 LATC ;

La Chambre des recours du Tribunal cantonal est saisie de l'appel interjeté par **L._____**, à [...], contre le jugement rendu le 3 juin 2009 par le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec la **COMMUNE DE CHARDONNE**, à Chardonne et l'**ETAT DE VAUD**, à Lausanne, défenderesses.

Délibérant à huis clos, après instruction publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 3 juin 2009, dont la motivation a été notifiée le 3 août 2009, le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la demande déposée le 14 décembre 2007 par L. _____ à l'encontre de la commune de Chardonne et de l'Etat de Vaud (I) ; arrêté les frais de la cause à 4'843 fr. à la charge de L. _____, à 4'973 fr. à la charge de la commune de Chardonne et à 4'843 fr. à la charge de l'Etat de Vaud (II) ; dit que L. _____ est le débiteur de la commune de Chardonne de la somme de 18'973 fr., TVA en sus (III) ; dit que L. _____ est le débiteur de l'Etat de Vaud de la somme de 18'843 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil (IV) ; rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement qui est le suivant :

« 1. Le demandeur L. _____ a conclu avec [...], le 27 mars 1991, une promesse de vente et d'achat portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne pour un prix de vente fixé à CHF [...].

Le demandeur a finalement acquis par échange la parcelle précitée le 22 août 1996 pour une valeur de CHF [...].

2. D'une superficie totale de 5803 m², la parcelle n° [...] de la Commune de Chardonne présente une pente assez soutenue depuis le chemin du [...], qui longe sa limite sud, jusqu'au [...] à sa limite nord. La parcelle, particulièrement escarpée, est difficilement accessible. Elle a la forme d'une bande allongée d'environ 65 mètres de long sur 35 mètres de large. La partie supérieure du terrain est en nature forestière sur une profondeur de l'ordre de 30 mètres. La surface de forêt s'élève à 915 m². Ce terrain offre une vue sur les Alpes, le lac Léman ainsi que sur l'agglomération veveysane.

La partie non forestière de la parcelle, soit 4888 m², avait été classée en zone d'habitation de faible densité "B" selon le plan des zones communal approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juin 1984.

Selon l'article 26 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, également approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juin 1984, la zone d'habitation de faible densité "B" était

destinée aux maisons familiales, villas, habitations collectives, celles-ci comptant au plus deux appartements par étage.

Toujours selon ce règlement, l'ordre non contigu des constructions dans cette zone était obligatoire (article 27) et la surface bâtie ne pouvait excéder le 1/8e de la surface totale de la parcelle (article 30). Selon son article 31, le nombre de niveaux habitables était limité à deux sous la corniche, auxquels pouvait s'ajouter un niveau dans les combles. La hauteur sur corniche, mesurée sur la façade aval, au milieu de celle-ci dès le niveau du terrain naturel, ne pouvait dépasser 6 m 50.

La Commune de Chardonne est comprise dans le périmètre du plan de protection de Lavaux. La parcelle n° [...] fait partie du territoire d'agglomération Il régi par l'article 21 de la Loi cantonale du 12 février 1979 sur le plan de protection de Lavaux (LPPL). Cet article fixe notamment les principes à respecter pour les nouvelles constructions, en particulier que leur implantation doit être adaptée à la configuration du sol, leurs volumes ne pas présenter de lignes saillantes dans le paysage et leur hauteur maximum limitée à deux niveaux.

4. Le 21 août 1995, le demandeur a obtenu un permis de construire pour deux bâtiments d'habitation collective de six appartements chacun avec un garage souterrain sur la parcelle n°. Ce permis s'étant périmé, le demandeur a déposé une nouvelle demande de permis de construire pour le même projet le 26 novembre 1998.

La Commune de Chardonne a rejeté toutes les oppositions à ce projet et a délivré un permis de construire le 2 juin 1999 lequel a fait l'objet d'un recours par les opposants devant le Tribunal administratif. Afin de répondre aux principales objections des opposants, le demandeur a soumis à l'enquête publique un projet modifié. Le Centre de conservation de la faune et de la nature ainsi que le Service des forêts, de la faune et de la nature ont refusé de délivrer les autorisations requises de sorte que la Municipalité de Chardonne a finalement refusé de délivrer le permis de construire le 22 août 2001.

Saisi du litige, le Tribunal administratif a admis le recours des opposants contre la délivrance initiale du permis de construire et rejeté celui du demandeur contre le refus de cette autorisation (arrêt AC.1999.0075 du 3 mai 2004). Cette instance a considéré que les exigences du règlement communal fondées sur les principes de l'article 21 LPPL n'étaient pas respectées pour ce qui concerne l'intégration du bâtiment (mouvements de terre trop importants, éléments saillants des façades). Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral à la suite d'un recours de droit public formé par le demandeur (1P.328/2004 du 5 août 2004).

5. Après l'avoir soumis à la consultation publique du 21 novembre au 20 décembre 1995, le Conseil communal de Chardonne a adopté le 24 septembre 1996 un nouveau plan directeur communal qui a été approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mars 1997.

Ce plan directeur communal prévoit notamment l'insertion d'un espace paysager au nord de la zone d'habitation de faible densité, laissant une bande constructible à l'aval des parcelles concernées, le long du chemin du [...].

6. Du 17 janvier au 17 février 2003, la Municipalité de Chardonne a soumis à l'enquête publique un nouveau plan général d'affectation. Le rapport d'aménagement (article 47 OAT) fait la synthèse des principales modifications en traitant de la protection des villages et hameaux, de la nouvelle gestion des zones de constructions et enfin de la définition d'espaces non bâtis et d'espaces paysagers.

S'agissant de la nouvelle gestion des zones de constructions, le rapport précité précise que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) remplace le coefficient d'occupation du sol (COS) en tant qu'indice déterminant la surface constructible d'une parcelle et que les zones d'habitation de faible densité A et B sont groupées en une seule zone.

Concernant la définition d'espaces non bâtis et d'espaces paysagers, le rapport propose la création d'une zone verte et définit l'aire forestière ainsi que la zone verte de la manière suivante :

"Aire forestière et zone verte

Ces deux zones sont à intégrer dans le règlement communal, en particulier l'aire forestière dont la définition cadastrale pour les secteurs boisés situés à l'intérieur ou en limite de la zone à bâtir a été définie et fait partie du présent dossier. Cette délimitation précise, avec la notion de 10 m de distance à la lisière, permettrait de rejoindre les objectifs du concept directeur, surtout dans le secteur de la Baumaroche, sans craindre les conséquences d'un éventuel "dézonage".

La zone verte, elle aussi inconstructible, est définie par le règlement communal, en conséquence évolutive; elle souligne la structure paysagère de la commune. La création d'une telle zone a été préférée à l'affectation en zone agricole des terrains concernés; en effet, ceux-ci participent à la définition du paysage communal et sont, de plus, peu ou pas compatibles à une exploitation agricole dans la mesure où ils sont enclavés dans la zone à bâtir, et contiennent un certain nombre d'éléments à protéger (barres rocheuses, biotopes).

Les zones de faibles densités déjà très arborisées constituent en elles-mêmes un élément paysagé."

7. Selon le nouveau plan général d'affectation, la parcelle n° [...] est classée pour sa partie inférieure en zone d'habitation de faible densité (2028 m²), pour sa partie médiane en zone verte A (2595 m²) et pour sa partie supérieure en aire forestière (1180 m²).

Selon l'article 26 du nouveau règlement communal, la zone d'habitation de faible densité est destinée aux maisons familiales, villas, habitations collectives, celle-ci comptant au plus deux appartements par étage. L'ordre des constructions est en principe non contigu (article 27), le

coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne peut excéder 0.4 (article 29) et la hauteur des façades ne peut dépasser 7 mètres sur la sablière (article 30).

D'après l'article 32 de ce règlement, la zone verte A vise à protéger les caractéristiques paysagères de la commune, en particulier les espaces peu ou pas bâtis qui constituent l'arrière-plan du village. Elle est inconstructible.

8. Durant l'enquête publique, par lettre du 14 février 2003, le demandeur a formé opposition en contestant la diminution des possibilités de bâtir provenant de ce que sa parcelle, à part la zone forestière, était en zone de faible densité dans sa totalité alors que dans le nouveau plan, elle est amputée de moitié par un déclassement en zone verte A inconstructible. En outre, il a demandé que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) prenne en compte la surface déclassée.

Dans son préavis du 26 avril 2004 (préavis n° 05/2004), la Municipalité de Chardonne a traité des différentes oppositions au plan général d'affectation en proposant notamment le rejet de l'opposition du demandeur. Pour ce qui concerne la parcelle litigieuse, la Municipalité a indiqué que la partie médiane, justement classée en zone verte, est pratiquement inaccessible du fait de sa topographie, que la distance à la forêt située sur la partie supérieure limite également une quelconque utilisation de cette portion de territoire et que les parcelles voisines sont traitées de la même manière. En outre, elle a indiqué que l'utilisation de la surface en zone verte pour le calcul du CUS était exclut. Elle a encore précisé que le passage du COS au CUS augmentait les possibilités de bâtir et conférait une plus grande souplesse d'implantation, ce qui était un avantage pour la parcelle en question.

Le plan général d'affectation et son règlement tel qu'amendés par le préavis n° 05/2004 ont été adoptés par le Conseil communal le 8 juin 2004.

Par décision du 5 décembre 2005, le Département des institutions et des relations extérieures a approuvé préalablement le plan général d'affectation et son règlement.

9. Par acte du 26 décembre 2005, le demandeur a recouru contre la décision du Conseil communal ainsi que contre la décision d'approbation préalable du Département concluant principalement à ce que la partie médiane de sa parcelle ne soit pas colloquée en zone verte A, mais en zone d'habitation de faible densité, et subsidiairement à ce que la partie médiane soit colloquée en zone verte B de manière à ce que les droits à bâtir soient calculés d'après la surface totale de parcelle.

La Municipalité et le Service de l'aménagement du territoire ont conclu au rejet du recours. Ce Service a précisé que même si les nouvelles dispositions constituaient une diminution importante des droits à bâtir pour le propriétaire de la parcelle, elles étaient conformes au plan directeur communal. En effet, selon lui, les droits à bâtir de la parcelle étaient de 1960 m² de surface brute de plancher sous l'ancien plan des

zones et de l'ordre de 700 m² (rectifié à 811 m² selon les calculs précis du Service technique intercommunal) sous le nouveau plan général d'affectation. Pour analyser la conclusion subsidiaire du demandeur, le Service de l'aménagement du territoire a invité la Commune à effectuer un complément d'enquête pour examiner les possibilités de mise en valeur de la situation actuelle.

Dans une note de calcul du 21 mars 2006, le Service technique intercommunal a indiqué que la demande du propriétaire tendant à reporter les droits à bâtir de la nouvelle surface verte de 2595 m² dans la zone constructible inférieure cumulerait, pour un CUS de 0.4, une surface totale de plancher de 1849 m² représentant, sur la surface en zone à bâtir de 2028 m², un CUS de 0.912, ce qui ne paraissait pas acceptable.

Par arrêt du 14 décembre 2006, le Tribunal administratif a rejeté le recours du demandeur. Cette instance a considéré que les décisions attaquées pouvaient se fonder sur la nécessité de contenir les constructions le long du chemin en préservant la partie supérieure du secteur à proximité de la forêt et, concernant la conclusion subsidiaire, a estimé qu'il fallait éviter d'ériger au bas de la parcelle une construction qui pourrait soulever les mêmes objections que celle qui a fait l'objet de l'arrêt AC.1999.00075 du 3 mai 2004 confirmé par le Tribunal fédéral.

10. Le nouveau plan général d'affectation et le règlement y relatif ont été mis en vigueur, suite à l'approbation du Département des institutions et des relations extérieures, le 22 février 2007.

11. Par demande du 13 décembre 2007, L. _____ a conclu, avec dépens, à ce que l'Etat de Vaud et/ou la Commune de Chardonne soient reconnus ses débiteurs, solidairement, subsidiairement dans la mesure que justice dira, de la somme de CHF 1'488'000.-, avec intérêt à 5% l'an du 22 février 2007.

Par réponse du 2 juin 2008, la Commune de Chardonne a conclu avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande de L. _____ et subsidiairement, à ce que l'Etat de Vaud soit tenu de la relever de toute condamnation en capital, intérêt et frais, dans la mesure que justice dira.

Par réponse du 4 août 2008, l'Etat de Vaud a conclu, avec dépens, principalement, à ce que les conclusions prises par L. _____ à l'encontre de la Commune de Chardonne et de l'Etat de Vaud, au pied de sa demande du 13 décembre 2007, soient intégralement rejetées et subsidiairement, à ce que dans l'hypothèse où tout ou partie des conclusions de L. _____ étaient admises, la Commune de Chardonne devrait rembourser à l'Etat de Vaud tout montant dû éventuellement par celui-ci à L. _____.

12. Lors de l'audience préliminaire du 3 décembre 2008, d'entente entre les parties, le Président a décidé de disjoindre la question du principe de l'expropriation matérielle des éventuelles conséquences économiques de celle-ci, si le principe en était admis.

13. Lors de l'audience de jugement du 20 mai 2009, il a été procédé à une inspection locale.

A dite audience, le témoin [...], architecte urbaniste qui a établi le nouveau plan général d'affectation de la Commune de Chardonne, a été entendu et a déclaré que, conformément au plan directeur communal, la zone à bâtir devait être réduite et les espaces paysagers protégés. Au vu de la forte déclivité et du difficile accès à la parcelle litigieuse, le plan directeur communal prévoyait de classer la partie supérieure de cette parcelle en zone verte, ce qui a donc été repris dans le plan général d'affectation. La Commune voulait éviter de créer un front d'habitation à cet endroit et tenter de densifier les zones villas déjà existantes près des transports publics.

14. Le 3 juin 2009, le Tribunal de céans a notifié la décision aux parties sous forme de dispositif. Le 4 juin 2009, L. _____ a demandé la motivation de dite décision. »

B. L. _____ a fait appel contre ce jugement par acte du 13 août 2009, concluant, avec dépens des deux instances, à la réforme en ce sens que sa demande déposée le 24 décembre 2007 à l'encontre de la commune de Chardonne et de l'Etat de Vaud est admise et que ces derniers sont ses débiteurs solidairement, subsidiairement dans la mesure que justice dira, de la somme de 1'488'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an à compter du 22 février 2007. Dans son mémoire, il a complété ses moyens et confirmé ses conclusions.

La commune de Chardonne et l'Etat de Vaud ont conclu au rejet de l'appel.

En droit :

1. a) La procédure d'expropriation est réglée dans le canton de Vaud par la loi sur l'expropriation du 25 novembre 1974 (LE; RSV 710.01). L'action en paiement de l'indemnité s'exerce conformément à l'art. 410 CPC, applicable par renvoi de l'art. 116 al. 1 LE, qui ouvre la voie de l'appel auprès du Tribunal cantonal (art. 410 al. 3 CPC). L'appel contre le

jugement d'expropriation matérielle a un plein effet dévolutif. La Chambre des recours peut par conséquent revoir l'entier de la cause en fait et en droit. Elle n'est pas liée par l'appréciation des témoignages et peut procéder ou faire procéder à toutes mesures d'instruction qu'elle juge utiles (art. 410 al. 3 CPC).

b) En l'espèce, la Chambre des recours fait sien l'état de fait du jugement attaqué, qui est conforme aux pièces du dossier. Elle le complète sur certains éléments tirés des pièces au dossier relatives à la planification communale, comme suit :

Le préavis 08/81 du 20 juillet 1981 de la Municipalité au Conseil communal sur le projet de nouveau plan des zones et de nouveau règlement sur le plan d'extension et de la police des constructions ne mentionne pas la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700).

Selon le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mars 1997, l'un des objectifs posés en matière d'urbanisme était de « maintenir un rythme de développement raisonnable de la population », cela en « gérant mieux l'occupation des zones légalisées dans les limites constructibles offertes par le plan des zones actuellement en vigueur (capacité théorique actuelle de la population nouvelle environ 1'000 habitants) » et en « maintenant les zones intermédiaires inconstructibles » (Plan directeur communal, dossier de présentation, p. 7).

Dans le rapport d'aménagement établi en décembre 2002, repris dans le préavis n° 05/2004 du 26 avril 2004 de la Municipalité de Chardonne au Conseil communal, on lit qu'il y a lieu de procéder à une « nouvelle gestion des zones de construction » en « exploitant les potentialités à bâtir existantes sans déclassement de la zone agricole/viticole ni utilisation des zones intermédiaires » et en rendant « possible une certaine densification des constructions à proximité des transports publics ». S'agissant des moyens, il est noté qu'il y a

« convergence entre le statut légal existant et souhaité » et que le COS doit être remplacé par le CUS, celui-ci permettant notamment « des possibilités constructibles supplémentaires » (Préavis 05/2004, titre 2.2, p. 7). Selon un tableau récapitulatif des changements de zone, on constate que, si 96'000 m² sont soustraits à la zone de faible densité, 80'000 m² sont ajoutés à la zone de village et 13'000 m² à la zone de moyenne densité, tandis que la zone intermédiaire est réduite de 230'000 m² (Préavis 05/2004, p. 12). Dans la réponse de la municipalité à l'opposition de L._____, on lit que « la parcelle [...] est dans une situation particulière. La partie médiane, justement classée en zone verte, est pratiquement inaccessible du fait de la topographie. (...) Quant à l'utilisation de la forêt en zone verte pour le calcul du CUS, la Municipalité se réfère aux articles 48 et 54 LATC [loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; RSV 700.11] qui en exclut le principe » (Préavis 05/2004, p. 48).

Dans une prise de position du 24 février 2006, reproduit dans l'arrêt du Tribunal administratif AC.2005.0301 du 14 décembre 2006, le Service de l'aménagement du territoire (SAT) a relevé que, s'agissant de la parcelle de l'appelant, « les droits à bâtir sont à calculer selon le COS de 1/8, le nombre de niveaux (2 niveaux + combles) et le nombre d'appartements par étage (maximum 2). La parcelle d'une surface totale de 5'808 m² offre donc des droits à bâtir de 726 m² au sol, représentant un total de 726 m² x 2,7 = 1960 m² de surface brute de plancher. Il faudrait encore toutefois vérifier si la topographie et le parcellaire permettraient de réaliser l'entier de ces droits à bâtir théoriques. (...) Les nouveaux droits à bâtir sont calculés selon le CUS de 0,4 applicable non plus à l'entier de la parcelle mais à la portion de la parcelle affectée en zone d'habitation de faible densité. Ils représentent donc approximativement 1750 m² x 0,4 = 700 m² de surface brute de plancher ».

c) La Chambre des recours ne considère pas utile de procéder à des mesures d'instruction, en particulier pas à une inspection locale,

compte tenu des pièces au dossier, notamment des photographies produites par l'appelant (pièce 202).

2. a) Conformément à l'art. 26 al. 2 Cst, une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst 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 d'une manière telle que, s'ils n'étaient pas indemnisés, ils devraient supporter un sacrifice par trop considérable en faveur de la collectivité, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement (ATF 131 II 151 c. 2.1).

S'agissant d'une privation ou d'une restriction du droit de bâtir, la jurisprudence distingue le cas du non-classement et celui du déclassement (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n. 1433 ss, pp. 596 ss). Il y a déclassement lorsqu'un terrain, formellement classé dans une zone à bâtir conforme aux exigences matérielles de la LAT, est frappé d'une interdiction de construire par une mesure de planification qui affecte ce terrain à une zone non constructible (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 1452, p. 608; ATF 131 II 151 c. 2.6; ATF 125 II 431 c. 3b ; ATF 122 II 330, JT 1997 I 435). Il y a non-classement ou 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 (ou de supprimer toute possibilité de construction), intervient pour adapter ce plan aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur en 1980, et partant pour mettre en œuvre les principes du droit constitutionnel en matière de droit foncier (ATF 131 II 151 c. 2.6). Il y a ainsi non-classement en zone à bâtir lorsque, lors de l'adoption du premier plan d'affectation répondant aux exigences constitutionnelles, un bien-fonds n'a pas été attribué à une zone à bâtir, quand bien même il pouvait

être bâti selon la réglementation précédente, non conforme au nouveau droit fédéral, et que le nouveau plan n'a rien changé au régime de certaines parcelles ou de certaines parties du territoire communal.

b) Pour les premiers juges, que l'appelant ne contredit pas sur ce point, la réglementation de 1984 satisfait aux exigences de la LAT, en distinguant notamment les différentes zones en fonction des critères posés aux art. 14 ss LAT ; le nouveau plan général d'affectation n'a constitué qu'une adaptation à des circonstances ou conceptions nouvelles. Selon eux, il a ainsi été procédé non à une première mise en conformité à la LAT, mais à une révision ou un ajustement ultérieurs.

Pour les intimés, les travaux préparatoires de la réglementation communal de 1984 montrent qu'il ne s'agissait alors pas pour la Commune de Chardonne de s'adapter à la LAT. Ils font valoir que les surfaces constructibles mises en place correspondaient à une augmentation de la population nettement supérieure à ce qui, conformément à l'art. 15 let. b LAT, aurait dû être escompté pour les seuls 15 ans à venir. Ils en déduisent une non-conformité à la LAT. Le nouveau plan général d'affectation, en réduisant la zone à bâtir, n'aurait dès lors constitué qu'une adaptation primaire à la LAT, ne donnant par conséquent pas lieu à indemnisation.

c) La parcelle de l'appelant a été classée en zone constructible dite d'habitation de faible densité « B » par un plan des zones communal approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juin 1984, à savoir postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT le 1^{er} janvier 1980. On ne saurait dire que cette seule chronologie fait que le plan était conforme au droit fédéral, ne serait-ce que parce que les cantons disposaient d'un délai à fin 1988 pour y adapter leur législation (art. 35 al. 1 let. b LAT). On ne se trouve pas non plus dans le cas où le but de la nouvelle réglementation communale était son adaptation à la LAT, celle-ci n'étant pas citée dans le préavis 08/81 de la Municipalité au Conseil communal du 20 juillet 1981. On ne peut donc pas, comme l'a fait le Tribunal fédéral dans une affaire genevoise concernant l'aménagement des rives de l'Arve, considérer que l'adoption

d'une loi d'application de la LAT exclut de retenir que des règles d'aménagement adoptées ultérieurement constituent la première mise en œuvre des principes de la LAT (TF 1A.211/2003 du 29 mars 2004, c. 2; Hertig Randall, L'expropriation matérielle à l'aune de la jurisprudence récente, in La garantie de la propriété à l'aube du XXI^e siècle, Genève, 2009, p. 42).

Cependant, l'adoption du plan de zones en cause postérieurement à 1980 a créé la présomption que ce plan respectait les exigences du droit fédéral (cf. Hertig Randall, op. cit., p. 41; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 1436, p. 598). Un renversement de cette présomption pourrait toutefois être admis si la réglementation de 1984 avait aménagé une zone constructible surdimensionnée eu égard aux exigences de la LAT; dans cette hypothèse, le nouveau plan général d'affectation de Chardonne en vigueur depuis le 22 février 2007, en réduisant cette zone dans laquelle se trouvait la parcelle de l'appelant, ne ferait que se conformer à l'art. 15 let. b LAT qui proscrie des zones à bâtir surdimensionnées et ne permettrait pas au propriétaire concerné d'invoquer un déclassement de son bien-fonds (Hertig Randall, op. cit., p. 43; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 1452, pp. 608 s.). On se trouverait alors en présence d'une adaptation primaire aux exigences du droit fédéral, entraînant pour l'intéressé un non-classement de sa parcelle, qui interviendrait en principe sans indemnité (ATF 131 II 728 c. 2.3). Selon la jurisprudence en effet, la réduction des zones à bâtir surdimensionnées par rapport aux besoins constitue en principe un cas de non-classement (ATF 119 Ib 130 c. 3d ; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 1440, p. 599).

Comme le montrent tant le plan directeur communal que le préavis sur la base duquel le nouveau plan général d'affectation a été adopté, celui-ci n'a nullement eu pour but de guérir un excès dans le dimensionnement de la zone à bâtir. La surface de celle-ci a au contraire été légèrement augmentée et la nouvelle réglementation a eu plutôt pour objectif de mieux gérer le développement des constructions et de réduire la zone intermédiaire inconstructible.

La parcelle de l'appelant a constitué un cas particulier, où on a d'une part classé la partie médiane en zone verte eu égard à la topographie et d'autre part exclu la faculté de transférer le facteur d'utilisation en fonction de sa surface totale. Un tel réaménagement n'avait rien d'une adaptation primaire à la LAT eu égard à la dimension de la zone constructible. Comme retenu par les premiers juges, il s'agissait bien d'un déclassement de la parcelle de l'appelant.

3. a) L'appelant soutient que l'ancienne réglementation l'autorisait à réaliser une surface brute de plancher de 1'960 m², qui est désormais réduite à 700 m², comme calculé par le SAT le 24 février 2006, et que, partant, le principe d'une expropriation matérielle devait être admis.

b) Ce calcul ne vaut pas pour deux motifs. Tout d'abord, l'entier de la surface de la parcelle, à savoir 5'803 m², ne peut aujourd'hui plus être pris en considération pour la détermination de la surface constructible. L'art. 30 du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de 1984 prévoyait certes que le COS de 1/8 s'étendait eu égard à l'entier de la parcelle, à savoir y compris à sa partie sise en zone non constructible. Toutefois, selon l'art. 48 al. 3 LATC entré en vigueur le 1^{er} janvier 1987, seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul du COS, l'art. 136 LATC instaurant une période transitoire de cinq ans durant laquelle les dispositions contraires des règlements communaux en force demeurent applicables (cf. Bonnard et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 3^e éd., Lausanne 2002, pp. 170 ss et 317 ss). C'est dire qu'à la veille de l'adoption du nouveau plan général d'affectation, la surface de forêt de 915 m² ne pouvait plus être prise en considération pour le calcul du COS.

Ensuite, toujours à cette époque, si le solde de la parcelle, par 4'888 m², était classé en zone d'habitation de faible densité « B », sa partie supérieure n'était pas apte à accueillir une construction pour des motifs tenant notamment à l'application de la LPPL (loi vaudoise du 12

février 1979 sur le plan de protection de Lavaux ; RSV 701.43) comme retenu par le Tribunal administratif dans son arrêt AC.1999.0075 du 3 mai 2004. Seule la partie inférieure pouvait être bâtie, en occupant une surface au sol de 611 m² (4'888 m² divisé par 8) et en érigeant deux niveaux sous la corniche plus un niveau dans les combles. On peut supputer, si l'on reprend le mode de calcul du SAT, qu'une surface brute de plancher théorique de 1'647 m² (611 m² x 2,7) pouvait ainsi être créée, pour autant qu'il puisse être tenu compte des contraintes de la LPPL et que les distances à la limite soient respectées.

Avec la nouvelle réglementation, seule une surface brute de plancher de 811 m² (2'028 m² x 0,4) peut être construite sur la partie inférieure de la parcelle, si bien que, à tout le moins du point de vue de la surface théoriquement admissible, si l'on fait abstraction des contraintes susmentionnées, les droits à bâtir de l'appelant ont été réduits de moitié. Cependant, ainsi qu'on l'a relevé, le transfert en zone verte de la partie médiane de sa parcelle est en réalité demeuré sans effet sur sa faculté de construire. En effet, comme on le comprend à la lecture de l'arrêt AC.1999.0075 du Tribunal administratif, des bâtiments occupant une surface au sol supérieure à ce que la nouvelle réglementation octroie à l'appelant ne permettent pas de respecter les exigences d'intégration émises par la LPPL. En particulier, la forte pente, la nécessité d'effectuer des mouvements de terre importants et d'aménager des terrasses, ainsi que l'empiètement du périmètre d'implantation sur un site naturel qualifié de digne d'intérêt par le Centre de conservation de la faune et de la nature (cf. AC.1999.0075 précité c. 1c/aa/bbb) font que seule une construction dans la partie aval de la parcelle est envisageable. A cet endroit, la hauteur des façades ne peut dépasser 7 m sur la sablière selon la nouvelle réglementation, alors qu'elle était auparavant limitée à 6,50 m à la corniche, de sorte que la hauteur autorisée n'a guère varié. La nouvelle réglementation n'a donc fait que codifier une situation juridique qui avait déjà été fixée par l'autorité judiciaire, à savoir qu'une construction étagée dans la pente n'était pas admissible. Peu importe qu'auparavant, en 1995, un permis de construire ait été accordé à l'appelant sans avoir été sanctionné judiciairement. Dans ces conditions,

les éléments de calcul susmentionnés ne suffisent pas à démontrer une atteinte au droit de propriété de l'appelant. Il faut au contraire admettre avec les premiers juges qu'une telle atteinte n'est pas réalisée.

4. L'appel devant être rejeté sur le fond, il n'est pas nécessaire d'examiner si l'Etat de Vaud dispose de la légitimation passive comme le soutient L._____.

5. Il découle de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de l'appelant sont arrêtés à 7'800 fr. (art. 241 al. 1 TFJC). L'appelant doit verser à chacun des intimés la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de l'appelant sont arrêtés à 7'800 fr. (sept mille huit cents francs).
- IV.** L'appelant L._____ doit verser à chacun des intimés Commune de Chardonne et Etat de Vaud la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Yves Nicole (pour L. _____),
- Me Denis Sulliger (pour la commune de Chardonne),
- Me Alain Thévenaz (pour l'Etat de Vaud).

Il prend date de ce jour.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral au sens des art. 82 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de _____ l'expédition _____ complète (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois,
- Office fédéral du développement territorial, à Berne.

La greffière :