

VD_FINDINFO HC / 2009 / 202 vom 1. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___202

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 202 du 1 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 202 del 1 luglio 2009

Regeste

EXPROPRIATION, EXPROPRIATION MATÉRIELLE, NON-CLASSEMENT, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION, ZONE À BÂTIR, TERRAIN LARGEMENT BÂTI, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, ADMINISTRATION DES PREUVES | 410 al. 3 CPC, 410 CPC, 26 al. 2 Cst., 29 al. 2 Cst., 15 LAT, 5 al. 2 LAT, 116 LE

Erwägungen

E. 1

Le jugement a été rendu dans le cadre d'une action en expropriation matérielle au sens de l'art. 116 LE (loi vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation; RSV 710.01). Une telle action suit les règles de procédure de l'article 410 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11). Elle est instruite en la forme accélérée (art. 410 al. 1 CPC, par renvoi de l'art. 116 LE). Contre un jugement rendu en application de l'article 410 CPC est ouverte la voie de l'appel (art. 410 al. 3 CPC) et du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 410 CPC, p. 626).

E. 2

Les appelantes concluent subsidiairement à l'annulation du jugement et font grief aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendues en retenant qu'elles avaient eu connaissance des intentions de l'intimée sur la base d'un extrait de presse qui serait paru au mois de septembre 1998, extrait qui a été uniquement allégué mais non produit, ce qui les a empêchées de se déterminer utilement. Conformément à l'art. 470 al. 1 CPC, il convient d'examiner ce recours en premier lieu. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) celui de pouvoir prendre position avant que la décision ne soit rendue et soit de participer à l'administration des preuves essentielles, soit de donner son avis sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 127 I 54, c. 2b et références, JT 2004 I 96). Il comprend également le droit de se prononcer sur les moyens et sur les preuves avancées par les autres parties ou par l'autorité (Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, 2^{ème} éd., vol II, 2006, n os 1329-1330, p. 609 et références). L'intimée a dûment allégué l'extrait de presse litigieux aux allégués n os 64 et 65, qu'elle a offert de prouver par la pièce n° 103, qui n'a finalement pas été produite, et par la pièce n° 108, soit par l'arrêt du Tribunal administratif du 20 avril 2006, qui cite le contenu des extraits de presse qui ont été repris dans le jugement attaqué. Les appelantes se sont déterminées à ce sujet par la mention "rapport soit aux pièces" sans en contester le contenu. Elle sont donc malvenues de soutenir ignorer comment ces documents ont pu être cités dans le jugement. Le recours en nullité doit en conséquence être

rejeté et il convient d'examiner l'appel.

E. 3

CPC, la cause est reportée en son entier au Tribunal cantonal, qui n'est pas lié par l'appréciation des témoignages et peut procéder ou faire procéder à toutes mesures d'instruction qu'il juge utiles. Les parties peuvent donc produire de nouvelles pièces et requérir d'autres mesures d'instruction en deuxième instance (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 410 CPC, pp. 626-627 et références). Les pièces produites par les parties ainsi que les réquisitions de mesures d'instruction des appelantes sont ainsi recevables. Il sera statué sur ces dernières dans le cadre de l'examen du fond du litige. Quant à l'état de fait du jugement, il est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il convient toutefois de le compléter comme il suit : - Dans sa décision du 2 juin 2005 (pièces n° 107 du bordereau I de la défenderesse), le Département des institutions et des relations extérieures a notamment relevé, en page 11, ce qui suit : "(...). En l'espèce, force est de constater que dès le 25 septembre 2001, tant la Feuille des avis officiels (ci-après : FAO) que la Presse Riviera comportaient un avis mentionnant la révision du Plan général d'affectation : sur ce point, les renseignements fournis indiquaient clairement que le secteur en cause allait subir un changement d'affectation. En outre, le 21 mai 2002, une séance d'information a eu lieu à l'attention des propriétaires concernés. Ainsi, bien que ces indications soient apparues en septembre 2001 déjà, les recourantes se sont acharnées à obtenir un permis de construire pour leur parcelle; à chaque fois, soit les 13 mars 2002, 7 février 2003 et 6 mars 2003, la Municipalité leur a très clairement rappelé l'avis paru dans la presse et dans la FAO relatif à la modification du plan des zones dans le secteur les concernant. (...)" - L'acte d'acquisition par M. _____ SA et C. _____ SA de la parcelle litigieuse du 10 novembre 1999 (pièce n° 151 requise) comporte sous la rubrique "Clauses spéciales" la mention suivante : "1/ Les comparants font consigner ce qui suit à l'attention des autorités fiscales : - la présente vente fait partie d'une opération immobilière qui comprenait la parcelle de 4'268 m2 résultant du fractionnement des biens-fonds feuilletés [...] et [...] de Montreux, acte de vente instrumenté en date du 4 juin 1998, minute no [...] des actes du notaire soussigné, instrumentée le 4 juin 1998. - l'opération précitée prévoyait un prix de vente de l'ordre de cent septante-deux francs au mètre carré pour l'ensemble de l'opération. - le prix de vente précité étant largement surfait par rapport au coût et aux possibilités de construction et la Commune de Montreux envisageant de modifier le règlement sur la police des constructions régissant la zone, les comparants sont convenus de vendre la parcelle objet des présentes à un prix nettement inférieur à celui initialement prévu dans le droit d'emption ce, de façon à ramener le prix de vente moyen de l'ensemble de l'opération à cent vingt-trois francs au mètre carré, environ. (...)" - Il ressort d'un décompte (pièce n° 32 produite par les appelantes en deuxième instance) que le bénéfice net de l'opération immobilière sur la parcelle [...] de Montreux s'est élevé à 125'571 fr. compte tenu d'impenses par 227'906 francs 70.

E. 4

a) Les appelantes soutiennent que l'affectation en zone verdure de la parcelle litigieuse doit donner lieu à indemnisation dès lors que cette parcelle était auparavant constructible. Selon la jurisprudence, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. et de l'art. 5 al. 2 LAT 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. 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 c. 2.1; ATF 125 II 431 c. 3a et réf., JT 2000 I 581). La jurisprudence distingue le cas du non-classement et celui du déclassement (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, nos 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.*, no 1452 p. 608; ATF 131 II 151 c. 2.6.; ATF 125 II 431 c. 3b; ATF 122 II 330, JT 1997 I 435 et réf.). 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. L'examen de la conformité de l'ancienne réglementation au nouveau droit est non seulement matériel, mais également procédural (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *op. cit.*, no 1435 p. 597 et réf.). Toutes les restrictions de propriété, liées à la première adaptation de la planification à la LAT constituent, en règle générale, des cas de non-classement (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *op. cit.*, no 1436 p. 597 et réf.). En l'espèce, le Plan général d'affectation et le Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972, qui colloquait la parcelle litigieuse en zone constructible de faible densité, n'étaient pas conformes aux principes de la LAT. Il résulte en effet de l'arrêt du Tribunal administratif du 20 avril 2006 - qui est définitif, les appelantes ne l'ayant pas attaqué et dont il n'y a pas lieu de s'écarter - que le plan de zones de 1972 n'a pas fait l'objet d'une modification en vue de mise en conformité et de son adaptation aux exigences de la LAT. Seuls les secteurs en zone agricole ont été modifiés et les zones à bâtir de 1972 qui ne correspondent pas aux critères de l'art. 15 LAT étaient soumises aux dispositions de l'art. 36 al. 3 LAT. Ainsi les parties du plan des zones communal de 1972 qui n'ont pas fait l'objet de la modification liée à la création des zones agricoles et qui ne sont pas conformes aux dispositions de la LAT concernant tant la délimitation des zones à bâtir (art. 15 LAT) que la délimitation des zones à protéger (art. 17 al. 1 LAT) sont devenues caduques le 1^{er} janvier 1988, conformément à l'art. 35 al. 1 let. b LAT (jugement, pp. 9 et 10). Le plan partiel d'affectation relatif au sentier [...] du 30 avril 2003 constitue ainsi le premier plan conforme à la LAT et l'on se trouve bien en présence d'un refus de classement et non d'un déclassement. b) Les appelantes se réfèrent à l'avis de Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert (*op. cit.*, n° 1437, p. 598), qui considèrent que la jurisprudence fédérale est critiquable et que le non-classement n'existerait plus, sauf cas exceptionnel. Cette critique vise cependant l'arrêt Greppen du 10

octobre 1997, qui avait posé le principe selon lequel il y a également refus de classer en cas d'adaptation de mesures de planification adoptées sous le régime de la LAT, mais sans être matériellement conforme à ces exigences (cf. également ATF 122 II 332, JT 1997 I 437). Cette jurisprudence a cependant été nuancée par la suite. Ainsi le Tribunal fédéral a considéré que l'on se trouvait en présence d'un déclassement également dans l'hypothèse où une réduction de la zone à bâtir adoptée sous le régime de la LAT est ordonnée de manière contraignante à la suite d'un changement de circonstances (ATF 131 II 728 c. 2.3 et 2.4, JT 2006 I 644). La critique de Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert ne vise donc pas l'hypothèse ici réalisée de l'adaptation de mesures antérieures à l'entrée en vigueur de la LAT, où la jurisprudence fédérale conserve sa pleine pertinence. c) Les appelantes relèvent que l'intimée avait un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT pour mettre en œuvre les principes de cette loi et soutiennent que, dès lors que l'intimée n'a entrepris aucune démarche à cette fin pendant plus de vingt ans, elle ne pourrait de bonne foi invoquer la jurisprudence relative au non-classement. Ce moyen est mal fondé. En effet, le fait que l'intimée n'a pas mis en conformité le plan de 1972 aux exigences de la LAT dans le délai de l'art. 35 al. 1 let. b LAT a eu pour effet de rendre caduques les parties du plan de zones de 1972 qui n'ont pas fait l'objet de la modification liée à la création des zones agricoles, ainsi que l'a constaté le Tribunal administratif dans son arrêt du 20 avril 2006 (cf. jugement, p. 9). La jurisprudence relative au non-classement est donc a fortiori applicable. d) Les appelantes soutiennent que le Plan général d'affectation et le Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972 était conforme aux exigences de la LAT. Cette affirmation est contredite par l'arrêt du Tribunal administratif du 20 avril 2006 - qui n'a pas fait l'objet d'un recours de la part des appelantes - qui constate que l'examen du plan litigieux et l'inspection locale ont démontré que la parcelle litigieuse ne fait pas partie des territoires largement bâtis au sens de l'art. 15 al. 1 let. a LAT et que l'intimée dispose d'une capacité largement supérieure aux besoins prévisibles dans les quinze années à venir, ce qui démontre que la condition alternative posée par l'art. 15 al. 1 let. b LAT n'est pas non plus réalisée (cf. jugement, p. 9) et que cette non-conformité a rendu caduque dès le 1^{er} janvier 1988 la réglementation sur laquelle se fondent les appelantes, ce en application de l'art. 35 al. 1 let. b LAT (cf. jugement, p. 10). e) Les appelantes objectent que le plan partiel d'affectation relatif au sentier [...] du 30 avril 2003 ne serait pas le premier plan conforme à la LAT, dès lors que le Plan général d'affectation et le Règlement sur le plan d'affectation et la police du 15 décembre 1972 ont été modifiés à plusieurs reprises depuis l'entrée en vigueur de la LAT. En vain. Le Tribunal administratif a, dans son arrêt du 20 avril 2006, constaté que ce plan général et son règlement ont fait l'objet de modifications uniquement en ce qui concerne la création des zones agricoles et que ce n'est que cette partie du règlement qui pourrait être qualifiée d'adaptation à la LAT (cf. jugement, pp. 9 et 10). f) Les appelantes soutiennent que le plan partiel d'affectation relatif au sentier [...] du 30 avril 2003 n'aurait pas pour objectif d'adapter la réglementation à la LAT. Vu la teneur de l'art. 2 de ce plan, mentionnée en page 6 du jugement, savoir le maintien d'une aire de dégagement à proximité des villages historiques de Chêne, Planches et Pallens, la préservation des valeurs paysagères et patrimoniales des voies historiques et des murs de vignes qui les accompagnent, ainsi que la contention de l'extension de la construction, il y a lieu d'admettre qu'il s'agit bien de rendre le plan d'affectation conforme aux dispositions de la LAT concernant tant la délimitation des zones à bâtir (art. 15 LAT) que la délimitation des zones à protéger (art. 17 al. 1 LAT). On ne saurait donc nier un but d'adaptation à la LAT. g) Les appelantes contestent les conditions posées par la jurisprudence à

l'indemnisation des propriétaires en cas de déclassement et soutiennent au surplus que ces conditions sont réalisées. Toutefois ces moyens sont sans pertinence dès lors que l'on ne se trouve pas en présence d'un déclassé.

E. 5

a) Les appelantes soutiennent que la parcelle litigieuse est prête pour la construction, qu'elle se situe dans un région largement bâtie, et que le principe de la confiance imposait une classification en zone à bâtir dès lors que les parcelles avoisinantes sont demeurées classifiées comme telles. Elles déduisent de ces éléments qu'elles ont droit à une indemnisation. b) Selon la jurisprudence et la doctrine, un non-classement d'un bien-fonds en zone à bâtir ne constitue en principe pas un cas d'expropriation matérielle et ne fait pas naître un droit à l'indemnisation (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1444, p. 603 et références; ATF 132 II 218 c. 2.2, JT 2007 I 727; ATF 125 II 431 c. 3a).

Exceptionnellement un non-classement constitue un cas d'expropriation matérielle et fonde une obligation d'indemniser lorsque l'affectation d'un terrain à la zone à bâtir s'impose en raison de circonstances spéciales : les chances de construire sur ce terrain dans un "proche" avenir sont données (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1446, p. 604). Selon le Tribunal fédéral, un non-classement est assimilé à une expropriation matérielle, lorsque le propriétaire possède un terrain constructible ou avec un équipement de base (cf. c. aa ci-dessous), que les terrains se situent dans une zone déjà largement bâtie, devant en principe être classée en zone à bâtir au sens de l'art. 15 al. 1 let. a LAT (cf. c. bb ci-dessous), et que le principe de la confiance exige que le terrain soit classé en zone à bâtir (cf. c. cc ci-dessous) (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit. n° 1447, pp. 604-605; ATF 132 II 218 c. 2.2, JT 2007 I 727). L'énumération de ces trois conditions n'est pas exhaustive. Il faut toujours examiner si, au vu de l'ensemble des circonstances et notamment du principe de la bonne foi, un classement du terrain en zone à bâtir paraît s'imposer (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit. n° 1448, p. 605; ATF 122 II 455 et références, JT 1997 I 443). Le jour déterminant pour savoir si l'on se trouve en présence d'une expropriation matérielle est l'entrée en vigueur du nouveau plan de zones (ATF 132 II 218 c. 2.4, JT 2007 I 727), soit en l'espèce le 30 avril 2003. aa) Un terrain est prêt à la construction s'il est doté d'un équipement de base, s'il se situe dans le périmètre d'un plan directeur des égouts conforme à la législation fédérale sur la protection des eaux et si le propriétaire a déjà investi des sommes importantes pour les équipements de raccordement et pour le projet de construction. Ces conditions sont en principe cumulatives. En d'autres termes, il faut que le propriétaire se trouve quasiment en passe de réaliser un projet de construction remplissant toutes les conditions légales (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., no 1447 p. 604 et réf., ATF 125 II 434 c. 4a et références, JT 2000 I 780). En l'espèce, si la parcelle litigieuse se situe dans le périmètre d'un plan directeur des égouts, ce n'est qu'en 2004 - soit après la date déterminante pour savoir si l'on se trouve en présence d'une expropriation matérielle - que les appelantes ont obtenu de leurs voisins l'autorisation d'établir sur leurs fonds des conduites souterraines permettant l'évacuation des eaux claires et usées. On ne saurait dans ces circonstances admettre que la parcelle litigieuse était prête à la construction le 30 avril 2003. De plus, il n'est pas établi que les appelantes aient déjà investi des sommes importantes pour les équipements de raccordement et pour le projet de construction au sens de la jurisprudence susmentionnée. Le Tribunal fédéral a admis que tel était le cas de dépenses d'équipement de 277'105 fr. représentant un quart du prix d'achat (ATF 125 II 434 c. 5b, JT 2000 I 781). En revanche, ne sont pas prises en compte les dépenses qui sont faites par le promoteur à ses propres risques. Tel est le cas des dépenses engagées pour

l'établissement d'un projet de villa, par 180'000 fr. (ATF 119 Ib 138 c. 5a, JT 1995 I 401, Riva, Commentaire de la LAT, n. 152 ad art. 5 LAT, p. 50), ni de dépenses de l'ordre de 100'000 fr. assumées en frais de projet et de sondages, pour s'assurer de la faisabilité technique du projet (Ch. rec. 835 du 20 janvier 2006 c. 3/cb). A cet égard, les appelantes allèguent en deuxième instance avoir dû dépenser la somme de 190'000 fr. pour les frais d'équipement et le projet de construction. Toutefois, la pièce n° 34 qu'elles produisent à l'appui de cette allégation a trait à une autre parcelle, de sorte qu'elle n'est pas de nature à prouver la quotité des frais avancés. Les appelantes ont elles-mêmes allégué dans leur demande que les frais rendus inutiles par l'expropriation s'élevaient à 30'000 fr. (allégué n° 55). Ce montant, confirmé par l'expert Vago, ne saurait être qualifié d'important au sens de la jurisprudence. Au demeurant, on ne saurait prendre en compte les frais qui ont été assumés postérieurement à la date déterminante du 30 avril 2003, en particulier les frais liés à la contestation de la décision de refus de mise à l'enquête et à la contestation de l'entrée en vigueur du PPA, ainsi que ceux ayant trait aux autorisations nécessaires au passage des canalisations sur les fonds voisins. Il s'agit là de dépenses assumées par le promoteur à ses propres risques, à un moment où il savait que son projet risquait de ne pas se réaliser. bb) Comme vu au considérant 4d ci-dessus, la parcelle litigieuse ne fait pas partie d'un territoire largement bâti au sens de l'art. 15 al. 1 let. a LAT; on ne saurait donc considérer qu'elle devait être en principe classée en zone à bâtir. cc) Reste à examiner si le principe de la confiance exige que le terrain soit classé en zone à bâtir. Tel est le cas si un propriétaire s'est fondé sur les assurances données par l'autorité compétente pour modifier un plan ou pour engager des frais importants afin de préparer son terrain à la construction. Pour qu'une indication - même erronée - ou une assurance lie l'autorité, il faut que celle-ci l'ait donnée dans un cas concret relatif à une personne déterminée, qu'elle ait été compétente pour le faire, que l'intéressé n'ait pas pu se rendre compte du caractère erroné de l'indication ou de l'assurance donnée, qu'il ait pris, en se fiant à elle, des dispositions impossibles à rapporter et qu'enfin l'ordre juridique n'ait pas été modifié entre-temps (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., no 1447 p. 605 et réf.; ATF 125 II 431, JT 2000 I 781). En l'espèce, aucune indication de ce genre n'a été donnée aux appelantes. Le fait d'avoir accordé un permis de construire sur la parcelle voisine [...] ne saurait valoir promesse qu'il en irait de même pour la parcelle litigieuse. Le fait qu'en 2000, l'intimée ait autorisé les appelantes à implanter sous le domaine public du chemin [...] des ancrages "nécessités par l'édification d'immeubles, notamment sur la parcelle n° [...] de la Commune de Montreux" ne vaut pas promesse de permis de construire sur dite parcelle. Au demeurant, même à supposer que les appelantes n'aient pas eu connaissance, au moment de l'acquisition de la parcelle litigieuse, de l'extrait de presse du mois de septembre 1998 indiquant le projet de créer une aire de verdure englobant dite parcelle, l'intimée a fait publier au mois de septembre 2001 une annonce relative à la révision du plan général d'affectation au droit du sentier [...]. Comme le relève la décision du DIRE du 2 juin 2005, les renseignements fournis indiquaient clairement le changement d'affectation du secteur, une séance d'information avait eu lieu le 21 mai 2002 et les appelantes se sont acharnées à obtenir un permis de construire les 13 mars 2002, 7 février et 6 mars 2003. Une violation du principe de la bonne foi n'est ainsi pas établie, ce d'autant que le contrat d'acquisition de la parcelle litigieuse par les appelantes le 16 novembre 1999 prévoit une réduction du prix de vente pour tenir compte du fait que l'intimée envisageait de modifier le règlement sur la police des constructions. Les appelantes étaient donc conscientes du risque de promoteur qu'elles assumaient.

Les mesures d'instruction requises par les appelantes ne sont pas de nature à modifier les appréciations qui précèdent. Les modifications apportées au Plan de zones de 1972 sont décrites par l'arrêt du Tribunal administratif du 20 avril 2006 et les appelantes ne contestent pas que la parcelle litigieuse fût soumise à cette réglementation. La pièce 1051 (documents relatifs aux modifications apportées au Plan général d'affectation et au Règlement sur le plan d'affectation des constructions entre les mois de janvier 1980 et septembre 2007) est dès lors sans pertinence. Il en est de même de la pièce n° 1052 (tout document démontrant que la parcelle [...] se situe dans le périmètre d'un plan directeur des égouts). Il n'est en effet pas contesté que cette parcelle se trouve dans ce périmètre et cet élément n'apparaît pas déterminant dès lors que ce n'est que postérieurement à l'adoption du nouveau plan de zones que les appelantes ont obtenu des voisins de la parcelle litigieuse l'autorisation d'établir sur leurs fonds des conduites souterraines permettant l'évacuation des eaux claires et usées. Une inspection locale de se justifie pas, le Tribunal administratif ayant déjà procédé à cette mesure d'instruction et les appelantes n'indiquant pas en quoi les constatations faites par le Tribunal administratif seraient erronées. Dans la mesure où l'audition du témoin F._____ tendrait à démontrer que les appelantes n'ont pas eu connaissance de l'extrait de presse du mois de septembre 1998, celle-ci n'apparaît pas nécessaire, cet élément n'étant pas déterminant pour le sort du litige au vu des considérations figurant au considérant 5b/cc ci-dessus. Au surplus, le témoin est l'administrateur de l'appelante M._____ SA et ses déclarations devraient être appréciées avec retenue, vu ses liens avec l'appelante. L'audition de l'expert Vago ne se justifie pas, dès lors que le principe de l'indemnisation des appelantes n'est pas admis. La requête des appelantes tendant à la mise en œuvre de ces mesures d'instruction doit en conséquence être rejetée par appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 131 II 153). La tenue d'une audience de débats, d'ailleurs non requise, n'est pas exigée par le droit cantonal, ni ne découle du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (ATF 134 I 140 c. 5.3 et références) ou des garanties de l'art. 6 al. 1 CEDH (Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101).

E. 7

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des appelantes sont arrêtés à 5'670 fr. (art. 241 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 3'000 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3, 4 al. 2 et 5 ch. 2 TAV; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3). Le dispositif envoyé aux parties le 1^{er} juillet 2009 mentionne par erreur à son chiffre II "l'appelante", alors qu'il y a deux parties appelantes. Il convient de corriger cette erreur de plume en application de l'art. 472a CPC. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est rejeté. II. Les frais de deuxième instance des appelantes sont arrêtés à 5'670 fr. (cinq mille six cent septante francs). III. Les appelantes M._____ SA et U._____ SA, débitrices solidaires, doivent verser à l'intimée Commune de Montreux la somme de 3'000 francs (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 1^{er} juillet 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jean-Noël Jatton (pour M._____ SA et U._____ SA), ■ Me Alain Thévenaz (pour Commune de Montreux). 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 de l'aménagement du territoire, à Berne. Le greffier :

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