

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1er juillet 2009

Présidence de M. DENYS, président
Juges : MM. Battistolo et Colombini
Greffier : M. Elsig

Art. 26 al. 2, 29 al. 2 Cst.; 5 al. 2, 15 LAT; 116 LE; 410 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal est saisie de l'appel interjeté par **M. _____ SA**, à Pully, et **U. _____ SA**, à Pully, demanderesses, contre le jugement rendu le 25 septembre 2008 par le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelantes d'avec **COMMUNE DE MONTREUX**, à Montreux, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 25 septembre 2008, dont la motivation a été envoyée le 12 janvier 2009 pour notification, le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions des demanderessees M. _____ SA et U. _____ SA (I), fixé les frais de justice des demanderessees à 13'994 fr. 50 et ceux de la défenderesse Commune de Montreux à 6'644 fr. 50 (II), alloué à la défenderesse des dépens, par 10'604 fr. 50 (III), réduits lesdits frais et dépens en cas d'absence de demande de motivation (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement dont il ressort ce qui suit :

"1.- La codemanderesse M. _____ SA et C. _____ SA ont acquis la parcelle no [...] du cadastre de la défenderesse Commune de Montreux au mois de novembre 1999 pour le prix de 70'000.-.

En mai 2003, C. _____ SA en liquidation a vendu à U. _____ SA, codemanderesse, sa part en société simple sur ladite parcelle pour le prix de Fr. 35'000.-.

Les buts de M. _____ SA sont les investissements sous forme d'acquisitions, de prises de participations dans toute société immobilière, financière ou commerciale, ainsi que les conseils pour la promotion et le développement d'opérations immobilières, notamment en propriété par étage.

Les buts U. _____ SA sont le courtage, les conseils pour l'étude et la promotion de toutes opérations immobilières, notamment en propriété par étages, l'étude pour le financement des constructions et des ventes, le pilotage de construction et de commercialisation, ainsi que les opérations immobilières et la prise de participations.

2.- La parcelle no [...] a une surface totale de 2'270 m². Constitué par un terrain en forte pente, ce bien-fonds est limité au sud et à l'est par le Sentier [...] qui relie depuis la partie inférieure de la ruelle [...] le secteur de la commune situé en amont de l'autoroute. Ce terrain est desservi au nord par le Chemin [...] qui se termine par une place de rebroussement. La parcelle se prolonge en direction de l'ouest pour constituer un accès au

parking souterrain des deux bâtiments d'habitation collective construits sur la parcelle voisine [...]; la route d'accès reliant le chemin [...] à la parcelle [...] traverse une grande partie de la parcelle [...].

La parcelle [...] est entourée de terrains déjà construits, en particulier de la parcelle no [...] précitée et des parcelles [...], [...], [...] et [...].

3.- Sous réserve de plans partiels d'affectation et de plans spéciaux, le territoire de la Commune de Montreux est actuellement régi par un plan général d'affectation et un règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPAPC) approuvé par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1972.

Ce plan général d'affectation et le règlement y relatif ont été approuvés et sont entrés en vigueur avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979, survenue le 1^{er} janvier 1980.

Selon ce plan, la parcelle no [...] était colloquée en zone constructible de faible densité, au sens des articles 33 et suivants RPAPC. Cela signifie qu'il était possible d'y construire deux logements organisés sur trois niveaux hors sol, d'une hauteur maximale de sept mètres.

La parcelle no [...] était en outre grevée par une zone de protection des sites régie par l'art. 40 RPAPC.

4.- Dès 1997, la Commune de Montreux a entrepris l'étude d'un plan directeur communal.

En septembre 1998, la Municipalité a publié un extrait de presse qui a notamment la teneur suivante:

"Avec la crise, Montreux compte aujourd'hui près de six cents logements vides et 5000 m2 de locaux industriels et commerciaux qui cherchent preneurs. En même temps, on y trouve près d'un millier de chômeurs, ce qui correspond à l'un des taux les plus élevés du canton. Enfin, sur les 470 hectares que représente le territoire urbanisé de Montreux, 120 hectares sont théoriquement disponibles pour la construction à court ou moyen terme. Une réserve de capacité pour quelque 14'500 habitants supplémentaires, alors que les prévisions les plus optimistes (...) sont de 2'500 habitants de plus pour l'an 2005.

(...)

Pour une ville qui doit son existence au paysage, le plus grave est toutefois les atteintes à ce dernier. La pré-étude le constate "Le patrimoine de Montreux tient à sa richesse exceptionnelle de la juxtaposition de structures de développement dans un site étagé comme un présentoir: hameaux, usines et palaces, mais aussi murs, châbles et

jardins". Or, si les hameaux (typiques de Montreux) et les "Châbles" verticaux qui les reliaient autrefois sont encore des éléments forts du territoire, ils tendent à se diluer dans les constructions neuves, souvent trop grandes, qui les entourent (...). Entre la Baye et le viaduc de l'autoroute, "l'abandon, la vétusté, l'inadaptation de certaines constructions, mais aussi la spéculation concourent à transformer le centre urbain sans proposer une évolution satisfaisante".

L'extrait de presse comporte en outre une carte du schéma directeur de l'organisation spatiale prévoyant de créer une aire de verdure dans le secteur constitué par le Sentier [...] englobant les parcelles nos [...] et [...].

Le plan directeur communal de Montreux (PDCom) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 26 février 2001, après consultation publique qui a eu lieu du 13 octobre au 12 novembre 1999.

Le PDCom comporte un diagnostic de la situation de l'urbanisation formulé dans les termes suivants:

" Répondant à la forte demande des années de croissance, le plan de zones qui date de 1972, a permis d'étendre l'occupation du sol à pratiquement l'ensemble du territoire "urbanisable" de la commune, souvent sans discernement des potentialités réelles du sol. Il en résulte, localement, des atteintes graves aux qualités spatiales et structurelles héritées du passé (...).

Il subsiste qu'aujourd'hui, nombre de sites sont encore menacés, qui constituent pourtant des éléments importants de l'identité montreuusienne (exemples: le vignoble de Brent, les terrains en terrasses à l'amont des Planches).

L'enjeu actuel est bien d'enrayer les effets néfastes d'un certain mode d'urbanisation, sans pour autant remettre en cause le développement (...)

Les réserves de capacités sont très importantes, de l'ordre de 100ha, rien qu'en milieu urbain (non compris les Avants, Caux et Glion), alors que les perspectives de croissance démographique restent modestes (...) "

Selon le PDCom, les principes d'aménagement retenus consistent notamment à protéger les terrains ayant valeur de patrimoine et ménager les coupures non bâties entre les noyaux villageois et les différents quartiers.

Le 25 septembre 2001, la Municipalité de Montreux a fait publier dans "Presse La Riviera" une annonce ayant la teneur suivante:

"Modification du plan générale d'affectation (PGA).

La Municipalité de la commune de Montreux informe la population et toute personne concernée et intéressée qu'elle entreprend une révision du plan

général d'affectation (PGA) aux lieux-dits [...] et [...], à Montreux, au droit du Sentier [...].

Cette révision fera l'objet d'une procédure de légalisation selon les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)."

Une annonce analogue a été publiée dans la Feuille des avis officiels du 25 septembre 2001.

5.- Le 1^{er} octobre 2001, M. _____ SA et C. _____ SA ont promis-vendu la parcelle no [...] à R. _____, N. _____ et Z. _____ pour le prix de Fr. 500'000.-.

Ce prix était notamment déterminé en tenant compte d'une surface de plancher brute, pour le projet envisagé sur la parcelle en cause, de 770 m², le prix étant diminué proportionnellement si le permis ne devait être délivré que pour une surface inférieure (art. III). La promesse de vente devait déployer ses effets jusqu'au 31 décembre 2002 (art. V). La validité de la promesse était notamment subordonnée à la condition que le promettant acquéreur obtienne de la Commune de Montreux un permis de construire définitif et exécutoire concernant l'édification d'un bâtiment sur le terrain promis-vendu (art. VI.1). Il était également prévu que si, à l'échéance de la promesse, le permis de construire sollicité n'était pas encore délivré, ou s'il n'était pas encore définitif et exécutoire, la validité de l'acte serait prolongée jusqu'à droit connu, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2003 (art. VI.7). Pour le cas où le promettant-acquéreur n'obtenait pas le permis de construire sollicité, les frais relatifs à l'acte seraient alors pris en charge par les promettantes-venderesses, de même qu'un montant de Fr. 15'000.- à titre d'indemnité sur les honoraires d'architecte, à verser au bureau F. _____ SA, plus le remboursement des autres frais liés au projet de construction (géomètre, gabarit, etc.; art. VI.11).

La validité de cet acte a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2005 au plus tard, selon avenant et prolongation de promesse de vente et d'achat signé le 9 décembre 2003.

6.- Le 15 février 2002, la Municipalité de Montreux a approuvé le plan partiel d'affectation relatif au sentier [...] (ci-après: PPA).

L'article 2 du Règlement du PPA prévoit ceci:

"Les dispositions du PPA poursuivent les buts suivants:

- Maintenir une aire de dégagement à proximité des villages historiques de Chêne, Planches et Pallens.*
- Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales des voies historiques et des murs de vigne qui les accompagnent.*
- Contenir l'extension de la construction"*

Ce plan colloque la parcelle [...] en zone verdure.

Selon l'article 4 du règlement du PPA, *"la zone de verdure a pour but la sauvegarde des sites et la mise en valeur des villages historiques par un écrin de verdure et une aire de dégagement. Elle est destinée, notamment, à la viticulture, à l'arboriculture et aux jardins potagers"*.

La PPA interdit définitivement le droit de bâtir sur la parcelle 8836.

Les parcelles nos [...], [...], [...] et [...] restent notamment colloquées en zone constructible de faible densité. Ces parcelles sont voisines de la parcelle [...].

7.- Le 11 février 2002, l'atelier d'architecture F. _____ SA a adressé une demande de permis de construire à la Commune de Montreux, en requérant la mise à l'enquête publique.

Le 13 mars 2002, la Commune de Montreux a écrit ce qui suit à F. _____ SA:

" Nous nous référons à votre courrier du 11 février dernier ainsi qu'aux plans qui l'accompagnaient concernant l'affaire citée en référence.

En préambule, nous rappelons l'avis paru dans la presse et dans la Feuille des avis officiels en septembre 2001 relatif à la modification du plan général d'affectation aux lieux-dits [...] et [...], à Montreux, au droit du Sentier [...].

En l'occurrence, le projet déposé se situe à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation "Sentier [...]", lequel est actuellement examiné par les services de l'Etat, dans le cadre de l'examen préalable, selon l'article 56 LATC. A toutes fins utiles, nous signalons à votre intention que votre projet de construction susmentionné ne serait pas conforme au plan partiel d'affectation en cours de procédure.

Compte tenu de ce qui précède, le permis de construire que vous sollicitez ne pourrait pas être délivré par la Municipalité.

Toutefois, au cas où vous entendiez soumettre votre dossier aux formalités de l'enquête publique, vous voudrez bien le compléter par les documents suivants:

- accord écrit des propriétaires de la parcelle traversée par les canalisations et de celle où cet équipement est raccordé;*
- attestation du géomètre officiel certifiant l'exactitude des gabarits posés.*

En conclusions, nous précisons que les frais engagés par cette procédure sont à la charge du maître de l'ouvrage (...)".

Le 8 avril suivant, l'Atelier d'architecture F._____ SA a adressé à la Commune de Montreux différents documents complémentaires requis.

Le PPA a été soumis à l'enquête publique du 24 septembre au 24 octobre 2002.

M._____ SA et C._____ SA y ont formé opposition le 23 octobre 2002.

Les 20 janvier et 26 février 2003, M._____ SA et C._____ SA ont demandé à la défenderesse de mettre sans délai à l'enquête publique la demande de permis de construire concernant la parcelle [...].

Le 6 mars 2003, la défenderesse a rappelé à l'atelier d'architecture F._____ SA que la parcelle no [...] se trouvait dans le périmètre soumis à modification du plan général d'affectation au droit du Sentier [...].

A la requête de la défenderesse, l'atelier d'architecture F._____ SA lui a remis différents documents le 24 avril 2003 en vue de la mise à l'enquête du projet de construction.

Le 15 mai 2003, la défenderesse a décidé de ne pas soumettre le projet à l'enquête publique.

Le 4 juin 2003, les demanderesses notamment ont recouru contre cette décision au Tribunal administratif du Canton de Vaud.

Le 16 juin 2003, le Commune de Montreux a informé les demanderesses que le PPA avait été adopté par le conseil communal dans sa séance du 30 avril 2003.

Les demanderesses et C._____ SA en liquidation ont recouru contre cette décision au Département des infrastructures le 30 juin 2003.

Le 25 septembre 2003, elles ont ouvert action contre les propriétaires de la parcelle [...] sur la base de l'article 691 CC, afin d'obtenir l'autorisation d'établir sur leur fonds des conduites souterraines permettant l'évacuation des eaux claires et usées de la parcelle [...].

Par transaction conclue entre avril et juin 2004, ratifiée le 17 juin 2004 par le président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne pour valoir jugement, les propriétaires de la parcelle [...] ont autorisé l'établissement desdites conduites sur leur fonds.

Par décision du 2 juin 2005, le Département des institutions et des relations extérieures (ci-après: DIRE) a rejeté les recours formés par les demanderesses et par C._____ SA en liquidation contre la décision du conseil communal de la Commune de Montreux le 30 avril 2003 approuvant le PPA.

Le 29 juin 2005, les demanderesses ont recouru au Tribunal administratif du canton de Vaud contre cette décision.

L'effet suspensif a été accordé au recours.

Le 1^{er} juillet 2005, le Tribunal administratif du canton de Vaud a informé le conseil des demanderesse que l'instruction de la cause relative au recours contre la décision de la Municipalité de Montreux du 15 mai 2003 refusant de mettre à l'enquête publique une demande de permis de construire restait suspendue jusqu'à droit connu sur l'arrêt à rendre dans le cadre de la procédure concernant la planification communale.

Par arrêt du 20 avril 2006, le Tribunal administratif a rejeté les recours de M. _____ SA et consorts contre la décision de la Municipalité de Montreux du 15 mai 2003 refusant de mettre à l'enquête publique la demande de permis de construire, ainsi que le recours formé par les demanderesses contre la décision du DIRE du 2 juin 2005.

Dans ses considérants, le Tribunal administratif a notamment retenu ce qui suit:

En l'espèce, l'examen du plan litigieux de même que l'inspection locale ont démontré que la parcelle [...] des sociétés recourantes ne fait pas partie des territoires largement bâtis au sens de l'art. 15 al. 1 lit.a LAT. Il s'agit d'un territoire situé à la périphérie de l'agglomération, longé par les voies historiques et dont la pente nécessite des frais de fondation qui peuvent paraître disproportionnés par rapport au coût de construction. Il s'agit par ailleurs d'un site fortement exposé à la vue qui trouve son prolongement dans le vallon arborisé formé par la Baye de Montreux et qui mérite des mesures de protection spéciale et fait partie des zones à protéger au sens de l'article 17 alinéa 1 LAT. Le secteur est par ailleurs répertorié dans le périmètre environnant IV dans le cadre des travaux de l'inventaire ISOS, décrit comme "Vignoble et champs surplombant les gorges du Chauderon" qui présente une signification prépondérante et pour lequel l'objectif de sauvegarde retenu est le maintien de l'état existant. Par ailleurs, les différents développements du plan directeur communal concernant la capacité des zones à bâtir montrent que la commune dispose d'une capacité largement supérieure aux besoins prévisibles dans les quinze années à venir qui n'exige pas le maintien de la parcelle en cause en zone à bâtir compte tenu d'une réserve répertoriée de 100 ha. Enfin, le tribunal constate que le plan des zones de 1972 n'a pas fait l'objet d'une modification en vue de sa conformité et de son adaptation aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Seuls les secteurs en zone agricole ont été modifiés et les zones à bâtir du plan 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 loi fédérale sur l'aménagement du territoire 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 (cf ATF 127 I 103 consid. 6b/bb p. 106; 120 Ia 227 consid. 2c p. 233; 119 Ib 124 consid. 3c p. 132, 118 Ib 38 consid. 4a p. 44 et les références citées).

(...)

Il faut encore déterminer si la mesure communale répond à un intérêt public prépondérant par rapport à l'intérêt des propriétaires concernés. A cet égard, les mesures destinées à la protection des paysages dignes de protection répondent à un intérêt public et constituent même l'un des buts essentiels de l'aménagement du territoire (voir art. 1 al. 2 let. a LAT). Cet intérêt public est encore confirmé l'art. 3 al. 2 LAT prévoyant que les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent veiller à ce que le paysage soit préservé. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé que la création de zones de verdure pour des motifs de protection du paysage répond à un intérêt public majeur pouvant justifier une réduction de la zone à bâtir (ATF 119a 411 consid. 2b p. 415-416.) En l'espèce, le tribunal a constaté que la parcelle en cause est fortement exposée à la vue et fait partie d'un site qui a une signification prépondérante dans l'agglomération de Montreux. L'inspection locale a d'ailleurs démontré que les constructions qui ont pu être édifiées sur la parcelle voisine [...] sont particulièrement mal intégrées et entament le site de manière dommageable. Cette situation justifie les mesures restrictives prises par la commune afin de ne pas aggraver l'atteinte déjà portée au site. Il est vrai que la parcelle en cause était classée en zone à bâtir, mais il ressort du plan directeur communal que les réserves de capacité, de l'ordre de 100 ha seulement en milieu urbain, sont déjà trop importantes alors que les perspectives de croissance sont modestes. Or, les mesures destinées à réduire les zones à bâtir surdimensionnées répondent aussi à un intérêt public important (voir ATF 114 la 254 consid. 3 p. 255). Il est vrai que la parcelle en cause était formellement classée en zone à bâtir et la mesure de classement touche de manière importante l'intérêt économique du propriétaire. Mais la jurisprudence fédérale a précisé que le seul intérêt financier du propriétaire n'est pas déterminant dans la pesée des intérêts requise par la jurisprudence (ATF 114 la 364 consid. 4 p. 369/370). En outre, le plan contesté est le premier plan adapté aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire depuis l'adoption de la zone en 1972; lors de l'adoption d'un premier plan d'affectation conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, il faut que des circonstances spéciales existent pour pouvoir inclure un terrain dans une zone à bâtir conforme à l'art. 15 LAT (ATF 117 la 430 consid. 4c p. 432). De telles circonstances font défaut pour le terrain en cause, exposé à la vue dans un site sensible et à proximité d'une voie historique et dont la configuration nécessiterait d'importants et coûteux travaux de fondation et de consolidation. La parcelle ne fait en outre pas partie des terrains nécessaires au développement de la commune dans les quinze ans à venir selon le plan directeur communal. "

Le 12 septembre 2007, le Département de l'économie du canton de Vaud a approuvé, sous réserve des droits des tiers, le plan partiel d'affectation "Sentier [...]".

8.- M._____ SA et C._____ SA étaient également propriétaires de la parcelle no [...] qu'elles avaient acquise par acte notarié du 4 juin 1998 pour le prix de Fr. 738'000.-.

In extremis, cette parcelle a été construite. Selon le représentant de la défenderesse, H._____, la Commune de Montreux a accepté la construction, car la situation était à un point de non retour, les terrassements ayant déjà été effectués.

La parcelle en question a fait l'objet d'une vente à terme conditionnelle en date du 29 août 2000 pour le prix de 1'200'000.-.

9.- Le 18 décembre 2000, la Commune de Montreux avait autorisé M._____ SA et C._____ SA, en qualité de propriétaires des parcelles nos [...] et [...], d'effectuer des ancrages sous le domaine public du chemin [...]

Cette autorisation a fait l'objet d'une constitution de servitude en date du 20 avril 2001. Cette constitution de servitude rappelle "préalablement l'autorisation pour usage du domaine public (autorisation no A12) qui a été passée le 18 décembre 2000 entre les sociétés M._____ SA et C._____ SA et la Commune de Montreux relative aux ancrages sous le domaine public, nécessités par l'édification d'immeubles, notamment sur la parcelle [...] de la commune de Montreux..."

10.- En cours de procédure, Laurent Vago a été désigné en qualité d'expert aux fins de répondre à quelques allégués des demandeurs.

Dans son rapport déposé le 28 février 2008, il a répondu aux différents allégués comme suit:

Avant son affectation en zone verdure, la valeur vénale de la parcelle no [...] était vraisemblablement de l'ordre, voire supérieure, à Fr. 500'000.-. Depuis sa nouvelle affectation, elle est certainement inférieure à Fr. 20'000.- soit Fr. 9.20 le m2 vu le relief et le peu d'usage de cette parcelle. Ces valeurs correspondent aux prix du marché pour un terrain comparable situé en zone constructible de faible densité respectivement en zone de verdure. La moins-value de la parcelle no [...] due à l'application du PPA s'élève au moins à Fr. 480'000.- sans tenir compte du capital immobilisé ni des investissements consentis dans l'étude du projet. Au vu de l'état de l'étude et du montant immobilisé, les frais consentis par les demanderesses qui ont été rendus inutiles par l'expropriation s'élèvent au moins à Fr. 30'000.-.

Il résulte par ailleurs de ce rapport que la valeur de la parcelle concernée était de Fr. 1'052'000.- en novembre 2007.

11.- Par demande du 14 décembre 2005 adressée au Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est-vaudois, M._____ SA et U._____ SA ont conclu avec suite de dépens à ce que la Commune de Montreux soit condamnée à payer immédiatement à M._____ SA et U._____ SA, solidairement entre elles, une indemnité de Fr. 510'000.- plus intérêts à 5 % l'an dès le 3 juin 2005, montant correspondant par Fr. 480'000.- à la moins value de la parcelle et à Fr. 30'000.- aux frais rendus inutiles par l'expropriation.

Par réponse du 25 août 2006, la Municipalité de Montreux a conclu avec dépens au rejet des conclusions de la demande.

Les demanderesses ont adressé des déterminations le 1^{er} novembre 2006.

Le 14 mars 2008, au vu du rapport d'expertise, les demanderesses ont augmenté leurs conclusions à Fr. 1'062'000.- avec intérêt à 5 % dès le 3 juin 2005.

12.- L'audience de jugement a eu lieu le 17 septembre 2008.

Lors de cette audience ont été entendus l'expert Vago et, en qualité de témoin, F._____, administrateur de M._____ SA."

En droit, les premiers juges ont relevé que le classement en terrain à bâtir de la parcelle en cause découlait d'une réglementation obsolète et non-conforme à la LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700). Ils ont considéré en conséquence que le changement d'affectation ne constituait pas un déclassement, mais un non-classement n'ouvrant pas le droit à une indemnité pour expropriation. Au surplus, les premiers juges ont retenu que M._____ SA et C._____ SA avaient, en tant que professionnelles de l'immobilier, connaissance des intentions de la défenderesse publiées dans l'extrait de presse du mois de septembre 1998 lorsqu'elles avaient acquis la parcelle litigieuse et que le contrat notarié du 1^{er} octobre 2001 envisageait la possibilité de la non délivrance du permis de construire, éléments qui excluaient toute indemnisation, même en cas de déclassement.

B. M._____ SA et U._____ SA ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce

sens que la défenderesse doit leur payer la somme de 1'062'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 juin 2005, et, subsidiairement à son annulation.

Dans leur mémoire, les appelantes ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. Elles ont produit un bordereau de pièces, requis la tenue d'une inspection locale, l'audition de F. _____ et de l'expert Vago et la production de deux pièces par l'intimée.

L'intimée Commune de Montreux a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

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).

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^o 103, qui n'a finalement pas été produite, et par la pièce n^o 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.

3. Selon l'art. 410 al. 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 feuillets [...] 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.

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 déclassement.

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.

6. 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 construction 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 obtenus 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).

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,
p r o n o n c e :

- 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 Jaton (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 :