

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 22 février 2010

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

Art. 26 al. 2 Cst.; 5 al. 2, 15 LAT; 116 LE; 410, 458 al. 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal est saisie de l'appel interjeté par **Z._____**, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 30 mars 2009 par le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **COMMUNE DE SAINT-LÉGIER-LA-CHIÉSAZ**, à Saint-Légier-La-Chiésaz, défenderesse, et **ETAT DE VAUD**, à Lausanne, intervenant.

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

En fait :

A. Par jugement du 30 mars 2009, dont la motivation a été envoyée le 28 septembre 2009 pour notification, le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions du demandeur Z._____ prises par demande du 14 mai 1984, la conclusion III prise par procédé écrit du 7 mai 2002 confirmée par le procédé écrit du 6 octobre 2005, ainsi que les conclusions prises lors de l'audience du 18 mars 2009 (I), fixé les frais de justice du demandeur à 30'378 fr. 80, ceux de la défenderesse Commune de Saint-Légier-La-Chiésaz à 15'198 fr. 80 et ceux de l'intervenant Etat de Vaud à 20'873 fr. 80 (II), dit que le demandeur doit à la défenderesse des dépens, par 30'198 fr. 80 et par 35'873 fr. 80 à l'intervenant (III), réduit les frais de justice et les dépens susmentionnés en cas d'absence de demande de motivation (IV et V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

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

"1. Statut initial des parcelles [...], [...] et [...] de la commune de Saint-Légier - La Chiésaz

Sous l'empire du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Saint-Légier - La Chiésaz approuvé par le Conseil d'Etat le 15 janvier 1963 (ci-après: plan de zones de 1963), les parcelles [...], [...] et [...] étaient colloquées en "*zone des villas: secteur 2*". Par ailleurs, hormis une "*zone de protection des sites*", ledit règlement incluait l'entier du territoire communal en zone constructible. Selon le plan de zone précité, à part une sorte de zone agricole (Zone [...]), toute la partie sud-est du territoire communal était située en zone constructible. Les parcelles en questions sont en outre attenantes, au nord-est, à une zone de villas bâties.

Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Saint-Légier - La Chiésaz du 15 janvier 1963 a été modifié en 1968 notamment par l'introduction d'une zone communale sans affectation spéciale considérée comme une "*zone d'attente*", se situant au nord du territoire de la commune. Les parcelles [...], [...] et [...] étaient maintenues en "*zone des villas: secteur 2*".

En application de l'arrêté fédéral instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire (ci après: AFU), adopté le 17 mars 1972 par l'Assemblée fédérale ainsi que du règlement vaudois d'application du 12 juillet 1972, le Conseil d'Etat du canton de Vaud déclare en 1973 les parcelles [...], [...] et [...] en "zones à bâtir protégées à titre provisoire".

Le plan de zones protégées à titre provisoire établi par le Service de l'urbanisme de l'Etat de Vaud, en application de l' AFU, a été mis à l'enquête du 30 mars au 28 avril 1973. Le plan précité incorpore les biens-fonds alors propriété de F. _____ dans la zone protégée n° 10 soit une zone dans laquelle la construction est conditionnée à l'adoption préalable d'un plan de quartier, au motif d'éviter l'enlaidissement du paysage et d'aménager rationnellement le territoire.

F. _____ a formé opposition au plan précité le 27 avril 1973. Son conseil de l'époque est Me Z. _____. Dite opposition a été rejetée par décision du 13 juin 1974 après que F. _____ ait été entendu par la Commission V le 20 mai 1974.

Par décision du 14 janvier 1976, le Conseil d'Etat a rejeté le recours formé par F. _____ contre la décision du 13 juin 1974 de la Commission V rejetant son opposition et confirmant l'inclusion des biens-fonds en zone protégée à titre provisoire. La décision du 14 janvier 1976 a notamment la teneur suivante: "*Si l'on ne peut pas dire que cette parcelle n'est pas destinée à être occupée, notamment du fait de son équipement et de la proximité-village, on peut en revanche affirmer qu'une occupation incohérente de cette région n'est pas souhaitable. Seul un aménagement rationnel et concerté du territoire évitera l'enlaidissement d'un paysage demeuré encore intact. A cet effet, la condition imposée par l'AFU de l'adoption d'un plan de quartier préalable à toute construction semble être la mieux adaptée.*".

2. Rapports de propriété

Par acte du 6 juin 1974 passé devant le notaire K. _____ à Vevey, F. _____ promet de vendre à Z. _____, lequel promet d'acheter, les parcelles [...], [...] et [...] de la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz au lieu-dit [...]. Les mensurations des parcelles précitées contenues dans cet acte sont, respectivement, de 9932 m², 2093 m² et 660 m², soit un total de 12'685 m². Il est en outre indiqué que la parcelle [...] est grevée d'une mention amélioration foncière n° [...] qui prévoit qu'il n'est pas possible de fractionner l'immeuble ou d'en changer la destination sans l'autorisation du Service cantonal des améliorations foncières qui, en cas d'accord, exige le remboursement des subsides versés par l'Etat. Ledit acte a notamment la teneur suivante: "*Il est en outre précisé que les immeubles promis-vendus, qui étaient situés en zone villas secteur deux, ont été classés en zone protégée en vertu des mesures provisoires en matière d'aménagement du territoire. Le promettant-vendeur a établi un plan de quartier qui est à l'étude auprès des autorités communales. Le promettant-acquéreur (...) déclare en outre reprendre, à ses risques et périls et à l'entière décharge et libération du promettant-vendeur, la procédure en cours relative au plan de quartier susmentionné.*".

Après mensuration numérique en 1981, la surface nouvelle des parcelles [...], [...] et [...] est de, respectivement 9'942 m², 2'134 m² et 658 m², soit un total de 12'734 m².

En exécution de la promesse de vente et d'achat du 6 juin 1974, F. _____ a, par acte du 7 février 1975 passé devant le notaire K. _____ à Vevey, transféré la propriété des parcelles [...], [...] et [...] à Z. _____ et V. _____, ces derniers devenant copropriétaires chacun pour une demie. Cet acte rappelle que *"les immeubles vendus, qui étaient situés en zone villas secteur deux, ont été classés en zone protégée en vertu des mesures provisoires en matière d'aménagement du territoire. Le vendeur a établi un plan de quartier qui est à l'étude auprès des autorités communales. (...) Les acquéreurs (...) déclarent en outre reprendre à leurs risques et périls et à l'entière décharge et libération du vendeur la procédure en cours relative au plan de quartier susmentionné"*. Le prix payé était de 457'000.- fr. pour 12'685 m², soit 36.- fr. le m².

Par acte de vente passé le 23 juillet 1996 devant le notaire Q. _____ à Vevey, V. _____ a vendu sa part de copropriété d'une demie à Z. _____.

3. Projets de construction

Alors que les parcelles [...], [...] et [...] étaient encore propriété de F. _____, les architectes H. _____ et B. _____ ont, sur mandat du précité, établi un avant-projet de plan de quartier [...] ainsi que le règlement devant s'y appliquer. Les architectes précités ont fait parvenir cet avant-projet à la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz le 28 décembre 1973.

Ledit projet de plan de quartier a fait l'objet de critiques qui ressortent d'un courrier du 13 février 1974 établi par l'avocat Me R. _____ pour la Commission d'urbanisme à l'attention de la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz. Dit courrier relève en particulier que *"la Commission a le très net sentiment que les coefficients indiqués par les architectes, soit 0,3 d'utilisation du sol et 0,24 d'occupation au sol, ne correspondent pas à la réalité. (...) Dans le projet qui nous est soumis, la densité de l'ensemble du plan paraît manifestement trop élevée. (...) Les auteurs du projet n'ont pas tenu compte de plusieurs éléments contraignants dans l'implantation des bâtiments, (...)"*. Ces remarques ont été reprises par la Municipalité dans une correspondance du 27 février 1974 aux architectes H. _____ et B. _____. Ces derniers ont dès lors présenté un nouveau projet au Service cantonal vaudois de l'urbanisme le 22 juillet 1974 en vue de l'examen préalable au sens de l'art. 35^{bis} LCAT (Loi vaudoise sur les constructions et l'aménagement du territoire du 5 février 1941). Ce projet comportait trois villas de types A, deux villas de type B et des maisons en terrasses (C à F) de dix-neuf unités d'habitation, soit au total vingt-quatre unités d'habitation. Il ressort du procès-verbal d'entretien du 26 août 1974 entre la Municipalité, Z. _____ ainsi que les architectes H. _____ et B. _____ que: *"La Municipalité constate que le projet répond à ses vœux et à ceux émis par la Commission d'urbanisme. Les architectes nous feront parvenir prochainement trois exemplaires du plan de quartier destinés aux membres de la Commission précitée."*

Le 26 septembre 1974, le Département des travaux publics du Service de l'urbanisme du canton de Vaud a adressé à la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz les observations qu'il a faites dans le cadre de l'examen préalable. Il ressort notamment de ces observations qu'*"il appartient à la Municipalité de régler et de se déterminer sur le problème des implantations en bordure de la route [...] (...) Le raccordement sur le collecteur communal doit être effectué à l'achèvement des constructions"*. Le document en question précise également que le règlement doit être modifié sur de nombreux points.

Le 2 décembre 1974, Me R. _____, pour la Commission d'urbanisme de Saint-Légier - La Chiésaz, a adressé un courrier à Z. _____ dans lequel il l'informait que ladite *"commission est uniquement chargée de donner des préavis à la Municipalité (art. 3 RPE). Elle n'a aucun pouvoir de décision. Si elle rencontre des propriétaires ou auteurs de projets, de sa propre initiative ou sur demande de ceux-ci, les conseils ou renseignements qu'elle peut leur donner n'engagent évidemment pas l'autorité communale."* Il est plus loin précisé que l'attention des architectes H. _____ et B. _____ a été attirée *"sur les points suivants:*

- les calculs de coefficients étaient apparemment erronés et devaient être refaits;
- le coefficient d'occupation au sol apparaissait encore sensiblement trop élevé, dépassant très largement le coefficient de la zone de villas de Saint-Légier. (...)

Notre commission a bien précisé qu'elle était d'accord avec la conception d'ensemble du projet mais, contrairement à ce qu'il est dit dans votre lettre du 27 novembre, ne l'a pas approuvé "sur le plan des détails". Je me rappelle simplement que notre commission a suggéré la suppression d'un des éléments, et a précisé qu'à son avis le coefficient d'occupation au sol ne devrait en tout cas pas dépasser 0,2. Notre commission a également rappelé aux architectes de votre client qu'en tout état de cause l'approbation d'un tel plan de quartier se heurterait à de sérieuses difficultés."

4. Plan de zones 1983

Le plan des zones et règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions appelé à remplacer celui du 15 janvier 1963 a été soumis à l'examen préalable du Service de l'aménagement du territoire (Département des travaux publics, Section de l'urbanisme) au sens de l'art. 35^{bis} LCAT.

Dans ses observations du 8 août 1979, le Service de l'aménagement du territoire précise notamment que les *"grands secteurs zonés, mais encore peu construits mériteraient d'être classés en tout ou partie en zone intermédiaire. Cela permettrait une légalisation en fonction de la demande et des besoins réels et, par le biais du P.Q, de créer des ensembles plus cohérents que de simples lotissements. D'autre part, certains de ces secteurs ne sont pas, ou mal, équipés (accès, en particulier)"*.

Le 1^{er} janvier 1980, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) est entrée en vigueur.

Le 18 mars 1980, la Municipalité a présenté au Conseil communal un préavis sur le projet de nouveau plan des zones et le nouveau règlement sur le plan d'extension et la police des constructions.

S'exprimant au sujet de la zone intermédiaire " [...]", la Municipalité considérait que *"le projet de plan prévoit des zones agricoles d'une surface très importante, comprenant notamment de grandes surfaces de terrains communaux. (...) la Municipalité ne s'estime pas en droit de bloquer complètement, pour une génération, toute possibilité de développement dans ce secteur presque entièrement enclavé dans des zones à bâtir, ni non plus porter ainsi préjudice au patrimoine communal."* S'agissant des oppositions au projet de plan formulées par certains habitants de la région, lesquels demandaient une réduction de la zone villas, elles étaient rejetées par la Commune qui estimait que *"c'est faire quelque peu bon marché des intérêts communaux, pour l'agrément et la convenance des propriétaires ayant construit dans ce secteur ou des promeneurs, que de vouloir étendre la zone agricole à toute cette région"*.

Par courrier du 25 avril 1980, le notaire K. _____ à Vevey a informé V. _____ que les parcelles [...], [...] et [...] étaient situées dans la "zone des villas secteur 2" du règlement communal de Saint-Légier - La Chiésaz dont il communiquait la nouvelle teneur résumée, en précisant qu'il s'agissait du *"nouveau règlement applicable dès approbation du Conseil d'Etat (probabl. mai 1980)"*

La Commission du Conseil communal de Saint-Légier - La Chiésaz a rendu son rapport sur le projet du nouveau plan des zones et du nouveau règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (préavis municipal n° 4/80 du 18 mars 1980) le 13 février 1981. Rappelant les obligations légales en la matière, ledit rapport énonce en particulier que *"L'aménagement du territoire communal est actuellement régi par un plan de zones et un règlement qui datent de 1962. C'est vers la fin des années soixante que le peuple et les Autorités ont pris conscience de la nécessité de mettre un terme à un développement sauvage de l'exploitation du territoire par une législation adéquate. En 1972, un arrêté fédéral instituait des mesures d'urgence en la matière connu sous le sigle AFU. La même année, un arrêté du Conseil d'Etat vaudois décrétait, notamment, que toutes les zones communales sans affectation spéciale étaient déclarées zones protégées à titre provisoire et par conséquent inconstructibles. Enfin, en 1976, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) introduisit de nouvelles et importantes obligations pour les Communes. Constatant qu'en général les zones à bâtir des plans étaient trop généreuses (c'est le cas pour Saint-Légier) elle impose l'obligation de prévoir une zone agricole pour une partie du territoire, de classer toutes les zones qui ne sont pas nécessaires au développement de la Commune dans les dix années à venir soit en zone agricole, soit en zone de verdure ou autre zone inconstructible, soit enfin en zone intermédiaire."*

En outre, la Commission proposait notamment l'agrandissement de la zone de villas au [...]. S'agissant du secteur " [...]", le rapport a la teneur suivante: *"La proposition de la Commission est d'étendre vers l'Est la zone intermédiaire, le point [...] ([...]) étant classé en zone de verdure, et d'agrandir la zone agricole ([...]) vers le Sud, jusqu'à la dévestiture agricole, qui marque la limite entre deux compartiments de terrain. Il y a lieu dans ce secteur principalement de mieux maîtriser le développement de la Commune. La zone intermédiaire permet de réaliser cet objectif au mieux des intérêts publics. L'aménagement ultérieur de la zone intermédiaire ne peut être réalisé que par le biais d'un plan de quartier."* La Commission proposait également le classement en zone intermédiaire des secteurs [...], la partie sud de [...], [...], [...] (sud de la route de [...]), [...] et le [...].

Lors de sa séance du 7 décembre 1981, le Conseil communal de Saint-Légier - La Chiésaz a, à l'unanimité, adopté définitivement le projet de nouveau plan des zones et de nouveau règlement sur les constructions tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 11 septembre au 11 octobre 1979, avec les modifications décidées par le Conseil communal dans ses séances des 27 avril, 18 et 23 mai, 1^{er} et 9 juin 1981 et soumises à l'enquête publique complémentaire du 18 août au 18 septembre 1981, avec toutefois les oppositions 1, 3 et 8 amendées. Il ressort du procès-verbal de la séance du 1^{er} juin 1981 que la proposition de la commission, soit "*une extension de la zone villas sous [...], le point [...] en zone de verdure et la suppression d'une zone de villas importante à l'Ouest du chemin [...]*", est acceptée à l'unanimité.

Par courrier adressé le 9 février 1983, la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz a informé entre autres Z. _____ qu'elle estimait inopportun qu'un nouveau plan de quartier lui soit alors présenté et a invité le demandeur à en différer l'étude durant quelques années.

Le 13 mai 1983, le Conseil d'Etat a approuvé le plan de zones et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions adoptés par le Conseil communal de Saint-Légier - La Chiésaz dans sa séance du 7 décembre 1981 et par la Municipalité dans ses séances des 7 juin 1979 et 29 juin 1981. La parcelle [...] de 658 m² demeure en zone de villas secteur 2. L'art. 22 du règlement précité prévoit que la surface minimum des parcelles est de 1000 m² par bâtiment d'habitation. La parcelle [...] est colloquée en zone de verdure pour 1'950 m², le solde en zone intermédiaire, tout comme le bien-fonds [...].

Outre les parcelles du demandeur, les parcelles [...], [...], [...] à [...] du secteur [...] qui appartiennent à des particuliers ainsi que la parcelle [...] appartenant à la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz, notamment, sont colloquées en zone intermédiaire.

L'art. 46 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions précité a la teneur suivante: "*La zone intermédiaire comprend les terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. Elle est inconstructible. L'affectation ultérieure à la construction, dans les limites fixées par l'art. 25 ter, al. 1 LCAT, pourra être assurée au besoin par des plans d'extension partiels ou des plans de quartier. L'art. 13 al. 2 est applicable.*". Quant à la zone de verdure, l'art. 41 prévoit notamment que "*Cette zone est inconstructible. L'application de la législation forestière est réservée pour le surplus. (...).*".

5. Situation après l'adoption du plan de zones 1983

Le 17 février 1984, Z. _____ et V. _____ ont demandé un permis de construire sur la parcelle [...] auprès de la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz afin de construire une villa jumelle à implanter en limite est de la parcelle n° [...], celle-ci devant être réunie à l'immeuble n° [...]. Le permis précité a été délivré le 5 avril 1984 par la Municipalité. Cet octroi de permis a cependant été attaqué par un recours des voisins formé le 16 avril 1984 auprès de la Commission cantonale.

Par décision du 7 mai 1985, la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions a admis le recours précité contre la délivrance du permis le 5 avril 1984 au motif que "seuls les 658 mètres carrés situés en zone de villas doivent être pris en considération pour le calcul de la surface constructible au sens de l'art. 23 RPE.". Au préalable, la Commission rappelait, en référence à l'art. 25^{ter} LCAT, que "la zone intermédiaire est, en l'état actuel, inconstructible. Mais cette affirmation de l'art. 46 al. 2 RPE précité doit être comprise à la lumière d'autres termes de cette disposition et des principes dégagés plus haut. L'interdiction de bâtir n'est que temporaire; elle peut être levée à différentes conditions: établissement de plans de quartier ou d'extension partiels; mise en œuvre d'une péréquation réelle.". Au sujet de l'équipement, en rapport avec l'art. 67^{bis} LCAT, l'arrêt précité retient ce qui suit: "En l'espèce, il faut bien considérer, même si c'est l'autorité municipale qui en assure l'entretien à ses frais, que le chemin [...] est une voie privée dont l'usage par les riverains n'est que partiellement assuré par des servitudes publiques en faveur de la commune. Les constructeurs ne sont, quant à eux, au bénéfice d'aucun titre juridique en leur faveur qui leur garantirait le passage. Celui-ci apparaît d'autant plus compromis, en l'espèce, que les voisins immédiats s'opposent expressément à tout passage des constructeurs sur les tronçons de la voie précitée situés sur leurs propriétés. A supposer même qu'aucun autre motif n'ait condamné la villa litigieuse, il n'aurait en tout cas pas été possible de délivrer le permis à la condition qu'un tel titre juridique soit constitué avant l'octroi du permis d'habiter (voir art. 67^{bis} al. 1 in fine LCAT et, notamment, prononcé n° 4265, 10 mai 1983 Rudolf Probst c. Pully, cons. C) au vu des oppositions fermement exprimées par les voisins, ce qui rendrait bien improbable une prochaine constitution dudit titre juridique. Il faut encore relever que la municipalité elle-même, à l'issue de l'enquête publique de décembre 1983 relative au premier projet, avait mentionné une telle carence avant de refuser le permis alors sollicité."

Dans un courrier adressé à Me Jomini, alors conseil des demandeurs, le 12 février 1985 concernant le plan de quartier " [...]" à Saint-Légier - La Chiésaz, le bureau d'ingénieurs W. _____ SA, sur sollicitation des demandeurs, déclarait que "les accès aux parcelles sont possibles par les deux chemins qui bordent le secteur à l'Est et à l'Ouest. La route [...], qui longe le bord Ouest de la parcelle No [...], constitue l'accès naturel à cette zone et permet de considérer celle-ci comme parfaitement équipée de ce point de vue". Et l'expert précité de conclure: "les parcelles n° [...], [...] et [...], d'une surface totale de 12'685 m², peuvent être considérées comme parfaitement équipées dans la mesure où des investissements de l'ordre de Fr. 140'000.- seraient consentis pour assurer la distribution d'eau et l'évacuation des eaux claires et usées. Cet investissement peut être considéré comme faible en regard de l'importance des parcelles; il ne représente en effet que Fr. 11.-/m²".

Dans un arrêt rendu le 20 mai 1987 (X. _____ et X. _____ SA c/ commune de Saint-Légier - La Chiésaz et Etat de Vaud), la 1^{ère} Cour de droit public du Tribunal fédéral considérait que "le plan de 1962/1963 répartissait la quasi-totalité du territoire communal dans des zones d'habitation, à l'exception d'une zone de protection des sites et d'une zone des Monts, au demeurant très limitée, réservée à l'habitation et aux exploitations agricoles et forestières. (...) Au vu de ce qui précède, force est de constater que la répartition des zones faite dans le plan de 1962/1963 et, en particulier, l'intégration des parcelles litigieuses dans une zone à bâtir vouée à l'habitation collective ne respectaient pas les principes d'un aménagement rationnel du territoire. Il en

résulte que le transfert de ces parcelles dans un zone agricole, interdite en règle générale à la construction, n'était pas une mesure de déclassement (Auszonung), mais un refus de classer (Nichteinzonung) (cf. ATF 112 Ib 396 ss. et les arrêts cités)."

Par jugement du 28 janvier 1988, le Tribunal arbitral de Vevey a rejeté la demande formée par Z. _____ et V. _____ à l'encontre de la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz. Les demandeurs avaient, notamment, à ce que dite commune leur soit reconnue débitrice de la somme de 97'000.- fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 1977 en remboursement de la note d'honoraires des architectes H. _____ et B. _____ pour les travaux d'études effectués entre 1972 et 1975. Le jugement précité retient en résumé que les demandeurs ont engagés les frais d'étude à leurs propres risques.

Dans l'inventaire cantonal des biotopes du mois de décembre 1989, le secteur comprenant la parcelle [...] est classé comme biotope sous n° 23.

En date du 30 novembre 1990, Z. _____ a écrit à la nouvelle Municipalité afin qu'V. _____ et lui-même soient reçus pour discuter de l'affectation de leurs parcelles. Par courrier du 27 décembre 1990 adressé à Z. _____, la nouvelle Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz a répondu qu'*"en ce qui concerne l'avenir des zones intermédiaires sur le territoire de notre Commune, notamment celles qui affectent votre terrain, nous vous confirmons la prise de position de l'ancienne Municipalité par sa correspondance du 19 septembre 1989. En effet, le développement actuel de notre Commune et les projets en cours ne nous permettent pas d'étudier maintenant une nouvelle PPA ou plan de quartier dans ce secteur. Elle étudiera le déblocage des zones intermédiaires en fonction du développement économique et conjoncturel de notre région. Dès lors, il n'est pas nécessaire de nous rencontrer pour discuter des propositions de votre client et nous laisserons, pour les raisons indiquées ci-dessus, ce dossier en suspens. Nous regrettons de ne pas pouvoir répondre affirmativement sur la suite à donner à cette affaire et vous présentons, Maître, l'expression de nos sentiments distingués."*

Suite à une séance entre le conseil de Z. _____ et une délégation municipale le 27 février 1991, la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz a informé le précité par courrier du 13 mars 1991 que *"dans le contexte actuel, la Municipalité ne peut pas s'engager à court terme à faire établir et à soumettre à la procédure d'adoption un projet de plan de quartier intéressant les parcelles de vos clients et le cas échéant des parcelles ou parties de parcelles voisines. Il subsiste en effet d'appréciables réserves de terrains à bâtir sur le territoire de notre Commune. Cependant, la Municipalité, qui va disposer d'un bureau technique dès le mois de juin de cette année, va entreprendre, probablement à partir de 1991, la révision en tout cas partielle de son plan d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 13 mai 1983. Dans le cadre de cette révision, qui pourrait être étudiée conjointement avec un plan directeur, le statut des zones intermédiaires de notre plan devrait nécessairement être étudié et la réaffectation de certains secteurs à la construction, normalement par le biais de plans de quartier et de PPA, pourra être examinée. Dans cette perspective, la Municipalité donne volontiers acte à vos clients du fait que leurs parcelles, situées en zone à bâtir dans la plan précédent et qui ont été classées en zone intermédiaire par la volonté du Conseil communal, doivent bénéficier d'une attention particulière, vu leur situation*

immédiatement attenante à la zone de villas bâtie et vu l'état actuels des équipements. Bien entendu, comme vous le savez, la Municipalité ne peut engager ni la prise de position du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, ni les décisions que devra prendre le Conseil communal. En tout état de cause, nous prions vos clients de bien vouloir faire preuve de patience. Il est entendu que nous pourrions reprendre contact avec vous en temps utile (...)."

Le 14 février 1992, la Municipalité a communiqué au conseil du demandeur que *"la Commune s'est dotée d'un bureau technique à partir du début juin 1991. D'autre part, comme nous vous l'avons écrit en date du 13 mars 1991, la Municipalité va entreprendre la révision de son plan d'affectation, en parallèle avec l'établissement d'un projet de plan directeur, dès le second semestre de 1992. Nous remercions vos clients de bien vouloir faire preuve de patience et les assurons de les tenir régulièrement au courant de l'évolution de nos différentes études (...)."*

Le 22 février 1993, le conseil de la Municipalité a adressé un courrier au conseil du demandeur informant que cette dernière a décidé d'entreprendre l'établissement d'un plan directeur, précisant qu'il est assez difficile d'imaginer que la Municipalité puisse prévoir une modification de son plan d'affectation concernant les zones intermédiaires avant que le plan directeur ne soit établi, ajoutant qu'il peut être tenu pour probable que le Département s'y opposerait. Par lettre du 1^{er} octobre 1993 entre les conseils précités, il était porté à la connaissance du conseil de Z. _____ que la Municipalité a l'intention de prévoir un projet de plan partiel d'affectation (PPA) pour la zone intermédiaire [...], comprenant le maintien de la petite zone verte.

Il ressort notamment ce qui suit de la séance tenue au Greffe municipal le 24 janvier 1994 entre les parties et leur conseil respectif: *"M. D. _____ dit que la Municipalité est favorable à l'établissement d'un PPA qui permettra de reclasser la propriété de MM Z. _____ - V. _____, sise au lieu dit " [...] " en zone de villas; par contre, la zone de verdure, située au sommet de la propriété sera maintenue. Il demande à M. Z. _____ de laisser à la Municipalité un délai d'un à deux ans pour lui permettre d'avancer dans la préparation du Plan directeur communal. La Municipalité étudiera parallèlement la question du "zonage" de cette propriété. A la question posée par Me Jomini, il est répondu que la propriété serait colloquée en zone de villas, secteur II, du plan de zones actuel. Pour des raisons de sensibilité et politique, il y a lieu de prévoir dans ce secteur la construction de villas, vu que la surface de la propriété n'est pas très importante. Il est logique, du point de vue du plan de zone, de maintenir de la villa à cet endroit. Dans le cadre d'un échange de terrains, il faut tenir compte de la desserte [...] / [...]. Selon M. D. _____ la Municipalité est favorable à cet échange et à l'aménagement de la dévestiture, en créant un périmètre particulier. Dans le cadre du PPA, nous pourrions prévoir quelques ajustements par rapport au Règlement communal actuel, tel que coefficient, distance aux limites, etc. M. Z. _____ propose un échange de terrains complet avec la Commune. Il abandonnerait ainsi toutes prétentions pour la zone verte. La Municipalité a l'intention d'intensifier davantage la zone de villas en prévoyant de porter dans le Plan directeur le coefficient de 0,12 à 0,14. M. Z. _____ présente un plan dont l'étude a été faite en son temps pour la construction de bâtiments en terrasse. Il est noté que la ligne à haute tension va disparaître d'ici à 5 ans. Un schéma de principe pourrait être établi d'ici cet automne pour le présenter au Service de l'aménagement du territoire. A fin 1995, un PPA pourrait être soumis*

au Conseil communal. La participation aux frais d'équipement est à discuter et une convention devra être établie le moment venu. Le schéma sera discuté avec les représentants de M. Z. _____ à fin octobre 1994, un contact sera prévu en juin pour en fixer la date définitive M. C. _____ se mettra en rapport avec M. M. _____ pour l'étude du schéma. Pour sa part, Me Jomini demandera une suspension de la cause pour une année, auprès du Tribunal de district (...)"

Lors d'un entretien du 2 juin 1995 entre l'architecte H. _____ et le Service technique de la commune de Saint-Légier - La Chiésaz, les contraintes suivantes sont fixées: villas, maximum trois appartements, COS maximum 14%, CUS maximum 28%, la zone de verdure doit être maintenue.

Le 6 janvier 1996, l'architecte H. _____ a adressé un courrier à l'attention de M. M. _____ au sujet de l'élaboration du plan de quartier. Elle indiquait que les demandeurs ont apprécié les possibilités offertes et compris les exigences requises mais qu'ils désiraient cependant régler encore certains problèmes fonciers entre eux avant de déposer une requête définitive.

Le 21 décembre 1999, l'architecte S. _____ a été mandaté par Z. _____ pour réaliser un projet d'implantation et une étude de faisabilité avant le service technique. Un plan des parcelles est établi, lequel indique que l'équipement (eaux usées, eaux claires, eau, gaz électricité, SITEL et accès) serait à la charge des propriétaires et qu'une bande de terrain pourrait être cédée gratuitement à la Commune pour l'élargissement de la route [...].

En date du 30 mai 2000, la Commission d'urbanisme de Saint-Légier - La Chiésaz a émis un préavis considérant que la Municipalité ne devait pas entrer en matière sur une mise en valeur des parcelles [...] et [...] de Z. _____. Elle précise que le secteur et non seulement le [...] est classé comme biotope, sous n° 23, dans l'inventaire cantonal des biotopes de décembre 1989. Au sujet de l'équipement de la parcelle [...], la Commission relève que l'on "doit considérer que l'équipement de cette parcelle est manifestement insuffisant, l'accès étant très mauvais et le problème de l'évacuation des eaux de surface étant loin d'être résolu."

Le 14 juin 2000, la Municipalité a écrit une lettre à l'architecte S. _____ indiquant qu'"après avoir consulté le préavis de la Commission d'urbanisme, la Municipalité rappelle que le plan directeur communal prévoit le classement de la parcelle n° [...] en secteur d'espace vert à protéger inconstructible et qu'il y a lieu d'attendre la décision d'adoption du Conseil communal et d'approbation du Conseil d'Etat. D'autre part, nous vous signalons que le bien-fonds précité a été porté à l'inventaire des biotopes du canton de Vaud comme «Elément remarquable du paysage, mais aussi comme milieu naturel au niveau communal. Refuge et lieu de reproduction pour une faune variée. Devrait absolument être conservée telle quelle avec un embuissonnement partiel et en limitant la croissance d'arbres dans les fourrés»".

Le 15 janvier 2001, le conseil de la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz a adressé à Z. _____ une lettre précisant que "la Municipalité de Saint-Légier - La Chiésaz me prie de vous faire savoir qu'il ne lui est malheureusement pas possible d'entrer en matière sur une solution

transactionnelle telle que vous l'envisagez, soit un échange de terrains. Il est en effet impossible de connaître la situation légale du secteur en cause avant que le plan communal d'affectation ne soit révisé, révision qui elle-même devra se fonder sur le plan directeur, non encore adopté. (...)."

Le rapport sur le plan directeur de la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz du mois de février 2002 précise, s'agissant du cadre bâti, que *"Le plan de zones actuellement en vigueur aurait une capacité de 6000 habitants au minimum. En admettant une poursuite de la tendance démographique actuelle, l'assiette d'urbanisation est largement suffisante pour le long terme."* Une annexe du rapport précité portant sur l'évolution démographique de la commune défenderesse expose que Saint-Légier - La Chiésaz comptait 2'787 habitants en 1980 et que ce nombre est passé à 3'666 en 1995, 3'840 en 1996 et 3'933 en 1999.

Le plan directeur qui colloque le secteur en espaces verts à protéger a été approuvé le 6 octobre 2004 par le Conseil d'Etat. Le plan *"paysage sites et environnement"* du plan directeur précité indique que la parcelle [...] se trouve en espace vert à protéger et que s'y trouve une *"Colline à protéger"*. Certains bords de la parcelle sont en outre délimités comme *"Site naturel à protéger"*.

Le plan des zones approuvé par la Municipalité le 17 décembre 2007 maintient la parcelle [...] en zone résidentielle et la parcelle [...] en zone de verdure secteur 9. L'art. 16.10 du projet de règlement sur le plan général d'affectation de la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz au 8 novembre 2007 prévoit notamment que le secteur en question *"a une fonction paysagère, écologique et de détente"*.

6. Procédure

a) Par demande du 14 mai 1984 adressée au Président du Tribunal civil du district de Vevey, soit au Tribunal arbitral à constituer pour connaître de la cause, les demandeurs Z. _____ et V. _____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, provisionnellement et à la forme, à ce que le Président du Tribunal civil du district convoque les parties à son audience particulière en vue de la constitution du Tribunal arbitral (I) et, principalement et au fond, à ce que la Tribunal arbitral du district de Vevey admette la demande (II), dise que la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz est débitrice des demandeurs et leur doive paiement immédiat de 1'864'900.- fr., avec intérêts au taux de 5% l'an dès le 13 mai 1983 (III) et, additionnellement et à titre éventuel, dise que la dite Commune est débitrice des demandeurs de 118'000.- fr., avec intérêts au taux de 5% l'an dès l'inconstructibilité du bien-fonds [...] définitivement acquise (IV).

Dans son mémoire réponse du 30 août 1984, la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz a, par le biais de son conseil, conclu avec dépens à la libération des conclusions de la demande.

Par mémoire réponse du 18 mars 1985, l'Etat de Vaud, par le biais de son conseil, a conclu au rejet avec dépens des conclusions prises par les demandeurs dans leur mémoire-demande du 14 mai 1984.

Z. _____ et V. _____, par le truchement de leur conseil, ont présenté une réplique le 12 juillet 1985. Les 22 août et 6 septembre 1985 respectivement, la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz et l'Etat de Vaud ont présenté chacun une duplique.

Le 8 novembre 1985, les demandeurs ont déposé des déterminations.

b) Le 30 mars 1988, les parties ont signé une convention de suspension de cause pour une durée de six mois. Elles ont signé une nouvelle convention de suspension de cause pour la même durée le 19 janvier 1989. Le 3 décembre 1989, les parties ont signé une nouvelle convention de suspension de cause pour une durée de six mois.

Les parties ont déposé une convention signée par elles le 24 janvier 1994 dans laquelle elles convenaient de suspendre la procédure jusqu'au 24 janvier 1995. Le 27 juin 1995, elles sont convenues de suspendre la procédure jusqu'au 24 janvier 1996 puis, par convention signée le 8 mars 1996, jusqu'au 24 janvier 1997. Le 23 juin de cette dernière année, la procédure a été suspendue conventionnellement jusqu'au 1^{er} juillet 1998.

Le 30 juin 1998, les parties sont convenues d'une suspension jusqu'au 1^{er} juillet 1999. Le 30 novembre de cette même année, la suspension a été convenue jusqu'au 1^{er} juillet 2000.

Les 30 novembre et 3 décembre 2001, les parties sont convenues d'autoriser Z. _____ et V. _____ à se réformer en déposant un procédé complémentaire avec les annexes, pièces et offres de preuve. Par courrier du 4 décembre 2001, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a ratifié la convention précitée fixant un délai au 31 janvier 2002 aux demandeurs pour déposer un procédé complémentaire.

c) Par procédé daté du 7 mai 2002, les demandeurs ont remplacé les conclusions III et IV de la demande du 14 mai 1984 par la conclusion III suivante: condamner la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz à leur payer le capital de 1'645'000.- fr. ou tout autre capital supérieur à dire d'expert, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 mai 1983 (III). Pour le surplus, le plan directeur devant encore entrer en force, les demandeurs se sont réservés de compléter leur procédure en fonction de cet évènement.

Par déterminations sur procédé complémentaire reçues au Greffe du Tribunal le 4 novembre 2002, la défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions nouvelles des demandeurs. Pour sa part, l'Etat de Vaud a déposé des déterminations le 19 février 2003, concluant au rejet des nouvelles conclusions prises par les demandeurs dans leur procédé écrit du 7 mai 2002, sous suite de frais et dépens. La défenderesse a déposé des dernières déterminations le 25 février 2003 et les demandeurs ont déposé leurs déterminations le 4 juin 2003.

d) Lors de l'audience préliminaire du 17 septembre 2003, il a été porté à la connaissance du Président de céans qu'V._____ a vendu la totalité de ses parts à Z._____ et que, dès lors, le premier nommé n'était plus partie au procès.

Conformément au chiffre III de l'ordonnance sur preuves du 17 septembre 2003 et au chiffre III de celle du 23 mars 2006, Régis Courdesse, ingénieur-géomètre, a été désigné en qualité d'expert aux fins de se déterminer sur les allégués 81, 82, 108, 119, 120, 121, 172, 176 à 182, 189, 190, 214 à 216, 224 et 225.

e) Par écriture déposée le 6 octobre 2005, le demandeur a confirmé et, à toute fin utile, pris la conclusion III suivante, sous suite de frais et dépens: condamner la Commune de Saint-Légier - La Chiésaz à payer au demandeur le capital de 1'645'000.- fr. ou tout autre capital supérieur à dire d'expert, avec intérêt à 5% l'an dès le 13 mai 1983 (III).

La Commune de Saint-Légier - La Chiésaz a déposé des ultimes déterminations le 23 novembre 2005. L'Etat de Vaud a également déposé des ultimes déterminations reçues au Greffe le 27 décembre 2005 au pied desquelles il a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs dans l'écriture de leur conseil du 6 octobre 2005.

f) Le rapport d'expertise ainsi que ses annexes ont été reçus au Greffe le 23 janvier 2007.

En date du 21 août 2007, le Président de céans a ordonné un complément d'expertise concernant les remarques soulevées par le conseil de l'Etat de Vaud et par celui du demandeur, respectivement les 27 avril et 16 août 2007, sur les réponses apportées par l'expert aux allégués 176, 179, 180, 189, 190, 214, 215, 216 et 224.

Le complément d'expertise ainsi que ses annexes ont été reçus au Greffe le 13 octobre 2008.

g) Le 18 février 2009, il a été procédé à l'audition anticipée du témoin J._____. Le conseil de l'Etat de Vaud a renoncé à son audition sur les allégués 68, 78, 81 à 83, 85 à 87, 89, 95 à 97 et 140. Pour le surplus, le témoin a répondu comme suit aux allégués qui lui ont été soumis:

"ad 64: exact;

ad 65: exact;

ad 66: exact. La planification aurait permis l'extension de la population jusqu'à 15'000 habitants. Ainsi, le domaine [...] était constructible d'immeubles résidentiels. J'ignore les motifs qui ont conduit à la délimitation des surfaces à bâtir;

ad 67: exact;

ad 84: exact, étant précisé que le Chemin [...] est un chemin privé. L'accès suggéré par la commune se situait en contrebas sur le chemin [...];

ad 88: exact;

ad 90: je ne sais pas;

ad 101: oui, je crois qu'il n'a jamais été mis à l'enquête;

ad 102: j'ignore les raisons pour lesquelles le projet a été abandonné;
ad 133: je ne me souviens pas;
ad 135: je ne me souviens pas du tout;
ad 141: exact;
ad 163: je ne suis pas certain;
ad 164: je m'en souviens. L'autorité municipale recevait M. Z. _____ ou ses émissaires. La Commune attendait des nouvelles mais je ne sais pas si c'était du plan de quartier ou autre chose;
ad 165: je ne me souviens pas. Je me souviens qu'aux alentours de 1974, Z. _____, par ses mandataires, a présenté à la municipalité un plan de quartier que la municipalité estimait incomplet. Je ne me souviens pas s'il y a eu d'autres demandes ultérieures. Il est vrai que jusqu'en 2000 voire 2001, la Commune a déclaré au demandeur: "Présentez-nous un plan de quartier, mais pas maintenant!". Je me souviens que la commission d'urbanisme a été saisie de la question du classement des parcelles litigieuses en zone à bâtir mais je ne me souviens pas des détails; en particulier j'ignore si le préavis était positif ou négatif;
ad 208: exact;
ad 218: exact."

h) En date du 11 mars 2009, il a été procédé à l'audition anticipée du témoin L. _____. Il a répondu comme suit aux questions posées:

"J'étais chef du service de l'urbanisme et ensuite de l'aménagement de l'Etat de Vaud depuis 1972 et jusqu'à 1991.

Ad 11: A mon avis, c'est exact. En général, les biens fonds qui étaient placés dans la zone protégée, sous réserve de PQ, par l'AFU l'étaient, en règle générale, pour des raisons d'infrastructures insuffisantes. Dans le cas particulier, des remarques ont été faites selon une lettre du 26 septembre 1974 (pièce 109 du demandeur et 211 des défendeurs).

12. L'architecte B. _____ a été en effet un de mes collaborateurs. Il n'était pas chargé d'un secteur en particulier. Il supervisait la coordination de l'élaboration des plans AFU, et, de ce fait, il était au courant de la procédure. Le service que je dirigeais ne peut pas avoir donné l'assurance à l'architecte B. _____ qu'il suffisait d'un plan de quartier pour construire dans la zone protégée par l'AFU."

i) L'audience de jugement, au cours de laquelle il a été procédé à une inspection locale, s'est tenue le 18 mars 2009. A cette occasion, le demandeur, personnellement et assisté de son conseil, pour la défenderesse, T. _____ et M. _____, personnellement et assistés du conseil de la commune de Saint-Légier - La Chiésaz, ainsi que, pour l'intervenant, G. _____, personnellement et assisté du conseil de l'Etat de Vaud, ont été entendus. Il ressort de l'inspection qu'une allée d'arbres sur la parcelle [...] s'étend en direction du nord de la parcelle et que le sommet, entre la parcelle [...] et [...], est constitué de buissons et fourrés. Depuis la parcelle [...], la parcelle du demandeur se caractérise par sa déclivité en direction de la route [...].

Au cours de l'inspection locale, M. _____ a été entendu en qualité de témoin. Le Tribunal retient de ses déclarations que les maisons

situées sur la colline qui domine pour l'essentiel les parcelles du demandeur disposent d'un collecteur d'eau qu'il serait trop compliqué de joindre en cas de construction sur le bien-fonds de Z._____. A part un collecteur d'eaux claires, rien ne se trouve à proximité des parcelles en cause que le témoin a estimé insuffisamment équipées pour desservir un éventuel quartier dans cette zone. Selon lui, la route [...] est inadaptée comme voie d'accès étant donné sa largeur, deux véhicules ne pouvant en effet y croiser.

Lors de l'audience précitée, le conseil de l'Etat de Vaud a conclu au rejet, avec dépens, de toutes les conclusions prises par la partie demanderesse.

L'expert RÉGIS COURDESSE a été entendu. Sur demande des conseils des parties, il a été protocolé ce qui suit de son témoignage:

"Sur la base de la planche 1 intitulée "Urbanisation du plan directeur de la Commune de St-Légier La Chiésaz", l'expert constate que l'ancienne parcelle [...] se situe dans le secteur "Habitation" et non pas dans le secteur intitulé "Espaces verts à protéger".

Le plan directeur communal est un document adopté par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Ce plan directeur même antérieur à l'adoption formelle du plan directeur cantonal approuvé en 2008 par le Conseil fédéral devait suivre les lignes directrices approuvées par le Grand Conseil.

Sur les plans directeurs à 1/10'000, sans indications des parcelles, il y a des imprécisions quant aux limites des secteurs. Ce plan directeur indique une direction mais c'est le plan général d'affectation qui fait foi. Le plan directeur communal n'est pas opposable aux tiers. Il lie les autorités et dans les limites expliquées."

Pour le surplus, l'on retiendra ce qui suit du témoignage de RÉGIS COURDESSE: répondant aux questions du conseil du demandeur, il a déclaré que sur l'annexe A4 de son rapport d'expertise du 18 janvier 2007, la zone verte ne s'étendait pas jusqu'aux limites des parcelles du [...] et de la [...]; il y a en effet un espace entre ces parcelles et la zone verte "espace vert à protéger". S'agissant de l'annexe A3 du rapport précité, l'expert a confirmé que, selon ce plan directeur, la zone jaune d'habitation n'allait pas jusqu'à la limite de la parcelle [...]. En ce qui concerne la parcelle [...], elle n'est pas touchée par la zone de verdure et se trouve intégralement englobée dans la zone jaune "Habitation". Répondant ensuite aux questions du conseil de la défenderesse, RÉGIS COURDESSE a relevé que l'annexe A3 en question est à l'échelle 1:10'000 et ne contient pas le parcellage. Dès lors, l'on admet une certaine imprécision, d'autant que le plan directeur donne une ligne de conduite et qu'ensuite, c'est le plan général d'affectation qui décide du sort des parcelles.

Ensuite de cette audition, le demandeur a réduit à 663'950.- fr. en capital, la conclusion III de son mémoire du 7 mai 2002, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 octobre 2004, savoir:

- a) parcelle [...] ancienne: 49'710.- francs;
- b) parcelle [...] ancienne, actuellement partie de la parcelle [...]: 469'480.- fr., si elle n'est pas maintenue dans la zone villa II;
- c) parcelle [...]: 144'760.- francs.

La commune de Saint-Légier - La Chiésaz et l'Etat de Vaud ont tous deux conclu au rejet avec dépens.

Les témoins suivants ont dès lors été entendus:

1) H. _____, architecte, a exposé avoir été initialement mandatée par F. _____ et avoir établi un avant-projet concernant les parcelles en cause. Le projet, alors en vogue à l'époque, consistait en la construction de maisons en terrasse. Lors des discussions du plan de quartier avec les autorités communales, la réaction de ces dernières à l'avant-projet a été favorable. Le témoin a précisé que, par la suite, récession et crise pétrolière obligent, il était devenu risqué de construire et que les propriétaires n'avaient pas osé s'engager dans une construction d'une telle envergure. L'architecte a précisé que la villa dénommée A1 du projet de plan de quartier établi avec l'architecte B. _____ correspondait à celle de la parcelle [...] ([...]) de l'annexe A4 du rapport de l'expert Courdesse du 18 janvier 2007. Elle a ensuite confirmé qu'un second projet avait été établi pour la parcelle [...], déclarant à cet égard que toutes les commissions avaient été passées mais qu'elle n'était pas arrivée à faire une demande de construire pour une question tenant plutôt à un problème de financement du projet en question. Le témoin ne se souvient plus si l'accès aux parcelles était prévu par une route privée ou non.

2) F. _____ a déclaré avoir construit une villa achetée par la suite par [...]. Il a tenu à évaluer la possibilité de faire quelque chose avec le reste des parcelles puis a vendu les terrains. Il n'a plus de souvenirs au sujet des contacts avec la Commune à l'époque de l'élaboration de l'avant-projet de plan de quartier, dont la villa [...] ne faisait par ailleurs pas partie. Il se souvient de l'opposition qu'il a formée le 27 avril 1973 au plan de zones protégées à titre provisoire établi par le Service de l'urbanisme de l'Etat de Vaud, en application de l'AFU. Il ne se rappelle par contre pas comment avait été établi le prix de vente des parcelles acquises par Z. _____ et V. _____.

3) N. _____ a été municipal de la commune de Saint-Légier - La Chiésaz de 1981 à 1996 au département des routes et égouts. N'ayant que de vagues souvenirs de la cause, il n'a pas été en mesure de fournir des renseignements au sujet des contacts entre la commune et le demandeur durant l'année 1994 ainsi que des propositions de Z. _____ à celle-là en vue de l'établissement d'un plan de quartier.

4) S. _____ a confirmé avoir été mandaté en 1999 par Z. _____ en vue d'établir un projet d'implantation ainsi qu'une étude de faisabilité relativement au projet de construction sur les parcelles en cause. Les contacts qu'il a eus avec la commune de Saint-Légier - La Chiésaz ont été bons. Il n'a toutefois pas présenté de projet. Le

demandeur ne lui a versé aucune somme d'argent pour les nombreux frais déjà engagés, de sorte que S. _____ a cessé le suivi du dossier.

5) D. _____, ancien municipal de 1990 à fin 1997, a déclaré que les parcelles et le projet de Z. _____ ont été mis hors zones à bâtir. Il a confirmé qu'il y a eu plusieurs échanges de correspondances ainsi que des séances avec V. _____ qu'il situe dans les années 1992-1993.

6) C. _____, a été mandaté en 1982 afin de préparer le développement de la parcelle et d'établir les plans pour la mise à l'enquête d'une villa en fonction du plan de quartier. La réaction de la Commune a été positive. Selon ses déclarations, il s'agissait de fractionner la parcelle [...] pour l'ajouter à la [...]. L'échange de terrains n'a toutefois pas été fait. Il s'est également rappelé qu'un voisin avait fait opposition, ce qui a stoppé le tout.

7) P. _____ est intervenu sur les parcelles du demandeur. Il a déclaré que la parcelle [...] n'est pas équipée et qu'il ne savait pas ce qu'il en était au sujet de la parcelle [...]. Il n'y a pas de collecteur d'eaux usées dans la région. Un équipement pour les eaux claires existe mais il est destiné pour la zone de [...]; il est en outre dimensionné par rapport aux constructions existantes mais pas pour de nouvelles. Dans la perspective d'un raccordement à une zone constructible, il faudrait, selon le témoin, agrandir l'équipement au double de sa capacité actuelle. Le réseau des eaux claires va jusqu' [...] et devrait descendre pour joindre les parcelles en question. Pour ce qui est du réseau câblé (SITEL), il se trouve très éloigné des parcelles du demandeur. Le témoin ne sait pas contre rien au sujet de l'électricité.

8) A. _____ est responsable au Service de développement territorial (ancien Service de l'aménagement du territoire). Il sait que la Commune procède à la révision de son plan général d'affectation et que le projet dudit plan confirme l'affectation du plan précédant. S'agissant des espaces à protéger selon la LAT, il a précisé que son service s'occupait du contrôle en légalité mais que celui en opportunité ne lui incombait pas.

9) E. _____ a affirmé, à la vue aérienne du plan de 1987, que la parcelle [...] n'a pas été équipée. Les bassins versants sont desservis mais le secteur en question ne l'est pas. A la question de savoir si les parcelles étaient équipables, il a affirmé qu'elles pourraient l'être, moyennant tracé sur le plan, à long terme par le nord-ouest avec passablement de longueur de canalisation.

10) I. _____, syndic de la commune de 1995 à 2006, a déclaré se souvenir du litige en cause mais, pour le surplus, ne pas être en mesure de répondre aux allégués qui lui ont été soumis.

Lors de l'audience précitée, les parties ont renoncé à l'audition du témoin [...].

Le demandeur a ensuite précisé sa conclusion a) prise en cours d'audience de la manière suivante:

a) parcelle [...] ancienne: 49'710.- fr., si cette parcelle passe sous le régime prévu par le projet de RPGA de la Commune de Saint-Légier de novembre 2007."

En droit, les premiers juges ont considéré que l'on se trouvait, pour les parcelles [...] et [...] en présence d'un cas de non-classement, n'ouvrant pas le droit à une indemnisation du propriétaire.

B. Z._____ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement, à sa réforme en ce sens que la défenderesse lui doit la somme de 663'950 fr. avec intérêt à 6 % l'an dès le 6 octobre 2004, savoir 49'710 fr. pour la parcelle [...] ancienne, si celle-ci passe sous le régime prévu par le projet de RPGA de la défenderesse du mois de novembre 2007, 469'480 fr. pour la parcelle [...], si celle-ci n'est pas maintenue dans la zone villa II, et 144'760 fr. pour la parcelle [...], et que des dépens de première instance lui sont alloués.

Dans une écriture déposée le 30 octobre 2009, soit dans le délai imparti, l'appelant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Il a fait de même dans un mémoire déposé le 11 décembre 2009 dans le délai imparti à cet effet. Il a produit une pièce.

L'intimée Commune de Saint-Légier-La-Chiésaz a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

L'intimé Etat de Vaud a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

En droit :

1. a) 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).

b) Selon la jurisprudence, par le renvoi de l'art. 116 LE à l'art. 410 CPC, le législateur a voulu soumettre l'expropriation matérielle à une procédure purement civile et totalement distincte de celle prévue pour l'expropriation formelle, cela notamment en ce qui concerne les dépens et le délai de recours. Celui-ci est donc de dix jours prévu par l'art. 458 al. 2 CPC et non celui de trente jours prévu à l'art. 54 al. 1 LE pour l'expropriation formelle (JT 1980 III 107, cité par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 3 ad art. 410 CPC, p. 627).

c) En l'espèce, l'on se trouve en présence d'une expropriation matérielle. C'est donc le délai de dix jours pour déposer un acte de recours au sens de l'art. 458 al. 2 CPC, et non celui de trente jours pour déposer un recours motivé prévu par l'art. 54 al. 1 LE, qui est applicable.

Le recours, interjeté dans le délai de dix jours, est ainsi recevable. Il en est de même de l'écriture intitulée "recours motivé" et du mémoire de recours, tous deux déposés dans le délai de l'art. 465 al. 1 CPC.

2. 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).

En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est recevable. Il s'agit d'une lettre de la Municipalité de la Commune de Saint-Légier-La-Chiésaz du 14 septembre 1983 à C. _____ dont la teneur est la suivante :

"Concerne : **demande de fractionnement de la parcelle [...], propriété de MM. Z. _____ et V. _____, sise au chemin [...]**

Monsieur,

Votre lettre du 8 septembre 1983, accompagnée d'un plan de situation, nous est bien parvenue et la Municipalité a pris connaissance de votre demande dans sa séance du 12 courant.

Après avoir consulté le Bureau technique intercommunal, nous avons l'avantage de vous informer que la Municipalité est favorable à un fractionnement de la parcelle N° [...], située en zone intermédiaire, afin de permettre à vos clients de construire une maison familiale, sur le bien-fonds N° [...].

Cependant, nous désirons que le fractionnement soit effectué selon les indications portées en vert sur le plan de situation ci-joint.

Quant à l'implantation du bâtiment, nous relevons que celle-ci doit être conforme à notre règlement sur les constructions. Il est bien entendu que nous réservons le résultat de l'enquête publique.

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous pourriez désirer et vous présentons, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués."

Quant à l'état de fait du jugement, complété par la pièce ci-dessus, il est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il convient toutefois de le compléter comme il suit :

- Par convention de procédure ratifiée par le juge à l'audience incidente du 9 janvier 1985, les parties sont convenues d'autoriser l'intervention au procès de l'Etat de Vaud.

L'appelant requiert la tenue d'une inspection locale. Il ne motive toutefois pas dite requête. Il y a lieu de relever à cet égard que le dossier est particulièrement bien documenté, s'agissant notamment des annexes à l'expertise et qu'une inspection locale a été entreprise par les premiers juges, dont le résultat a été mentionné en pages 18 et 19 du jugement. L'appelant ne soutient pas que ces constatations seraient inexactes ou incomplètes, ni ne soutient qu'une inspection locale serait nécessaire pour éclaircir un point de fait. Il y dès lors lieu d'admettre que le dossier est suffisant et de rejeter la requête de l'appelant par appréciation anticipée de la preuve (cf. ATF 131 II 153).

3. L'appelant soutient que le principe de la non-indemnisation d'un non-classement prévu par la jurisprudence porte atteinte à son droit de propriété, garanti par la Constitution, et relève que ce principe est contesté en doctrine.

a) Selon la jurisprudence, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) et de l'art. 5 al. 2 LAT (loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700) 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).

b) 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.).

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).

La jurisprudence motive cette solution par le fait que le contenu de la propriété foncière n'est pas déterminé seulement par le droit privé, mais encore par l'ordre constitutionnel et par le droit public édicté sur la base de la Constitution et considéré comme un tout. Le Tribunal fédéral a considéré de manière constante que la propriété n'est pas garantie de façon illimitée, mais seulement dans les limites tracées par l'ordre juridique dans l'intérêt public. Il faut notamment respecter les exigences de l'aménagement du territoire (art. 75 Cst., qui a repris la réglementation de l'art. 22 quater aCst.; Constitution fédérale du 29 mai 1874; Feuille fédérale [FF] 1997 I 1 ss, spéc. p. 248-249). L'intérêt public important dont cette norme constitutionnelle exige la sauvegarde est mis en principe au même rang que la garantie de la propriété. La garantie de la propriété n'empêche pas le législateur d'organiser objectivement la propriété dans le cadre des besoins de la communauté. Toutefois, il doit alors sauvegarder la valeur essentielle de la propriété, source de liberté, qui ne doit pas être comprise comme complètement statique, mais qui reste sujette à des développements futurs de la part du juge constitutionnel et à des modifications de la part du constituant. Pour décider si des mesures restrictives de propriété découlant de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement sont admissibles, il faut donc comparer les intérêts en cause avec ceux de la garantie de la propriété. On tient à cet égard compte des exigences accrues de l'organisation d'une vie sociale digne de l'homme en permettant des atteintes sans indemnité pour d'autres motifs encore que des motifs de police (ATF 105 Ia 350 c. 3c et références; JT 1981 I 493). La définition des zones prévues par la LAT constitue l'accomplissement du mandat constitutionnel d'aménager le territoire, prévu par l'art. 75 Cst., anciennement 22 quater aCst., qui requiert notamment de répartir le territoire entre zones constructibles et non constructibles (art. 24 LAT; FF 1967 II 137). Cette répartition configure le régime de propriété tel qu'inscrit dans la Constitution et concrétise ainsi les droits que l'art. 22 ter aCst., repris par l'art. 26 Cst. (FF 1997 I 1ss, spéc. p. 174 ss). L'attribution

d'un terrain en zone inconstructible lors de l'adoption d'un plan d'affectation qui est pour la première fois conforme aux exigences du droit constitutionnel et du droit fédéral est dès lors à considérer comme un cas d'application des dispositions précisant le contenu de la propriété foncière, admissible en principe sans indemnité (ATF 122 II 326 c. 4a et références; JT 1997 I 433).

c) En l'espèce, les parcelles [...] et [...] ont été colloquées en zone verdure et en zone intermédiaire ensuite de l'adoption le 7 décembre 1981 du plan de zone communal approuvé par le Conseil d'Etat le 13 mai 1983. Les premiers juges, se fondant sur l'avis de l'expert, ont admis (jugement, p. 27) que ce plan n'était pas conforme à la LAT en ce qui concerne l'étendue de la zone à bâtir. En outre, il ressort du rapport du 13 février 1981 de la Commission du Conseil communal de l'intimée que le plan de zone en cause répondait à des exigences de la législation cantonale adoptée en 1976, sans mentionner la LAT (jugement, p. 6). Le point de savoir si ce plan constitue la première adaptation de la planification à la LAT au sens du considérant 3b ci-dessus, n'ouvrant en principe pas le droit à l'indemnisation du propriétaire, peut demeurer indécis. En effet, dans la mesure où cela ne serait pas le cas, il conviendrait de déterminer si les parcelles en cause devraient être classées selon la LAT dans une zone à bâtir selon l'art. 15 LAT ou, si au contraire un régime de non-constructibilité aurait nécessairement dû être prévu dès l'entrée en vigueur de la LAT (cf. ATF 131 II 151 c. 2.6). Or, l'expertise a établi que la zone à bâtir prévue par le plan de zone approuvé en 1983, qui ne comprend comme terrain de l'appelant que la parcelle [...], est surdimensionnée par rapport aux exigences de l'art. 15 LAT. On ne saurait donc considérer que les parcelles litigieuses auraient dû être classées dans la zone à bâtir ; elles ne sont d'ailleurs pas situées dans un territoire largement bâti (art. 15 let. a LAT; cf. jugement, p. 32) et ne sauraient, vu le caractère surdimensionné de la zone à bâtir, être considérées comme nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir (art. 15 let. b LAT). On ne se trouve dès lors pas en présence d'un cas de déclassement au sens du considérant 3b ci-dessus, mais bien de non-classement, n'ouvrant en principe pas de droit à une indemnisation.

d) L'appelant invoque en vain l'atteinte à son droit de propriété garanti par la Constitution. En effet, comme on l'a vu au considérant 3b ci-dessus, le Tribunal fédéral a relevé que les principes d'aménagement du territoire sont également de rang constitutionnel et l'argumentation de l'appelant ne permet pas de remettre en cause l'appréciation du Tribunal fédéral selon laquelle le non-classement d'une parcelle dans une zone à bâtir n'ouvre en principe pas le droit à une indemnisation.

De même la critique de Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert (op. cit., n° 1437, p. 598), qui considèrent que le non-classement n'existerait plus, sauf cas exceptionnel n'est pas pertinente. En effet, elle vise principalement 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). On ne se trouve pas ici dans l'hypothèse visée par l'arrêt Greppen, de sorte que la jurisprudence fédérale conserve sa pleine pertinence. Quant à l'écoulement du temps depuis l'entrée en vigueur de la LAT, il n'est ici pas pertinent, puisque le plan de zone déterminant a été adopté en 1981 et approuvé en 1983.

e) L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

4. a) Selon la doctrine, un non-classement constitue exceptionnellement 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, 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, et que le principe de la confiance exige que le terrain soit classé en zone à bâtir (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).

La date déterminante 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 13 mai 1983, date de l'approbation par le Conseil d'Etat.

b) L'appelant fait valoir que le classement en zone verdure, soit définitivement inconstructible, d'une partie de la parcelle [...], n'était pas connu au moment où il a acquis cette parcelle, ni prévisible à cette date, ce qui justifie selon lui une indemnisation.

Le principe de la confiance, s'il exige que le terrain soit classé en zone à bâtir peut entraîner l'obligation d'indemniser le propriétaire en cas de non-classement. Tel est le cas si le 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 et qu'enfin l'ordre juridique n'ait pas été modifié entre temps (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1447, p. 605 et références; ATF 125 II 431, JT 2000 I 781).

En l'espèce, l'appelant ne prétend pas ni n'établit que l'intimée lui aurait donné, avant l'adoption du plan de zone approuvé le 13 mai 1983, des assurances au sujet du maintien de la parcelle litigieuse en zone constructible et que sur cette base, il aurait modifié des plan ou engagé des frais importants de préparation de la parcelle litigieuse pour la construction. Les démarches en vue de l'aménagement de la parcelle en cause et de l'établissement du plan de quartier requis par l'affectation de celle-ci en zone protégée n° 10 en 1973 ont été abandonnées à la fin de l'année 1974 et leur indemnisation a été refusée par jugement du Tribunal arbitral de Vevey du 28 janvier 1988.

Les conditions d'une indemnisation fondée sur les règles de la bonne foi ne sont pas ainsi pas réalisées. Au surplus, le secteur comprenant la parcelle litigieuse a été classé en 1989 comme biotope n° 23 dans l'inventaire cantonal et la LAT n'a pas seulement pour but de lutter contre le surdimensionnement des zones à bâtir, mais aussi d'assurer la protection des bases naturelles de la vie, notamment la nature, le paysage et la faune (art. 1 al. 2 LAT; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 134, p. 59).

L'appel doit être rejeté sur ce point.

c) L'appelant fait valoir que la parcelle [...], classée en zone à bâtir, est trop petite pour permettre une construction et soutient que le classement de la parcelle [...], qui est adjacente, en zone inconstructible, ne permet plus la réunion partielle de ces deux parcelles, auquel l'intimée a souscrit dans son courrier du 14 septembre 1983, réunion qui permettrait à la parcelle [...] d'atteindre une taille autorisant une construction. Il expose que la limite de la zone à laquelle est affectée la parcelle [...], selon les plans officiels (Plan directeur), ne coïncide pas avec la limite cadastrale des parcelles [...] et [...] et que l'espace qui en résulte

n'est ni nécessaire ni utile à la planification. Il soutient que cet espace doit être compris, sans égard à la cadastration, dans la parcelle [...] et que le tout remplit la condition de l'art. 15 let. a LAT, ledit espace constituant une brèche dans la continuité du milieu bâti. Il invoque une violation du principe de la bonne foi en ce sens que l'intimée n'a pas respecté la promesse donnée dans son courrier du 14 septembre 1983. Au vu de ces éléments, l'appelant soutient qu'il a droit à une indemnité d'expropriation.

Le jugement retient, en page 31 que les parcelles [...] et [...] ont été réunies. Auparavant, c'était la parcelle n° [...] qui était adjacente à la parcelle [...] et qui a fait l'objet de la lettre de l'intimée du 14 septembre 1983 et de la demande de permis de construire du 17 février 1984 (cf. jugement p. 8). La parcelle [...] était colloquée entièrement en zone intermédiaire.

L'impossibilité de construire sur la parcelle [...] ne résulte pas de la planification de 1983. Dite planification n'a pas changé son affectation en zone constructible et n'a donc pas interdit son usage au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. et 5 al. 2 LAT. Il n'y a dès lors pas eu expropriation matérielle en relation avec cette parcelle. C'est en raison de sa taille insuffisante de 658 m² qu'une construction n'est pas possible, ceci tant sous le régime de planification de 1963, qui exigeait 700 m² (règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 15 janvier 1963, art. 22), que sous le nouveau régime de 1983 qui exige 1'000 m² (règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le conseil d'Etat le 13 mai 1983, art. 22). Ce n'est d'ailleurs pas la seule raison qui a entraîné le rejet de la demande de permis de construire du 17 février 1984. En effet, dans sa décision du 7 mai 1985 (citée en pages 8 et 9 du jugement), la Commission cantonale de recours en matière de police des construction relevait que le chemin d'accès était une voie privée pour l'usage duquel l'appelant n'était au bénéfice d'aucun titre juridique en sa faveur et qu'il ne pouvait espérer en obtenir un vu les oppositions des voisins à l'octroi d'un permis de construire, de telle sorte que l'on ne pouvait délivrer celui-ci. L'affectation de la parcelle [...] en

zone non-constructible n'était donc pas la cause unique, au moment déterminant de l'adoption du plan de 1983, de l'impossibilité de construire sur la parcelle [...].

On ne saurait considérer que la partie de la surface [...] nécessaire pour donner à la parcelle [...] une taille suffisante pour permettre une construction constitue une brèche dans la continuité du milieu bâti et que l'affectation en zone non-constructible de cette partie ouvrirait le droit à une indemnisation. Il ressort du plan annexé à la lettre de l'intimée du 14 septembre 1983 que la parcelle [...] jouxte sur deux de ses côtés des parcelles bâties. Toutefois l'ajout de la partie de la parcelle [...] nécessaire à la constitution d'une surface suffisante constitue une excroissance par rapport à la ligne des limites des propriétés voisines et l'on ne voit pas pourquoi, hors le fait de donner la possibilité de construire un bâtiment sur la parcelle [...], cette partie devrait être assimilée à un brèche justifiant son classement en zone constructible, ce d'autant que, selon le plan en cause elle ne verrait qu'une faible portion consacrée au bâtiment lui-même.

L'appelant invoque en vain le principe de la bonne foi en relation avec le courrier de l'intimée du 14 septembre 1983. En effet celui-ci réserve expressément le résultat de l'enquête publique et l'intimée a accordé le permis de construire le 5 avril 1984, permis annulé par la décision de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions du 7 mai 1985.

L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

d) L'appelant soutient, en relation avec la parcelle [...], qu'il a droit à une indemnité proportionnelle au surdimensionnement de la zone constructible selon la planification de 1963. Toutefois cette prétention se fonde sur la prémisse que l'affectation de la parcelle litigieuse en zone non constructible en 1983 constitue un cas de déclassement ouvrant le droit à une indemnité. Comme on l'a vu au considérant 3 ci-dessus, tel n'est pas

le cas, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner les modalités d'indemnisation.

L'appel doit être rejeté sur ce point.

e) Pour le surplus, les considérations des premiers juges aux termes desquelles aucune exception au principe de la non-indemnisation du non-classement n'est réalisée, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté.

Les frais de deuxième instance de l'appelant sont arrêtés à 3'680 fr. (art. 241 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'500 fr. pour chacun d'entre eux (art. 91 et 92 CPC; 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).

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 de l'appelant sont arrêtés à 3'680 fr. (trois mille six cent huitante francs).

III. L'appelant Z._____ doit verser à l'intimée Commune de St-Légier-La Chiésaz la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

IV. L'appelant Z._____ doit verser à l'intimé Etat de Vaud la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Jean-Pierre Moser (pour Z._____),
- Me Denis Sulliger (pour Commune de Saint-Légier-La-Chiésaz),
- Me Yves Burnand (pour Etat de Vaud).

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.

Le greffier :