

VD_OMNI AC.2002.0229 vom 12. Mai 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0229

FR: VD_OMNI AC.2002.0229 du 12 mai 2003

IT: VD_OMNI AC.2002.0229 del 12 maggio 2003

Regeste

SCHYRR-HUNGERBUEHLER Philippe et Astrid c/Montreux/JEANRENAUD Claude et Annette | Distinction entre les dérogations générales que les municipalités peuvent accorder pour autant qu'une base légale figure dans la réglementation communale et les dérogations particulières de l'art. 85 LATC. In casu, admissibilité, tant sous l'angle de l'art. 6 al. 2 LATC que sous l'angle de l'art. 85 LATC, de la solution constituant à inscrire au registre foncier une servitude de non-bâtir sur la parcelle voisine, en zone intermédiaire, afin de faire respecter la distance entre le bâtiment sur la parcelle des constructeurs et celui qui prendrait éventuellement place sur la parcelle voisine, à condition toutefois que cette servitude soit également inscrite en faveur de la commune.

Erwägungen

E. 14

m². Parmi ces éléments saillants, la municipalité ne prend en considération, à juste titre, dans le calcul de la surface bâtie que de la terrasse prolongeant le balcon côté ouest. Pour la municipalité toutefois, comme l'a expliqué son représentant en audience, cette terrasse ne compterait que pour la partie excédant 1,50 mètres de large, soit 5,60 m² (15,34 m² - 9,75 m²); en réalité, comme tout élément de construction pris en considération dans le calcul du COS, cet avant-corps compte pour la totalité de son emprise, soit 15,34 m². En revanche, d'une part, on ne saurait assimiler la toiture engazonnée du garage, aménagée en conformité avec l'art. 74 al. 3 RPA, à une terrasse habitable et, d'autre part, la largeur de l'autre partie du balcon en façade ouest n'excède pas 1,50 mètres. Quant au barbecue, il s'agit d'une terrasse non couverte, comme du reste les deux terrasses aménagées en façade ouest au niveau du sous-sol. La surface bâtie atteint donc 159,85 m², soit nettement moins que la surface maximale admissible; contrairement à l'opinion des recourants, le COS résultant de l'art. 38 RPA n'est donc pas dépassé en l'occurrence, au vu des éléments examinés ci-dessus. bb) Cependant, pour les recourants, il y aurait également lieu de prendre en considération dans le COS le garage accolé à la façade nord de la villa, lequel comporte, à lire les plans, une surface de 30,6 m² (la toiture engazonnée évoquée ci-dessus ne couvrant en effet qu'une partie de cet ouvrage); ils se réfèrent sur ce point à l'art. 74 al. 2 et 3 RPA et relèvent qu'il ne s'agit ni d'une construction souterraine, ni d'une dépendance hors terre. aaa) D'emblée, à la lecture des plans, il apparaît que ce garage ne peut être considéré, à teneur de l'art. 74 al. 3 RPA, comme une construction souterraine. Il appert en effet, d'une part, que le volume situé au-dessous du terrain naturel, s'il dépasse quelque peu 50% selon les calculs de l'assesseur spécialisé (on observe à ce propos que ni les constructeurs, ni la municipalité n'ont produit de calcul qui établirait le respect de la condition ici en cause), est inférieur au minimum de 3/4 prescrit par cette disposition, d'autre part, que deux de ses façades sont visibles depuis l'extérieur, à savoir l'entrée côté ouest et la façade nord. bbb) Pour la municipalité et les

constructeurs cependant, cette question n'aurait cependant pas lieu d'être tranchée puisque le régime de ce garage serait celui d'une dépendance hors terre (art. 74 al. 2 RPA in fine). En l'espèce, il est pourtant difficile de voir dans le garage projeté une construction distincte du bâtiment principal. Ce garage est en effet accolé à la façade nord de la villa, de telle façon qu'il constitue le prolongement de son sous-sol; d'un point de vue architectural, il forme du reste un tout avec le bâtiment principal. En outre, une porte intérieure permet, via un escalier et un couloir de dégagement, d'y accéder directement depuis la villa, ce qui démontre l'unité fonctionnelle du bâtiment. Ces éléments font que cette construction ne peut guère être assimilée à une dépendance; il est donc inutile de se demander si, par surcroît, elle constitue effectivement une source d'inconvénients excessifs pour le voisinage (sur ce dernier point, v. RDAF 2000 I 257). Il ressort de ce qui précède que les règles dérogatoires de l'art. 74 al. 2 in fine RPA ne sont pas observées en l'occurrence, de sorte qu'en l'état actuel du projet, ce garage doit entrer dans le calcul de la surface bâtie. Celle-ci serait donc portée à 190,45 m², ce qui entraîne un dépassement de plus de 20 m² du COS admissible et suffit à condamner le projet dans son ensemble. ccc) Au surplus, à supposer que l'on voie dans ce garage une dépendance, il est douteux que la règle prescrite à l'art. 74 al. 2 RPA in fine soit respectée en l'occurrence. L'emprise au sol de ce garage serait, à lire les plans, de 30,6 m², soit une surface inférieure au cinquième de la surface du bâtiment principal projeté (31,97 m²). Le projet prévoit cependant l'aménagement, en outre, d'un couvert en limite nord de la parcelle, d'une emprise de 12,2 m², de sorte que la surface totale des dépendances projetées sur la parcelle des constructeurs atteindrait alors de ce fait 42,8m². La décision attaquée ne peut donc, sur ce volet, être maintenue. cc) En audience, les constructeurs se sont, certes, déclarés prêts à aménager le terrain, de telle sorte qu'une seule des façades du garage soit désormais visible; en outre, ils seraient également disposés à réduire l'emprise de ce garage, afin que les trois quarts de son volume soit enterré. Dans les deux cas, ils entendent que l'autorisation de réaliser ce garage leur soit délivrée, autorisation subordonnée à la condition que leur projet respecte la norme prescrite à l'art. 74 al. 3, première phrase, RPA. Il appert cependant que cette modification est trop importante pour entrer dans le champ d'application de l'art. 117 LATC; il est donc inutile d'évoquer ici cette disposition et de se demander si, nonobstant ce qui précède, l'autorisation pouvait être délivrée à certaines conditions. Par surcroît, le garage précité jouxte la servitude, de sorte qu'il n'apparaît pas évident de l'enterrer selon les vœux des constructeurs. 3.

Les recourants font valoir un deuxième grief d'ordre matériel à l'encontre du projet; ils constatent qu'au bénéfice d'une servitude de non bâtir d'une largeur de 7 mètres - à créer en partie sur le fonds servant, soit la parcelle n° 3548 - la façade est de la villa se trouve implantée à 3 mètres de la limite avec la propriété voisine, c'est-à-dire en deçà de la limite impérative de 7 mètres, prescrite à l'article 34 RPA, soit à l'intérieur des espaces réglementaires où la construction est proscrite. a) De façon générale, les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont notamment pour but d'éviter que les habitants des biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrasent (cf. Marti, op. cit., p. 87; v. en outre Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juli 1985, 2. Auflage, Bern 1995, ad art. 12 n° 8, pp. 145-146 et n° 13, p. 148). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC 1991/0129 du 4 novembre 1992). Le règlement communal applicable en l'occurrence impose aux constructeurs de respecter, pour l'implantation d'une construction en zone de faible densité, une distance minimale de 7

mètres avec la limite de la parcelle voisine (art. 34 RPA). L'art. 64 al. 1 RPA permet cependant de déroger à cette règle à certaines conditions : "Moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire entre bâtiments et limites de parcelles peut être réduite sur l'un des biens-fonds à condition qu'il n'en résulte aucune diminution de la distance réglementaire entre les façades des bâtiments présents et futurs autorisés sur chacune des parcelles intéressées." aa) On peut s'interroger sur la nature de cette règle dérogatoire; à teneur de l'art. 6 LATC en effet: "Les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations au droit de propriété de caractère de droit public; les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement. L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans." L'art. 23 LATC laisse aux cantons le soin de régler les conditions matérielles des exceptions à la conformité à l'affectation de la zone. La prescription générale de l'art. 6 LATC autorise ainsi les communes à adopter dans leurs règlements des dispositions permettant, notamment, de déroger à la règle fixant les distances entre bâtiments. Après avoir adopté un régime juridique, le législateur peut en effet prévoir, à côté de la solution principale, un régime juridique secondaire, dérogeant au premier; dans ce cas, il désignera ainsi l'un et l'autre de ces régimes par des règles générales et abstraites. L'art. 64 al. 1 RPA se situe plutôt dans ce cadre. Le législateur peut également préférer assouplir le régime de base qu'il a défini par une "clause échappatoire" ; une telle solution, dans la mesure où elle cherche à atténuer la rigueur d'un texte légal, apparaît comme une concrétisation du principe de la proportionnalité (cf. sur ces points, Pierre Moor, *Droit administratif I*, 2^{ème} éd. Berne 1994, p. 320 et les références citées). C'est ce second modèle, qu'il importe de distinguer de l'art. 6 al. 2 LATC, que suit en revanche l'art. 85 LATC dont il sera question ci-dessous. La question se pose aussi de savoir si l'autorisation de déroger à la règle générale de constructibilité est ou non fondée sur une "Kannvorschrift", autrement dit repose sur une décision laissée à la libre appréciation de la municipalité. En pareil cas, en effet, l'autorité de recours, confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité; telle était du moins la solution de la CCRC (publiée in RDAF 1986, 330 notamment), rappelée par le Tribunal administratif (arrêt AC 1996/0045 du 16 octobre 1996, in RDAF 1997 I 232). Si en revanche - c'est le cas d'un autre type de dérogation fondée sur l'art. 6 LATC, l'art. 39 RATC - la règle peut être interprétée de telle façon que la dérogation qui répond aux conditions légales et réglementaires, respectant ainsi les limites imposées, doit être autorisée par la municipalité, celle-ci ne peut se prévaloir d'une liberté d'appréciation pour condamner un projet en tous points conforme aux exigences de la règle (ibid.). Tel sera le cas en particulier lorsque le législateur, procédant lui-même à la pesée des intérêts en présence, décrit très exactement les conditions auxquelles des exceptions à la règle générale peuvent être admises (v. Moor, op. cit., p. 323; références citées; v. aussi Augustin Macheret, *La dérogation en droit public de la construction, règle ou exception ?* in *Mélanges André Grisel*, Neuchâtel 1983, p. 557 ss, spéc. 559, qui cite un arrêt paru à la SJ 1975, 152). bb) Selon l'art. 85 al. 1 LATC, des dérogations aux plans ou à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité aux conditions suivantes: "(...)dans la mesure où le règlement communal le prévoit" et "(...)pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient" ; en outre, l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants des tiers. Issue de la modification du 14 décembre 1995, le nouvel art. 85 LATC tend à assouplir l'ancienne règle qui, pour sa part, ne

prévoyait des dérogations que pour les cas de minime importance et dans des domaines définis restrictivement (cf. BGC novembre 1995, p. 2706 et ss, not. 2712 v. Alexandre Bonnard et al., Droit vaudois de la construction, Lausanne 2002, ad 85 LATC, ch. 1.1; v. en outre Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, in RDAF 1991, 400 ss). Comme toute autorisation exceptionnelle, les dérogations visées à l'art. 85 LATC doivent être soumises, du point de vue du droit matériel, à des conditions strictes mettant en jeu les circonstances particulières justifiant la non-application de la loi, l'absence d'intérêt public majeur et l'absence d'atteinte aux intérêts prépondérants de tiers; l'appréciation de ces conditions conduit à effectuer une pesée générale de trois catégories d'intérêts: l'intérêt public en jeu, ceux du requérant et ceux du voisin (v. Piermarco Zen-Ruffinen/ Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, ch. 555, p. 256). Cela étant, cette disposition ne doit pas nécessairement être interprétée de manière restrictive; une dérogation peut en effet se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 556, réf. citée). Toutefois, de par leur nature même, ces dérogations, en tant qu'exceptions, ne doivent bien évidemment pas devenir la règle, à défaut de quoi la règle légale serait précisément vidée de son contenu (ATF 117 Ia 141, consid. 4; 117 Ib 125, consid. 6d; 112 Ib 51, consid. 5; 107 Ia 214, spéc. p. 216; v. aussi JAB 1985, 267 spéc. 277). Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation doit apparaître comme une réponse à la particularité du cas; celui-ci, en d'autres termes, doit apparaître comme extraordinaire par rapport à une situation normale, seule visée par le législateur, et la dérogation doit tenir compte précisément de ces circonstances spéciales (celles-ci peuvent tenir à l'intérêt privé en jeu, voire aussi à un intérêt public). Enfin, l'intérêt à la dérogation ne suffit pas; il faut au contraire le mettre en balance avec celui que poursuit la norme dont il s'agirait de s'écarter ou avec d'autres intérêts publics ou privés opposés (v. sur toutes ces questions, arrêt AC 2001/0263, déjà cité). A cela s'ajoute que la nouvelle du 4 février 1998 a introduit une disposition supplémentaire relative aux dérogations à l'art. 47 al. 3 LATC. On en retire que les règlements communaux pourraient prévoir qu'un projet de construction peut s'écarter de certaines dispositions adoptées en application de l'al. 2, seules susceptibles de dérogations, et parmi celles-ci les dispositions relatives aux distances entre bâtiments ou aux limites (ch. 1): "(...)pourvu que ces dispositions soient exhaustivement énumérées dans le règlement ou le plan lui-même, que le projet soit conforme aux prescriptions mentionnées à l'alinéa 1er et qu'il respecte en outre le plan directeur localisé approuvé par le Conseil d'Etat." Or, selon les auteurs précités, cette règle " paraît restreindre sensiblement la portée de l'art. 85 al. 1 LATC " (Bonnard et al., ibid., ch. 1.2). Pour le Tribunal administratif, cette disposition, dont l'interprétation se révèle extrêmement délicate, pourrait avoir pour sens de canaliser l'application de la règle très générale de l'art. 85 LATC; il n'est du reste pas exclu que son application soit limitée aux nouveaux instruments de planification et d'aménagement également introduits avec la nouvelle du 4 février 1998 (arrêt AC 2001/0263 du 9 juillet 2002, confirmé par ATF du 6 novembre 2002). Elle ne soulève de toute manière pas de difficulté en l'espèce, les autorités communales de Montreux n'ayant, dans le secteur concerné à tout le moins, pas fait usage de ces nouveaux instruments; en outre, la règle à laquelle il s'agit de faire exception (art. 34 RPA) est expressément visée à l'art. 64 RPA. L'ancien article 85 LATC subordonnait, en son alinéa 2, l'octroi d'une dérogation "de minime importance" , aux règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété (lit. a) ou à celles concernant la surface minimale des parcelles, le COS ou le CUS

(lit. b), à la condition, d'une part, du respect de la règle de distance à la fois sur la parcelle en cause et sur les parcelles voisines, d'autre part, d'une mention au registre foncier; en outre, les bâtiments devaient être situés dans la même zone. En d'autres termes, une dérogation n'était, dans l'un ou l'autre cas, possible que si l'on corrigeait l'atteinte par le biais de restrictions de la propriété, mentionnées au registre foncier et grevant un ou plusieurs bien-fonds contigus (v. Didisheim, op. cit., p. 417). La nouvelle du 14 décembre 1995 n'a pas repris cette disposition dans le nouveau texte; pour le Conseil d'Etat, comme pour Didisheim (ibid.), il ne s'agirait en effet plus d'une dérogation, l'entorse aux règles de la zone étant intégralement corrigée par la restriction (v. BGC novembre 1995, p. 2713). C'est toutefois perdre de vue qu'une telle "entorse" n'est rien d'autre qu'une dérogation aux règles de la zone, à tout le moins au sens de l'art. 6 al. 2 LATC. Néanmoins, l'analyse suggérée par Didisheim (à laquelle les constructeurs adhèrent du reste) peut être suivie en ce qu'elle conduit à créer diverses catégories d'exceptions ou de dérogations au régime légal, les unes relevant de l'art. 85 LATC et les autres non. cc) S'agissant des relations entre ces différentes règles, l'on doit observer tout d'abord que le droit cantonal prime le droit communal, les dispositions communales n'ayant donc de valeur que dans la mesure où elles s'inscrivent dans le cadre délimité par le droit cantonal; cette démarche s'impose dans la mesure où le RPA de Montreux paraît n'avoir guère été adapté aux révisions successives du droit cantonal. Cela étant, on peut douter que l'art. 85 LATC nouveau soit applicable en pareille situation; l'art. 64 al. 1 RPA, qui découle directement de la norme générale de l'art. 6 al. 2 LATC, a en effet une portée propre. Dès lors, en présence d'une demande de dérogation visant à obtenir une exception à la réglementation sur les distances ou la surface constructible, moyennant correction (ici par le biais d'une servitude), l'autorité est dispensée d'examiner, par surcroît, si les conditions consacrées par l'art. 85 LATC sont réalisées. b) En l'espèce, il appert, que l'on retienne l'une ou l'autre solution, que la solution choisie par les constructeurs et avalisée par la municipalité doit en définitive être approuvée. On examinera ci-après successivement ce qu'il en est selon que l'art. 85 LATC n'est pas (lit. aa ci-après) ou est (lit. bb) applicable. aa) C'est en application de l'art. 64 al. 1 RPA que la municipalité a accordé aux constructeurs une dérogation à la règle prescrite par l'art. 34 RPA; ceux-ci ont été autorisés à implanter leur villa à 3 mètres de la limite, les propriétaires de la parcelle n° 3548 ayant préalablement consenti à l'inscription sur leur immeuble d'une servitude de non bâtir d'une largeur maximale de 4 mètres. Dans la mesure où les conditions consacrées par l'art. 64 al. 1 RPA sont assez rigoureuses, on peut se demander si la municipalité dispose encore de la faculté, lorsque celles-ci sont réunies, de refuser un projet conforme en tous points aux exigences de la norme. En d'autres termes, le régime de la dérogation visée ici serait assez proche de celui issu de l'art. 39 RATC. Le problème principal réside toutefois en ce que le fonds servant en l'occurrence est situé non pas en zone à bâtir mais en zone intermédiaire, non constructible (art. 47 al. 2 RPA). aaa) Les constructeurs ont indiqué qu'initialement, ils songeaient plutôt à acquérir la bande de 4 mètres détachée de la parcelle n° 3'548; ils ont du reste pris, selon leurs allégations, l'engagement de réaliser cet achat pour le cas où cette parcelle deviendrait constructible. La solution consistant à se faire octroyer en lieu et place une servitude de non-bâtir par le propriétaire de la parcelle voisine leur aurait été suggérée par le SAT. Il n'est pas du tout certain en effet que les constructeurs, qui ne sont pas agriculteurs, puissent à bon droit se porter acquéreurs d'une bande de terre détachée d'un terrain non constructible et destinée à servir de dégagement pour leur parcelle sise en zone à bâtir (v. sur ce point, arrêt FO 2000/0013 du 23 mai 2002). bbb) Il n'est pas évident pour autant d'accueillir la solution finalement choisie, dans la mesure où l'assiette

de la servitude s'étend sur une bande de terre non constructible, ce aux fins de dégager la villa des constructeurs. Dans une problématique certes différente, mais présentant certaines similitudes avec le cas d'espèce - il s'agissait alors de statuer sur la demande de morcellement d'une parcelle sise en zone agricole, ayant fait l'objet d'un remembrement, et jouxtant une parcelle en zone à bâtir, les aménagements extérieurs réalisés sur cette dernière "débordant" sur la zone agricole -, le Tribunal administratif a confirmé le refus de morceler la zone agricole (arrêt AF 2000/0002 du 22 janvier 2001, confirmé par ATF du 29 janvier 2002). On pourrait dès lors se demander si la solution ne vise pas in casu à utiliser la zone non constructible à des fins contraires à son affectation. Du reste, à suivre Didisheim dans sa contribution précitée, il ne serait pas possible de corriger l'atteinte à la réglementation d'un ouvrage implanté en zone à bâtir par une restriction de la propriété grevant une parcelle voisine située dans une zone où, selon la LAT, la construction est soumise à des conditions restrictives (zones agricole, viticole ou intermédiaire; v., op. cit., p. 405; cf., dans le même sens, Marti, op. cit., p. 105). Il est vrai cependant que l'opinion négative de ces deux auteurs s'exprime avant tout dans le cadre du fractionnement ou de la modification des limites d'une parcelle (art. 83 LATC). Pour Didisheim, en effet, la correction de l'entorse à la règle de distance par l'inscription d'une restriction de bâtir au registre foncier ne serait, on l'a vu, pas une dérogation à proprement parler (op. cit., p. 417-418); cela étant, cet auteur n'aborde pas expressément la possibilité de constituer une servitude de non bâtir sur une parcelle en zone non constructible. En réalité, on doit plutôt se demander si cette dérogation porte atteinte à l'affectation de la zone agricole (à laquelle la zone intermédiaire doit être assimilée). A vrai dire, le tribunal n'aurait guère d'hésitation à condamner cette solution s'il s'était agi pour les parties à la convention d'augmenter, par la constitution d'une servitude grevant une bande de terre inconstructible, le coefficient de constructibilité d'une parcelle en zone à bâtir (v. dans ce sens, arrêt AC 1998/0071 du 30 juillet 1998; v. en outre AF 2000/0002, déjà cité, cons. 3a et les renvois, not. évocation de l'interpellation du député Baumgartner, in BGC novembre 1985, p. 793 et ss). Il serait à tout le moins paradoxal que les constructeurs utilisent en compensation, pour le calcul du COS, les droits à bâtir d'une parcelle réputée pourtant inconstructible; l'atteinte à la zone agricole serait, dans ce cas, évidente. En l'espèce toutefois, à l'inverse de la situation que le tribunal a été amené à sanctionner dans le dernier arrêt précité (où l'atteinte à la zone agricole était évidente, puisque des aménagements extérieurs y avaient été réalisés), cette servitude a pour effet de renforcer le caractère non constructible de la parcelle n° 3'548 et de geler en quelque sorte une bande de terre d'une largeur de 10 mètres. Elle permet sans doute aux constructeurs, grâce au recul de l'implantation de 4 mètres côté est, de réaliser une villa d'une emprise au sol de 1/6ème de la parcelle (au lieu de 1/8ème, comme on l'a vu plus haut, mais avec un étage supplémentaire). Mais, surtout, cette servitude a pour conséquence, sur la parcelle n° 3'548, d'étendre de 4 mètres supplémentaires la distance réglementaire de 6 mètres que doit respecter toute implantation en zone agricole (cf. art. 47 bis RPA). Au surplus, supposé que la zone intermédiaire devienne constructible dans ce secteur, la dérogation octroyée s'inscrirait dans l'objectif poursuivi par l'art. 34 RPA, puisque les propriétaires de la parcelle n° 3'548 devraient observer eux-mêmes une distance de 7 mètres entre leur bâtiment et l'extrémité est de la servitude, pour respecter une distance minimale de 14 mètres entre les deux bâtiments. ccc) De ce qui précède, il appert que les intérêts de la zone agricole ne devraient guère être touchés par la dérogation octroyée en l'occurrence. La solution choisie par les parties à la convention de servitude n'apparaît, dans ces conditions, à tout le moins pas comme une manoeuvre frauduleuse, visant à contourner l'interdiction légale d'acquérir une

bande de terre en zone non constructible, afin d'exercer directement une pression sur celle-ci en détournant son affectation. Cette solution n'échappe cependant pas à toute critique, dans la mesure où les propriétaires intéressés pourraient convenir d'une radiation ultérieure de cette servitude, conformément aux articles 975 et ss CC, sans que la municipalité ne puisse au demeurant s'y opposer de façon efficace. Dès lors, le respect de la règle de distance entre les bâtiments doit être assuré par l'inscription, au registre foncier, d'une servitude mixte, personnelle et foncière, en faveur, non seulement de la parcelle n° 12'433, mais également de la Commune de Montreux. bb) On devrait dès lors se contenter, à ce stade, de relever que, dès lors que les conditions de l'art. 64 al. 1 RPA étaient réunies, la municipalité intimée a accordé à juste titre - sous réserve de la condition supplémentaire évoquée au paragraphe précédent - la dérogation requise. Par surabondance de moyens toutefois, on constate que celle-ci s'inscrit également dans le cadre de l'art. 85 LATC, car les autres conditions consacrées par cette disposition sont réalisées dans le cas d'espèce. aaa) Il est vrai que l'octroi de la dérogation n'est pas absolument indispensable aux constructeurs pour bâtir leur villa. En respectant toutes les distances aux limites, ceux-ci pourraient, d'une part, ramener les extrémités nord et ouest du bâtiment projeté à une distance plus proche, soit de 10 à 7 mètres, de la limite de leur parcelle et, d'autre part, réaliser une villa d'une surface au sol, certes, plus exigüe (1/8ème au lieu de 1/6ème de la contenance de la parcelle), mais d'un étage supplémentaire, cela dans le respect de la règle de l'art. 38 RPA, portant ainsi le faîte de leur villa de 4,50, comme le prévoit le projet, à 7 mètres (ce que permettraient en effet les articles 35 et 39 RPA). Les constructeurs peuvent ainsi bâtir sans avoir recours à l'art. 64 RPA; on pourrait être tenté, dans ces conditions, de retenir que les motifs qu'ils invoquent à l'appui de la dérogation requise relèvent avant tout de leur convenance personnelle. Cette première constatation n'exclut cependant pas que celle-ci soit justifiée par des considérations objectives au sens de l'art. 85 LATC. bbb) L'art. 85 al. 1 LATC ancien retenait à cet égard, parmi les circonstances de nature à justifier l'octroi d'une dérogation, la topographie, la forme des parcelles et l'intégration des constructions. Or, la forme trapézoïdale de la parcelle n° 12'433 fait que celle-ci ne se prête pas aisément à la construction (à l'inverse, par exemple, de celle des recourants); cette circonstance est encore accentuée par la forme quelque peu convexe du terrain, lequel accuse par surcroît une forte pente en aval. Il faut également mentionner la servitude de passage qui grève cette parcelle non pas en bordure de celle-ci, mais qui la coupe bien plutôt. Compte tenu de ces paramètres, il appert que le recul côté est de l'implantation, s'il permet sans doute aux constructeurs d'occuper plus rationnellement leur terrain et de jouir davantage de la vue sur le Léman et les Alpes, a surtout l'avantage d'éviter l'édification dans ce secteur d'une villa en hauteur, dont les caractéristiques architecturales seraient encore accentuées par la topographie des lieux. La villa, dont l'emprise au sol serait alors réduite, prendrait place un peu plus en aval, sur une petite crête, ce qui lui conférerait pratiquement, surtout depuis la parcelle des recourants, l'effet d'un éperon. Or, la réalisation d'un bâtiment présentant de telles caractéristiques architecturales à cet endroit poserait problème et porterait assurément une atteinte au site. Force est ainsi de reconnaître que cette dérogation permet une bien meilleure intégration de la villa projetée qu'une implantation respectueuse d'une distance de 7 mètres avec la limite est. ccc) Sans doute, les recourants se plaignent de ce que l'octroi de la dérogation porte atteinte à leurs intérêts; il est certain à cet égard que le projet querellé n'atténue pas sensiblement l'effet d'écrasement, certes redouté au demeurant par les recourants, mais qui résulterait de toute nouvelle construction en amont. Les recourants perdent cependant de vue que leur grief, s'il était accueilli, n'avantagerait guère pour autant

leur situation; la vue sur les Dents-du-Midi et les Alpes de Savoie, dont ils bénéficient actuellement côté sud, pourrait être gravement compromise aussi par l'édification d'une villa, certes plus étroite, mais d'une hauteur de 7 mètres. Du reste, l'effet d'écrasement dont les recourants se plaignent, ainsi que la vue plongeante sur leur propriété depuis la parcelle voisine, sont à tout le moins aggravés par leur propre choix de garnir les façades de leur villa de larges baies vitrées. cc) En définitive, le tribunal retient, contrairement à l'opinion des recourants, que, dans son principe, la dérogation à la limite de construction côté est, octroyée dans le cas d'espèce, n'est pas critiquable, à condition toutefois qu'elle soit assortie d'une exigence supplémentaire visant à en garantir la pérennité (cf. ci-dessus aa/ccc). 4.

En troisième et dernier lieu, les recourants se plaignent de l'esthétique du projet et invoquent l'art. 86 LATC. C'est le lieu de rappeler que, de jurisprudence constante, il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions, de sorte que la municipalité se voit conférer en la matière d'un large pouvoir d'appréciation (cf., pour se référer aux arrêts les plus récents en la matière, AC 2000/0044 du 15 octobre 2002; 2001/0219 du 16 août 2002; 2001/0157 du 22 mai 2002; 2001/0069 du 16 août 2001; cf. au surplus, Bonnard et al., ad 86 LATC, no 2.1.1; nombreuses références citées). C'est seulement lorsque la réglementation communale ne définit les possibilités de construire que de manière laconique que l'autorité de recours jouit dans ce cas d'un plein pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique (v. arrêt AC 2000/0044, déjà cité). Or, surtout compte tenu de ce qui a été exposé au considérant précédent, l'intégration du projet incriminé n'est pas paru critiquable aux yeux du tribunal; ce projet prend du reste place dans un secteur où les constructions sont pour le moins disparates. Au surplus, il n'y a pas lieu de s'attarder en l'état sur les critiques visant la teinte des façades, celle-ci n'ayant pas encore été arrêtée. En effet, la municipalité, dans la décision attaquée, a refusé la polychromie jaune-mauve proposée initialement par les recourants et s'est réservée le droit de statuer ultérieurement sur ce point. 5. De ce qui précède, il appert cependant que le recours doit être admis. La décision attaquée sera par conséquent annulée. L'émolument d'arrêt sera mis à la charge des constructeurs, ceux-ci succombant en définitive. Au surplus, les recourants, qui obtiennent gain de cause sur l'un des griefs invoqués, se verront alloués des dépens, réduits toutefois au vu des circonstances (art. 55 al. 1 LJPA).

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