

# **NE\_GERICHTE CDP.2013.279 vom 8. August 2014**

NE Tribunal cantonal, 2014-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2013.279](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2013.279)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2013.279 du 8 août 2014

IT: NE\_GERICHTE CDP.2013.279 del 8 agosto 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

### **E. 2**

a) La procédure d'autorisation de construire a pour but de contrôler, avant la réalisation des travaux, la conformité des constructions et des installations au droit de l'aménagement du territoire et des constructions. La phase de l'opposition vise à donner la possibilité aux intéressés, notamment aux voisins, de formuler des objections avant qu'une décision ne soit prise. Elle ne constitue pas une voie de droit à proprement parler, mais permet seulement l'exercice formel du droit d'être entendu ( Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no 920 p. 403). L'opposition permet de faire valoir uniquement des moyens de droit public, à l'exclusion des questions de droit privé qui, elles, doivent être tranchées par le juge civil. Il est toutefois conforme aux règles de la bonne foi de faire état de questions de droit privé dans l'opposition, car le maître de l'ouvrage peut ainsi, s'il estime ces motifs fondés, modifier rapidement ses plans ( Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , op. cit., no 921 p. 404). Cela étant, les accords privés conclus entre les voisins concernés sont des res inter alios acta et ne lient pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire, à moins qu'ils ne revêtent le caractère de contrat de droit administratif, tels que des contrats visant à répartir les charges de droit public ( Grisel , Traité de droit administratif, vol. I, 1984, p. 449). On relèvera enfin que le consentement des voisins peut lier l'autorité de délivrance des permis de construire lorsque la loi le prévoit expressément. Tel est le cas en particulier de la renonciation à la pose des perches-gabarits (art. 35 al. 2 LConstr ), de la procédure simplifiée sans mise à l'enquête (art. 38 al. 2 let. c LConstr) ainsi que de la procédure d'ajustement d'un projet sans nouvelle mise à l'enquête (art. 86 al. 2 RELConstr ) où l'accord des voisins est un prérequis. b) En l'espèce, les recourants invoquent que le fait d'avoir donné leur consentement aux plans déposés par le constructeur empêcherait toute modification ultérieure du projet. Ils expliquent avoir donné un premier accord en retirant leur recours déposé par-devant le Conseil d'Etat contre la décision de l'intimé levant l'opposition formée lors de la mise à l'enquête du projet initial du constructeur. Les plans ainsi sanctionnés le 4 février 2010 n'ont toutefois pas été respectés. Le constructeur a donc dû se résoudre à déposer une demande de modification des plans pour lesquels les recourants ont donné leur accord, qui a porté en particulier sur le type de garage, ses dimensions et son emplacement, ainsi que sur l'ampleur du talus du jardin. Les recourants considèrent que les plans qui ont été ainsi sanctionnés le 17 février 2011 ne peuvent plus être modifiés. On ne saurait toutefois suivre ce raisonnement. Tant le retrait du recours devant le Conseil d'Etat dans le cadre de la demande initiale du 27 février 2009 de l'autorisation de construire, que le consentement donné à la demande du 28 octobre 2011 de modification des plans constituent des

manifestations de volonté de la part des recourants qui ont lié l'intimé. Il en va de même de la modification des plans opérée par le constructeur en contrepartie du retrait du recours. En revanche, les deux accords successifs entre les recourants et le constructeur qui ont été à la base de ces actes formateurs ne constituent pas des contrats de droit administratif et relèvent bel et bien du droit privé. Ils ne lient donc en aucune manière l'autorité du permis de construire. On rappellera que le rôle de cette dernière se limite à vérifier la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions (RJN 1989 p. 322 cons. 2). Partant, si les recourants entendent faire valoir une éventuelle violation des devoirs contractuels passés avec le constructeur, il leur appartient de s'adresser au juge civil (cf. arrêt non publié de la CDP du 27.08.2012 [CDP.2011.161] cons. 2b). Admettre le contraire, à savoir qu'un accord privé entre un constructeur et un voisin pourrait lier l'autorité administrative, reviendrait à faire dépendre toute modification ultérieure d'un projet de construction de l'accord des voisins, ce que la loi ne prévoit nullement, sous réserve des cas énumérés ci-dessus (cf. supra cons. 2a). Il s'ensuit que tant le retrait du recours devant le Conseil d'Etat ayant conduit à la sanction des plans du 4 février 2010 que le consentement donné dans le cadre de la procédure de modification des plans qui ont pu être sanctionnés le 17 février 2011 ne font nullement obstacle à une nouvelle demande de modification des plans telles qu'introduite par le constructeur le 28 octobre 2011.

### **E. 3**

Les recourants estiment ensuite que le garage ne respecte pas le gabarit au regard du terrain naturel. Ils ne remettent en revanche pas en cause les considérations émises par le Conseil d'Etat au sujet du point d'attache du gabarit au garage. a) Le plan d'aménagement communal doit contenir des dispositions sur les gabarits (art. 59 al. 1 let. c LCAT). Il n'est pas contesté qu'en l'occurrence, dans la zone d'habitation à faible densité (ZHFD) de la zone d'urbanisation communale (ZU2), les gabarits tels que définis dans la LCAT et le RELCAT trouvent application dans les directions générales (art. 27 al. 1 et 2 du règlement d'aménagement communal [ RAC ] du 26.10.1998). Ainsi, pour une hauteur de corniche ne dépassant pas 9 mètres, ce qui est le cas en l'espèce, les gabarits de directions générales nord-sud et est-ouest doivent être de 75 degrés (art. 31 al. 1 RELCAT), ce qui n'est pas contesté. Est par contre litigieuse la trace au sol des gabarits. Ceux-ci ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chaque espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire (art. 18 RELCAT). Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al. 1 RELCAT). Son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue (art. 19 al. 2 RELCAT). La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 (art. 19 al. 3 RELCAT). Le terrain aménagé (remblayé ou excavé) est considéré comme terrain naturel lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêts publics, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années (art. 12 al. 2 RELCAT), en principe une vingtaine ( Bovay/Didisheim/Sulliger/Thoney , Droit fédéral et vaudois de la construction, 2010, p. 647). Les gabarits s'attachent, pour les bâtiments à toits plats, au dernier élément plein de la construction y compris les parapets pleins (art. 30 RELCAT). Le RELCAT contient des schémas permettant d'illustrer les articles 18 à 37. b) En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le terrain naturel n'est pas déterminé par le terrain de leur propre parcelle qu'ils ont aménagé, en l'excavant, lors de la construction de leur maison

d'habitation. Celle-ci ayant été effectuée en 2004 et 2005, on ne saurait parler d'aménagement remontant à de nombreuses années au sens de la doctrine précitée. Par ailleurs, bien que le terrain de la parcelle du constructeur ait également été aménagé, dans le sens d'une excavation, il n'y a pas davantage lieu d'admettre, pour le même motif, que le terrain naturel s'en trouve modifié. C'est dès lors bien le terrain naturel, tel qu'il se présentait avant les aménagements extérieurs et tel que défini par les plans soumis à la sanction de l'intimé, qui est déterminant pour le calcul du gabarit du garage et de la planie du jardin. Ainsi, les relevés figurant dans le rapport de la société F. SA établi à la demande des recourants ne se fondent pas sur le terrain naturel au sens de l'article 12 al. 2 RELCAT et ne prouvent dès lors nullement que le gabarit forjette sur la parcelle de ces derniers. Ce grief doit dès lors être rejeté. On remarquera encore à toutes fins utiles que l'attache du gabarit au garage telle que retenue par le Conseil d'Etat est inexacte. Les gabarits s'attachant, pour les bâtiments à toits plats, au dernier élément plein de la construction y compris les parapets pleins (art. 30 RELCAT), le gabarit doit se fixer, en l'espèce et ainsi que l'a relevé très justement le Conseil communal dans ses observations au présent recours, à l'aplomb de la façade et non à l'extrémité de l'avant-toit du garage, à mesure que cet avant-toit ne constitue pas un élément plein. La désignation de cet élément en tant qu'acrotère est inexacte, puisqu'un acrotère s'apparente à un parapet – sur lequel vient s'attacher le gabarit –, alors que les plans soumis à sanction présentent un avant-toit. Cela étant, la correction opérée par le Conseil d'Etat demeure sans incidence sur la demande de modification. En effet, s'il est exact que les plans soumis à sanction présentent un avant-toit se détachant de la façade à raison de quelques centimètres, il n'en va pas de même du garage qui a finalement été réalisé et dont les photos ont été versées au dossier par les recourants. On y voit que le garage ne comprend pas d'avant-toit et que le toit plat est dès lors affleuré à la façade, de sorte que le gabarit ne pourrait être calculé différemment de ce qu'a fait le Conseil communal, même si l'on voulait suivre le raisonnement du Conseil d'Etat. Ce faisant, cette précision apportée par la Cour de céans – qui porte sur un élément non remis en question par les recourants – ne constitue pas une reformatio in pejus, puisque les instructions contenues dans la décision entreprise au sujet de l'attache du gabarit au garage ne sont pas matériellement réalisables. Les gabarits du garage ayant été correctement tracés pour les raisons susmentionnées, il y a lieu de s'en tenir au plan de situation cadastrale établi par l'ingénieur géomètre patenté, en l'occurrence l'entreprise G., conformément aux indications de l'architecte du constructeur, plan qui fait partie intégrante du dossier de demande de modification du permis de construire. On notera que l'architecte a également fourni, à la demande du Service d'urbanisme et de l'environnement conformément à l'article 43 al. 3 RELCAT, un plan de situation établissant les cotes d'altitude, lesquelles ont confirmé que les gabarits étaient respectés.

#### **E. 4**

Les recourants font finalement valoir que l'aménagement de la planie et du talus du jardin ne respecte pas les plans sanctionnés le 17 février 2011 et pour lesquels ils avaient donné leur accord. Ils indiquent que la surélévation de la planie et le prolongement de sa surface au sud, par près de 2 mètres, leur ôteraient le dégagement et la vue depuis leur parcelle. a) Pour les raisons exposées ci-dessus, les recourants ne peuvent pas se prévaloir du retrait du recours devant le Conseil d'Etat dans le cadre de la procédure initiale de demande de permis de construire, pas plus que de l'accord donné à la modification subséquente des plans. Au surplus, on relèvera, avec l'intimé, que la planie et le talus du jardin se situent à l'intérieur des gabarits calculés à partir du terrain naturel sis sur la parcelle des constructeurs, de sorte

que l'aménagement du jardin ne contrevient pas aux dispositions légales et réglementaires.

b) Le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18 RELCAT). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile, sinon impossible, de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. En d'autres termes, la vue est considérée comme une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale (RDAF 2009 I, p. 40 et les références; RJJ 1995, p. 317 cons. 7c; RFJ 1985, p. 95 cons. 5; ATF 106 Ia 333 cons. 1b). Les recourants ne font pas valoir de norme spéciale protégeant la vue et le dégagement depuis leur parcelle. Le règlement d'aménagement communal n'en prévoit d'ailleurs aucune, si ce n'est les prescriptions en matière de distance entre les bâtiments, les dimensions et la hauteur des constructions, lesquelles, on l'a vu, ont été respectées. On ne saurait ainsi déduire un droit au maintien de la vue en faveur des recourants. C'est à bon droit que ce grief a été écarté par les autorités inférieures.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Les frais de la cause doivent être mis à la charge des recourants qui n'ont, par ailleurs, pas droit à des dépens. Une indemnité de dépens sera en revanche allouée à C. qui procède avec l'aide d'un mandataire. Me H. n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais (art. 66 al. 1 TFrais), la Cour de cassation fixera les dépens sur la base du dossier (art. 66 al. 2 TFrais). Dans la mesure où le mandataire avait déjà une bonne connaissance du dossier pour avoir représenté son mandant devant le Conseil d'Etat, les dépens en sa faveur peuvent être fixés à 800 francs, frais et TVA compris.

#### **E. 17**

février 2011 ne font nullement obstacle à une nouvelle demande de modification des plans telles qu'introduites par le constructeur le 28 octobre 2011.

3. Les recourants estiment ensuite que le garage ne respecte pas le gabarit au regard du terrain naturel. Ils ne remettent en revanche pas en cause les considérations émises par le Conseil d'Etat au sujet du point d'attache du gabarit au garage.

a) Le plan d'aménagement communal doit contenir des dispositions sur les gabarits (art. 59 al. 1 let. c LCAT). Il n'est pas contesté qu'en l'occurrence, dans la zone d'habitation à faible densité (ZHFD) de la zone d'urbanisation communale (ZU2), les gabarits tels que définis dans la LCAT et le RELCAT trouvent application dans les directions générales (art. 27 al. 1 et 2 du règlement d'aménagement communal [RAC] du 26.10.1998). Ainsi, pour une hauteur de corniche ne dépassant pas 9 mètres, ce qui est le cas en l'espèce, les gabarits de directions générales nord-sud et est-ouest doivent être de 75 degrés (art. 31 al. 1 RELCAT), ce qui n'est pas contesté. Est par contre litigieuse la trace au sol des gabarits. Ceux-ci ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à

assurer à chaque espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire (art. 18 RELCAT). Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al. 1 RELCAT). Son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue (art. 19 al. 2 RELCAT). La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 (art. 19 al. 3 RELCAT). Le terrain aménagé (remblayé ou excavé) est considéré comme terrain naturel lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêts publics, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années (art. 12 al. 2 RELCAT), en principe une vingtaine (Bovay/Didisheim/Sulliger/Thoney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 2010, p. 647). Les gabarits s'attachent, pour les bâtiments à toits plats, au dernier élément plein de la construction y compris les parapets pleins (art. 30 RELCAT). Le RELCAT contient des schémas permettant d'illustrer les articles 18 à 37.

b) En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le terrain naturel n'est pas déterminé par le terrain de leur propre parcelle qu'ils ont aménagée, en l'excavant, lors de la construction de leur maison d'habitation. Celle-ci ayant été effectuée en 2004 et 2005, on ne saurait parler d'aménagement remontant à de nombreuses années au sens de la doctrine précitée. Par ailleurs, bien que le terrain de la parcelle du constructeur ait également été aménagée, dans le sens d'une excavation, il n'y a pas davantage lieu d'admettre, pour le même motif, que le terrain naturel s'en trouve modifié. C'est dès lors bien le terrain naturel, tel qu'il se présentait avant les aménagements extérieurs et tel que défini par les plans soumis à la sanction de l'intimé, qui est déterminant pour le calcul du gabarit du garage et de la planie du jardin. Ainsi, les relevés figurant dans le rapport de la société F. SA établi à la demande des recourants ne se fondent pas sur le terrain naturel au sens de l'article 12 al. 2 RELCAT et ne prouvent dès lors nullement que le gabarit forjette sur la parcelle de ces derniers. Ce grief doit dès lors être rejeté.

On remarquera encore à toutes fins utiles que l'attache du gabarit au garage telle que retenue par le Conseil d'Etat est inexacte. Les gabarits s'attachant, pour les bâtiments à toits plats, au dernier élément plein de la construction y compris les parapets pleins (art. 30 RELCAT), le gabarit doit se fixer, en l'espèce et ainsi que l'a relevé très justement le Conseil communal dans ses observations au présent recours, à l'aplomb de la façade et non à l'extrémité de l'avant-toit du garage, à mesure que cet avant-toit ne constitue pas un élément plein. La désignation de cet élément en tant qu'acrotère est inexacte, puisqu'un acrotère s'apparente à un parapet ■ sur lequel vient s'attacher le gabarit -, alors que les plans soumis à sanction présentent un avant-toit. Cela étant, la correction opérée par le Conseil d'Etat demeure sans incidence sur la demande de modification. En effet, s'il est exact que les plans soumis à sanction présentent un avant-toit se détachant de la façade à raison de quelques centimètres, il n'en va pas de même du garage qui a finalement été réalisé et dont les photos ont été versées au dossier par les recourants. On y voit que le garage ne comprend pas d'avant-toit et que le toit plat est dès lors affleuré à la façade, de sorte que le gabarit ne pourrait être calculé différemment de ce qu'a fait le Conseil communal, même si l'on voulait suivre le raisonnement du Conseil d'Etat. Ce faisant, cette précision apportée par la Cour de céans ■ qui porte sur un élément non remis en question par les recourants - ne constitue pas une reformatio in pejus, puisque les instructions contenues dans la décision entreprise au sujet de l'attache du gabarit au garage ne sont pas matériellement réalisables.

Les gabarits du garage ayant été correctement tracés pour les raisons susmentionnées, il y a lieu de s'en tenir au plan de situation cadastrale établi par l'ingénieur géomètre patenté, en l'occurrence l'entreprise G., conformément aux indications de l'architecte du constructeur, plan qui fait partie intégrante du dossier de demande de modification du permis de construire. On notera que l'architecte a également fourni, à la demande du Service d'urbanisme et de l'environnement conformément à l'article 43 al. 3 RELCAT, un plan de situation établissant les cotes d'altitude, lesquelles ont confirmé que les gabarits étaient respectés.

4. Les recourants font finalement valoir que l'aménagement de la planie et du talus du jardin ne respecte pas les plans sanctionnés le 17 février 2011 et pour lesquels ils avaient donné leur accord. Ils indiquent que la surélévation de la planie et le prolongement de sa surface au sud, par près de 2 mètres, leur ôteraient le dégagement et la vue depuis leur parcelle.

a) Pour les raisons exposées ci-dessus, les recourants ne peuvent pas se prévaloir du retrait du recours devant le Conseil d'Etat dans le cadre de la procédure initiale de demande de permis de construire, pas plus que de l'accord donné à la modification subséquente des plans. Au surplus, on relèvera, avec l'intimé, que la planie et le talus du jardin se situent à l'intérieur des gabarits calculés à partir du terrain naturel sis sur la parcelle des constructeurs, de sorte que l'aménagement du jardin ne contrevient pas aux dispositions légales et réglementaires.

b) Le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18 RELCAT). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile, sinon impossible, de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. En d'autres termes, la vue est considérée comme une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale (RDAF 2009 I, p. 40 et les références; RJJ 1995, p. 317 cons. 7c; RFJ 1985, p. 95 cons. 5; ATF106 Ia 333cons. 1b).

Les recourants ne font pas valoir de norme spéciale protégeant la vue et le dégagement depuis leur parcelle. Le règlement d'aménagement communal n'en prévoit d'ailleurs aucune, si ce n'est les prescriptions en matière de distance entre les bâtiments, les dimensions et la hauteur des constructions, lesquelles, on l'a vu, ont été respectées. On ne saurait ainsi déduire un droit au maintien de la vue en faveur des recourants. C'est à bon droit que ce grief a été écarté par les autorités inférieures.

5. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Les frais de la cause doivent être mis à la charge des recourants qui n'ont, par ailleurs, pas droit à des dépens. Une indemnité de dépens sera en revanche allouée à C. qui procède avec l'aide d'un mandataire. Me H. n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais (art. 66 al. 1 TFrais), la Cour de céans fixera les dépens sur la base du dossier (art. 66 al. 2 TFrais). Dans la mesure où le mandataire avait déjà une bonne connaissance du dossier pour avoir représenté son mandant devant le

Conseil d'Etat, les dépens en sa faveur peuvent être fixés à 800 francs, frais et TVA compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge des recourants un émolument de décision de 700 francs et des débours par 70 francs, montants compensés par leur avance.

3. Alloue à C. une indemnité de dépens de 800 francs à charge des recourants.

Neuchâtel, le 8 août 2014

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