

NE_GERICHTE CDP.2015.301 vom 11. November 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2015.301

FR: NE_GERICHTE CDP.2015.301 du 11 novembre 2016

IT: NE_GERICHTE CDP.2015.301 del 11 novembre 2016

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est à ce titre recevable. La question de la qualité pour s'opposer, respectivement pour recourir des uns et des autres peut en l'occurrence souffrir de demeurer indécise à mesure que le recours doit quoi qu'il en soit être rejeté. La visite des lieux requise dans ce contexte n'a dès lors pas à être mise en œuvre.

E. 2

a) La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) prévoit que les plans d'aménagement communaux peuvent contenir notamment des dispositions concernant la hauteur des constructions (art. 59 al. 2 let. b LCAT). Les articles 46 ss du règlement de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) traitent également de la hauteur des bâtiments. Celle-ci est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte (art. 46 al. 1 RELCAT) . Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel. Le terrain aménagé est considéré comme naturel aux conditions fixées à l'article 12 (art. 46 al. 3 RELCAT) . La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (art. 47 al. 1 RELCAT) . Pour les bâtiments à toiture plate, la hauteur de corniche est celle de la dalle de couverture même si les gabarits s'attachent aux parapets. Il en est de même si les attiques sont admis par la réglementation communale (art. 49 al. 1 et 2 RELCAT). b) La législation cantonale ne définit pas la notion d'attique. Le règlement d'aménagement de la Ville de Neuchâtel le définit dans son glossaire comme étant un " étage situé au dernier niveau d'une façade au-dessus de la corniche , généralement en retrait et pouvant être construit plus légèrement". Cette définition n'est pas très différente de celle contenue dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 22 septembre 2005, auquel le canton de Neuchâtel a adhéré par décret du 2 novembre 2010, mais qui nécessite encore l'adaptation de la législation cantonale pour pouvoir être appliqué. Selon cet accord, l'attique se définit comme un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur (art. 6.4). c) Devant la Cour de céans, les recourants ne soutiennent plus sérieusement que l'attique projeté n'en aurait pas les caractéristiques. En revanche, ils maintiennent, d'une part, que le règlement d'aménagement n'autorise pas les attiques dans le secteur d'ordre non contigu et, d'autre part, que le règlement d'urbanisme interdit les attiques sur des toits dont la pente est de 0°, par quoi il faut comprendre les toits plats. aa) Le règlement d'aménagement ne mentionne expressément les attiques que dans le chapitre consacré au secteur du centre-ville et prévoit que "les toitures plates, les terrasses et les attiques peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'impose" (art. 52 al. 1). L'absence de toute autre mention des attiques dans ce règlement ne signifie nullement, comme le soutiennent les recourants, qu'ils seraient ipso jure exclus dans tous les autres secteurs de la ville. On comprendrait en

effet difficilement que le législateur communal ait choisi de mieux protéger les autres secteurs que celui du centre-ville, qui comprend pourtant les anciennes rues, les ensembles historiques ou encore les objets singuliers (art. 36). D'ailleurs, si on suivait le raisonnement des recourants, selon lequel tout ce qui n'est pas expressément autorisé par le règlement d'aménagement est formellement interdit, on devrait aussi considérer que, excepté dans le secteur du centre-ville et à certaines conditions (cf. art. 47 al. 4 et 52 al. 1 et 2 du règlement d'aménagement), les balcons et les terrasses sont interdits sur tout le territoire communal, puisque ces éléments d'architecture ne sont pas expressément autorisés dans les autres secteurs de la ville. Or, il est notoire que la plupart des immeubles d'habitation situés hors du secteur du centre-ville, y compris probablement ceux des recourants, sont pourvus de balcons ou de terrasses qu'il ne viendrait à l'idée de personne de qualifier de constructions illicites pour le motif qu'elles ne seraient pas expressément autorisées – mais pas non plus explicitement interdites – par la réglementation communale. Il y a ainsi lieu de retenir que si le législateur communal avait voulu exclure ou restreindre la construction d'attiques dans les autres secteurs de la ville et en particulier dans le secteur d'ordre non contigu, il n'aurait pas manqué de le préciser dans son règlement d'aménagement. bb) Que ce soit pour fixer les gabarits (art. 30) ou pour mesurer la hauteur de corniche (art. 48 et 49), le RELCAT opère une distinction entre, d'une part, les toits en pente (indépendamment du degré de leur pente) et, d'autre part, les toits plats. Au niveau communal, le règlement d'aménagement prévoit que, dans le secteur d'ordre non contigu, la forme des toitures est libre, que les toits en pente ne doivent pas excéder 35° et que les toits plats doivent être végétalisés ou utilisables, sous réserve d'autres expressions architecturales de qualité (art. 85). Du fait de la structure étagée de la ville, qui exige que l'exécution des toitures fasse l'objet de soins particuliers, eu égard à l'aspect qu'elles auront en vues plongeantes, le règlement d'urbanisme consacre de son côté un chapitre aux toitures (chap. V : art. 21 à 32). Si plusieurs de ces dispositions ont été abrogées au moment de l'entrée en vigueur du règlement d'aménagement (art. 202), tel n'est pas le cas de l'alinéa 2 de l'article 29, qui prescrit que "les toits de faible pente (0° à 35°) seront toujours francs de lucarnes ou d'attiques". On pourrait disserter sur la notion d'attique et se demander si l'attique dont il est question dans cette disposition qui date de 1959 correspond à la définition qu'en donnent aujourd'hui le règlement d'aménagement et l'AIHC, tant on peine à imaginer la construction d'une attique au sens actuel sur un toit en pente. On pourrait aussi s'attacher à essayer de comprendre à quoi peut bien correspondre dans l'esprit du législateur communal une pente de 0°. Ces questions n'appellent toutefois aucune réponse dans le cas particulier. Figurant dans le chapitre V "Toitures", dans le sous-chapitre 2 "Toits à un ou deux pans" et avec le titre marginal "Pente", l'article 29 al. 2 ne concerne clairement pas les toits plats, qui ne possèdent précisément ni pan, ni pente. d) En résumé, le projet litigieux concerne un bâtiment à toit plat qui supporte un niveau supplémentaire de moindre dimension par rapport aux étages inférieurs, qui correspond sans conteste à un attique, admissible dans ce secteur et sur un toit plat. Dès lors, c'est avec raison que le conseil communal, puis le Conseil d'Etat, ont considéré que la hauteur du bâtiment projeté devait être mesurée à la corniche sans tenir compte de la hauteur de l'attique ainsi que le prévoit l'article 49 RELCAT et que, ce faisant, le projet de construction n'excédait pas la hauteur maximale de 13 m à la corniche prévue pour ce secteur (art. 85 du règlement d'aménagement).

E. 3

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 A. SA qui procède avec l'aide d'un mandataire. Me L. 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). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que ce mandataire représentait déjà la constructrice dans la procédure de recours devant le Conseil d'Etat, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'200 francs, frais et TVA compris.

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