

# **NE\_GERICHTE CDP.2016.275 vom 29. Mai 2017**

NE Tribunal cantonal, 2017-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2016.275](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2016.275)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2016.275 du 29 mai 2017

IT: NE\_GERICHTE CDP.2016.275 del 29 maggio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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

### **E. 2**

a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'article 29 al. 2 Cst. féd., comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 cons. 5.1, 129 II 497 cons. 22.2 et les références citées). b) En vain, les recourants allèguent qu'une fois leur opposition déposée, ils n'ont pas été invités à se prononcer sur les déterminations de leur voisin quant aux griefs soulevés à l'encontre du projet. En effet, ce dernier n'a pas pris position sur dite opposition. Le droit d'être entendu n'est pas non plus violé par l'absence de séance de conciliation. En effet, ni les articles 34 ss LConstr. , ni les articles 52 ss RELConstr. qui ont trait à l'information et l'opposition (perches-gabarits et enquête publique) n'imposent que l'autorité communale mette sur pied une séance de conciliation.

### **E. 3**

En vertu de l'article 40 al. 1 de la loi sur les constructions ( LConstr. ), du 25 mars 1996, des dérogations au plan d'aménagement et à la présente loi peuvent être octroyées si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies : elles sont justifiées par des circonstances particulières (let. a), elles ne portent pas atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment (let. b) et elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins (let. c). Les dérogations sont accordées par le conseil communal, après l'approbation du département (art. 40 al. 2 LConstr. ). Cela signifie que l'octroi ou le refus d'une dérogation relève de la compétence du département ( RJN 2006, p. 236 cons. 3). b) Selon la jurisprudence et la doctrine ( RJN 2006, p. 231 cons. 2 et les références citées), savoir si les conditions d'une dérogation sont remplies est une question de droit qu'un tribunal revoit en principe librement. Les limites entre les notions de "circonstances particulières", "intérêt public important" et "préjudice sérieux aux voisins" sont difficiles à déterminer, de sorte qu'il convient avant tout, dans chaque cas particulier, de procéder à une appréciation d'ensemble des différents facteurs à prendre en compte. L'intérêt du requérant à réaliser son projet doit être mis en rapport avec celui de la collectivité (laquelle peut être favorable ou non au projet), celui des voisins susceptibles d'être touchés et celui que poursuit la norme à laquelle il est envisagé de déroger, ainsi qu'avec l'intérêt public à l'application stricte de la loi et l'intérêt privé des voisins au respect par les tiers des règles qu'ils doivent eux-mêmes

observer. Malgré la complexité et la diversité des intérêts à prendre en considération, le refus d'une dérogation est la règle, son octroi l'exception. Une dérogation entre en effet dans le domaine des autorisations exceptionnelles, de sorte qu'on doit faire preuve d'une grande réserve dans son octroi. La possibilité de déroger au système légal doit être réservée aux cas où il s'agit d'éviter des situations trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues ou lorsque les conditions pour l'octroi d'une dérogation sont précisées dans la loi et qu'elles sont réalisées (arrêt du TF du 18.11.2015 [1C\_92/2015] cons. 4.4.4 et les références citées; RJN 1988, p. 179 et les références). De ce point de vue, une disposition prévoyant la possibilité de déroger à certaines règles ne constitue qu'une application particulière du principe de la proportionnalité qui régit l'ensemble du droit administratif. L'octroi restrictif de dérogations vise à sauvegarder la sécurité du droit, c'est-à-dire sa clarté et son unité, et à garantir l'égalité de traitement. En matière de constructions, il est en effet souhaitable que le territoire d'une commune soit en principe régi par les règles dont celle-ci s'est elle-même dotée et que les justiciables soient tous soumis aux mêmes limitations. Un propriétaire ne saurait ainsi obtenir une dérogation pour la seule raison qu'elle lui permettrait de faire un usage optimal de son bien. Le fait que le requérant ait des motifs économiques à la réalisation du projet peut constituer une circonstance particulière susceptible de justifier une dérogation. Ce n'est cependant qu'un critère parmi d'autres et il faut également examiner les solutions alternatives envisageables. En effet, des considérations économiques sont des motifs d'ordre général que l'on retrouve pratiquement toujours. Elles ne créent pas automatiquement des situations particulières qui justifieraient une autorisation exceptionnelle. En ce qui concerne l'évaluation de l'intérêt privé du requérant à la réalisation de son projet, la perte d'un avantage économique et les autres conséquences financières qui peuvent découler du refus d'une dérogation n'ont en règle générale pas une importance déterminante. Des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêts du TF du 20.10.2005 [1P.342/2005] cons. 5.1 et du 14.09.2007 [1C\_159/2007] cons. 3.3). De même, l'intérêt financier éventuel de la collectivité publique à la réalisation d'un projet, notamment l'intérêt fiscal, ne crée pas un intérêt public justifiant une dérogation.

#### **E. 4**

Il n'est pas contesté que la construction d'un toit plat, contraire au règlement communal sur les constructions, doive en l'occurrence faire l'objet d'une dérogation. L'architecte du requérant a proposé deux variantes, soit une toiture plate ou une toiture à trois pans à faible pente. Il a justifié la première alternative par le fait que le bâtiment adjacent est élevé et à toiture en pente complexe (avec pignons et lucarnes) l'application du règlement ne favorisant dès lors pas une solution architecturale de qualité. Il mentionnait notamment : "Comme le bâtiment présente un caractère de socle sous forme de terrasse accessible complétée par un corps avancé sur un niveau, l'application d'une toiture en pente ne favoriserait pas une solution architecturale de qualité". Force est de constater que, même si l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ne constitue pas en soi une circonstance exceptionnelle au sens de la jurisprudence précitée, il apparaît qu'une toiture à trois pans s'intégrerait de façon beaucoup moins harmonieuse dans l'environnement en cause. En effet, la toiture plate prévue est ici intégrée dans le terrain en ce sens qu'il s'agit pour une partie de la terrasse actuelle de la construction existante, l'autre partie étant végétalisée. Par ailleurs, le Conseil d'Etat a considéré avec raison que ce cas n'est pas similaire à celui des recourants qui se sont vus refuser une toiture plate, leur construction

étant un cube monolithique entièrement recouvert d'une toiture. Il ne s'agit dès lors pas d'un bâtiment implanté sur un seul étage dont une partie est enterrée et dont le toit est constitué d'une terrasse et de végétation. Les recourants ne prétendent pas que dans une situation similaire la construction d'un toit plat avait été refusée. Quoi qu'il en soit, cette question peut rester ouverte, le recours devant être admis pour les motifs développés ci-après.

## E. 5

a) Pour justifier les dérogations au taux d'occupation du sol (24,15 % au lieu de 20 %), à la densité (1,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au lieu de 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) et à la longueur du bâtiment (25 m au lieu de 20 m), le département retient, à titre de circonstances particulières, l'intégration du projet, la préservation du bâtiment existant et le maintien de l'arbre situé sur la parcelle du requérant. Il mentionne que "l'implantation du projet sur un seul étage, de même que la végétalisation du toit plat du projet et son enterrement partiel permettent un important décrochement vertical qui garantit la préservation du bâtiment existant et des dégagements de verdure dont jouit le quartier. Ces contraintes esthétiques et urbanistiques ne permettent pas de respecter les valeurs d'aménagement de l'habitation individuelle aux niveaux du taux d'occupation du sol, de la densité, et de la longueur". Il relève également qu'indépendamment de la typologie du projet, les valeurs maximales de la zone pour l'habitat groupé seraient respectées par le projet, si bien qu'il ne dénature pas ni ne vide de son sens la substance et le caractère de la zone. Il ajoute que l'implantation du bâtiment et sa végétalisation permettent de rendre la longueur totale imperceptible et bien moins invasive qu'une construction implantée à distance du bâtiment existant. Quant au Conseil d'Etat, il relate que les éléments nouveaux qui prolongent la construction existante sont en partie sous terre et que la toiture plate végétalisée vient en prolongement de la terrasse. Il indique par ailleurs que la commission d'urbanisme de la commune a préavisé favorablement le projet et qu'il n'y a pas lieu de se distancer de l'avis des commissions consultatives d'experts. b) La doctrine citée à cet égard par le Conseil d'Etat ( Chassot , La clause d'esthétique en droit des constructions in RFJ 1993, p. 105 et SJ 1989, p. 405) a trait principalement à la clause d'esthétique et se réfère à l'avis des experts ayant des connaissances techniques approfondies. Outre le fait qu'il est douteux que la commission d'urbanisme communale puisse être assimilée à un expert spécialiste, aucune considération d'ordre technique qui justifierait les dérogations précitées ne se trouve au dossier. Par ailleurs, les circonstances exceptionnelles retenues par le département puis le Conseil d'Etat ont trait à l'intégration de la construction projetée, son implantation étant moins invasive qu'une construction implantée à distance du bâtiment existant. Dites considérations reviennent à autoriser la construction d'un bâtiment qui ne peut, quel que soit l'endroit de la parcelle choisi pour son implantation, être autorisée sans dérogation. En particulier, la densité (soit le rapport entre le volume apparent des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds au sens de l'article 15 al. 1 RELCAT ) maximale autorisée est d'ores et déjà presque atteinte par la construction existante de 1'594 m<sup>3</sup>, une parcelle constructible de 1'333 m<sup>2</sup> permettant un bâtiment de 1'599,6 m<sup>3</sup> (1'333 x 1,2). On ne saurait dès lors retenir, pour justifier une circonstance exceptionnelle, que le projet permettrait d'éviter une construction qui respecterait le règlement mais ne s'intégrerait pas au bâtiment actuel et ne garantirait pas le maintien des dégagements de verdure du quartier et de l'arbre sis sur la parcelle. Enfin, le fait que le projet respecte les valeurs maximum de la zone pour l'habitat groupé ne relève pas d'une circonstance exceptionnelle étant donné qu'il s'agit ici, comme le développe le département dans sa décision, d'une habitation individuelle. Dès lors, hormis des considérations d'ordre économique, on ne voit pas quelles circonstances particulières permettraient d'avaliser lesdites dérogations. Ces dernières ne

pouvaient être accordées. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les arguments relatifs à l'intérêt public et au préjudice éventuel créé aux voisins.

#### **E. 6**

Les recourants se plaignent par ailleurs d'une violation de l'article 56 de la loi sur les routes et voies publiques, du 21 août 1849 (LRVP). Peut se poser la question de la recevabilité de ce grief à mesure que les recourants n'indiquent pas en quoi ils seraient touchés en leur qualité de voisins, se bornant à indiquer que la construction de deux places de parc créerait une situation dangereuse en raison d'un manque de visibilité pour la circulation. Quoi qu'il en soit, le projet ne pouvant être réalisé, la question de la distance des places de stationnement à la route ne se pose plus et la décision du DDTE du 30 octobre 2014 doit être annulée.

#### **E. 7**

Pour ces motifs, le recours doit être admis. Les frais de justice seront mis à charge du tiers intéressé qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA ). Une indemnité de dépens sera allouée aux recourants qui procèdent avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA ). Ce dernier 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 les recourants dans la procédure de recours devant le Conseil d'Etat, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'200 francs, frais et TVA compris. Le Conseil d'Etat sera invité à statuer sur les frais et dépens de la première instance de recours.

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