

# NE\_GERICHTE CDP.2017.248 vom 9. Mai 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2017.248\\_d20160509](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2017.248_d20160509)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2017.248 du 9 mai 2016

IT: NE\_GERICHTE CDP.2017.248 del 9 maggio 2016

## Regeste

Autorisation de construire. Hauteur. Taux d'occupation. Droit à la vue. Servitudes de droit privé.

## Erwägungen

### E. 1

\_\_\_\_\_ et X

### E. 2

de l'article 13RELCAT. Contrairement à ce que la recourante soutient, la surfaceconstructible d'un terrain ne relève pas d'une "mesure en plan", mais correspond aux dimensions de la parcelle sise en zone d'urbanisation. L'argumentation de la recourante ne remettant pas en cause la pertinence des mesures et, partant, la surface de l'article 4699 du cadastre de Gorgier, à savoir 2'906 m<sup>2</sup>, il n'y a pas lieu de s'en écarter.

bb) L'article 14 al. 3RELCATprécitéprévoit que les garages et locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol. A cet égard, selon les directives élaborées en 2004 par le SAT, est un local enterré, une construction dont la moitié du volume au minimum se trouve sous la limite du terrain naturel, sa face arrière devant être au surplus totalement en-dessous de celui-ci. L'article 14 al. 3RELCATdoit être interprété à la lumière du but qu'il poursuit, des principes sur lesquels il repose et des intérêts qu'il vise à protéger. Or, le coefficient maximum d'occupation du sol est une norme de police des constructions contribuant à la création d'un milieu agréable pour l'habitat en sauvegardant le caractère d'un tissu bâti par le biais de la limitation de la densité des habitations de chaque parcelle. De ce point de vue, il est juste que les locaux souterrains ne soient pas pris en compte dans le calcul de cet indice puisqu'ils n'ont, par nature, pas d'impact sur la densité d'une parcelle. Il serait cependant excessif de retenir que seuls les garages et les locaux entièrement enterrés ou ceux dont toutes les façades à l'exception de celle où se situe l'accès sont entièrement enterrés peuvent être exemptés. A cet égard, les directives du SAT retiennent qu'un local ou un garage dont la moitié du volume au minimum se situe en-dessous du terrain naturel doit déjà être considéré comme enterré selon l'article 14 al. 3RELCAT. La Cour de céans s'étant déjà prononcée sur cette interprétation, a admis qu'elle était conforme au but et à l'esprit de la norme (arrêt non publié de la CDP du 17.01.2014[2013.237] cons. 5a et 5b).

De ce fait, à la lumière des plans versés au dossier, la construction querellée présente un garage sous-terrain de 6 places. Le plan de coupe CT1 du 9 mai 2016 montre que le volume de ce dernier s'inscrit dans la pente du terrain naturel, étant ainsi majoritairement situé en-dessous de celui-ci. Cela ne vaut par contre pas s'agissant du volume de la piscine (Directives du SAT). Bien qu'enterrée, celle-ci engendre une modification du niveau

antérieur du terrain et doit être ajoutée au calcul du taux d'occupation du sol comme suit : surface du bâtiment principal (habitation) par 416.83 m<sup>2</sup>, du réduit par 27.18 m<sup>2</sup> et de la piscine par 32 m<sup>2</sup>, soit un total de 476.01 m<sup>2</sup> (plan du 12.07.2016), correspondant à un coefficient de 16.38 %, inférieur au taux maximum admis. Dans ces conditions, le coefficient d'occupation au sol retenu par l'intimé ne prête pas flanc à la critique.

c) Dans un troisième grief, la recourante reproche à l'intimé d'avoir pris en compte dans le calcul du volume des constructions et relève une différence de 20 % entre les mesures retenues par l'architecte des requérants et celles de l'intimé.

En matière d'utilisation des terrains sous l'angle de la densité, l'article 13.4 RAm prévoit un coefficient maximum de 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les toitures plates. Selon l'article 15RELCAT, la densité est le rapport entre le volume apparent des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1). Le volume apparent se mesure par rapport au terrain naturel (al. 3).

Si l'on peut certes regretter que l'architecte-conseil n'ait pas explicité les volumes pris en considération pour retenir un volume apparent de 2'015 m<sup>3</sup> alors que la demande de permis de construire (sanction définitive) indique un volume apparent de 1'649 m<sup>3</sup>, ces deux volumes mis en rapport avec la surface constructible (2'906 m<sup>2</sup>) aboutissent respectivement à 0.69 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et 0.56 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, soit des coefficients largement inférieurs au maximum autorisé, de sorte que le grief y relatif doit aussi être rejeté.

d) Dans un quatrième grief, la recourante reproche à l'intimé d'avoir passé sous silence l'avis de son architecte-conseil, lequel préconisait la détermination de la surface brute de plancher.

Selon l'article 13.4 RAm, le degré d'utilisation des terrains est déterminé par la densité, le taux d'occupation du sol et les espaces verts.

Dans ces circonstances, l'avis de l'architecte-conseil, selon lequel "La surface brute de plancher utile n'est pas mentionnée. Elle pourrait être une indication intéressante pour le calcul des places de stationnement" (préavis du 08.06.2016) n'est d'aucun secours à la recourante, à mesure que le règlement communal n'impose pas cette unité de mesure aux constructions sises en zone résidentielle de faible densité.

e) Dans un cinquième grief, la recourante se prévaut d'un droit à la vue.

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 bâtiments et limites de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18RELCAT). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile de mener à bien des mesures d'urbanisation, la réalisation de nouvelles constructions ayant 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).

La recourante ne fait pas valoir de norme spéciale protégeant la vue et le dégagement depuis sa parcelle (no4712) ni depuis la parcelle no4714 dont elle est copropriétaire (avenue Belvédère). Le règlement d'aménagement communal n'en prévoit d'ailleurs aucune, si ce n'est les prescriptions en matière de dimensions et de hauteur des constructions, lesquelles sont au demeurant respectées. C'est dès lors à juste titre que ce grief a été écarté par l'intimé.

g) La recourante se prévaut d'une violation des servitudes de droit privé fixant une hauteur de 8 mètres maximum que la construction dépasserait. En ce sens, elle reproche également à l'intimé de ne pas avoir donné suite à la recommandation du SAT invitant ce dernier à se prononcer à ce sujet.

En l'espèce, cela n'a aucune emprise sur le sort du litige. En effet, peu importe de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit privé invoquée. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt du TA du 13.08.2007 [2004.304] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007]).

f) Il s'ensuit que la construction litigieuse respecte en tous points les prescriptions en matière d'aménagement du territoire et de construction. De ce fait, contrairement à ce que la recourante allègue, aucune demande de dérogation n'est rendue nécessaire, de sorte que son grief en ce sens tombe à faux. Quant à la position du SAT, force est de constater que celui-ci a préavisé favorablement le projet, certes, sous certaines conditions (notamment entretien de la haie, dimension de la rampe d'accès au parking souterrain selon les valeurs des normes VSS) qui ne relèvent toutefois pas d'une dérogation.

4. L'état du dossier permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une vision locale, ni à une nouvelle installation des gabarits.

5. S'agissant des prétentions formulées par les tiers intéressés dans leurs observations (notamment le remboursement des frais de location des gabarits et indemnité pour retard), elles doivent être déclarées irrecevables, celles-ci sortant du cadre de l'objet du litige et ne relevant en outre pas de la compétence de la Cour de céans.

6. Mal fondé, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, ainsi que celle du Conseil communal de Gorgier doivent être confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais de procédure seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA).

Les tiers intéressés ne procédant pas avec l'aide d'un mandataire professionnel, ne peuvent prétendre à une indemnité de dépens (art. 48 LPJA a contrario).

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Déclare irrecevables les prétentions condamnatoires formulées par X1 \_\_\_\_\_ et X2 \_\_\_\_\_.

3. Met à la charge de la recourante un émolument de décision de 1'200 francs, et les débours par 120 francs, montants compensés par son avance de frais.

4. N'alloue pas de dépens à la recourante, ni aux tiers intéressés.

Neuchâtel,

### **E. 3**

/m 2, soit des coefficients largement inférieurs au maximum autorisé, de sorte que le grief y relatif doit aussi être rejeté. d) Dans un quatrième grief, la recourante reproche à l'intimé d'avoir passé sous silence l'avis de son architecte-conseil, lequel préconisait la détermination de la surface brute de plancher. Selon l'article 13.4 RAm, le degré d'utilisation des terrains est déterminé par la densité, le taux d'occupation du sol et les espaces verts. Dans ces circonstances, l'avis de l'architecte-conseil, selon lequel "La surface brute de plancher utile n'est pas mentionnée. Elle pourrait être une indication intéressante pour le calcul des places de stationnement" (préavis du 08.06.2016) n'est d'aucun secours à la recourante, à mesure que le règlement communal n'impose pas cette unité de mesure aux constructions sises en zone résidentielle de faible densité. e) Dans un cinquième grief, la recourante se prévaut d'un droit à la vue. 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 bâtiments et limites 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 de mener à bien des mesures d'urbanisation, la réalisation de nouvelles constructions ayant 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). La recourante ne fait pas valoir de norme spéciale protégeant la vue et le dégagement depuis sa parcelle (n° 4712) ni depuis la parcelle n° 4714 dont elle est copropriétaire (avenue Belvédère). Le règlement d'aménagement communal n'en prévoit d'ailleurs aucune, si ce n'est les prescriptions en matière de dimensions et de hauteur des constructions, lesquelles sont au demeurant respectées. C'est dès lors à juste titre que ce grief a été écarté par l'intimé. g) La recourante se prévaut d'une violation des servitudes de droit privé fixant une hauteur de 8 mètres maximum que la construction dépasserait. En ce sens, elle reproche également à l'intimé de ne pas avoir donné suite à la recommandation du SAT invitant ce dernier à se prononcer à ce sujet. En l'espèce, cela n'a aucune emprise sur le sort du litige. En effet, peu importe de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit privé invoquée. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux

dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt du TA du 13.08.2007 [ 2004.304 ] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007] ). f) Il s'ensuit que la construction litigieuse respecte en tous points les prescriptions en matière d'aménagement du territoire et de construction. De ce fait, contrairement à ce que la recourante allègue, aucune demande de dérogation n'est rendue nécessaire, de sorte que son grief en ce sens tombe à faux. Quant à la position du SAT, force est de constater que celui-ci a préavisé favorablement le projet, certes, sous certaines conditions (notamment entretien de la haie, dimension de la rampe d'accès au parking souterrain selon les valeurs des normes VSS) qui ne relèvent toutefois pas d'une dérogation.

#### **E. 4**

L'état du dossier permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une vision locale, ni à une nouvelle installation des gabarits.

#### **E. 5**

septembre 2018

#### **E. 6**

Mal fondé, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, ainsi que celle du Conseil communal de Gorgier doivent être confirmées . Vu l'issue de la procédure, les frais de procédure seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA ) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA ). Les tiers intéressés ne procédant pas avec l'aide d'un mandataire professionnel, ne peuvent prétendre à une indemnité de dépens (art. 48 LPJA a contrario).

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