

NE_GERICHTE CDP.2019.302 vom 17. Dezember 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2019.302

FR: NE_GERICHTE CDP.2019.302 du 17 décembre 2020

IT: NE_GERICHTE CDP.2019.302 del 17 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la loi ou aux autorisations délivrées, la commune peut ordonner notamment la remise en état, la suppression ou la démolition (art. 46 al. 1 let. f LConstr.). La construction ou l'installation est formellement illégale lorsque les travaux de construction ont été réalisés sans autorisation de construire, à savoir lorsqu'ils sont entrepris alors qu'aucune autorisation n'a été demandée, que l'autorisation a été refusée ou qu'elle a été octroyée mais que les travaux ne sont pas conformes à cette autorisation. Une construction ou une installation est matériellement illégale lorsqu'elle viole le droit matériel de l'aménagement du territoire, les prescriptions en matière de constructions ou le droit de l'environnement au sens large. Un ordre de démolition sanctionnant la seule violation de l'obligation de demander une autorisation violerait le principe de la proportionnalité, puisque l'article 61 al. 1 RELConstr. stipule que le permis de construire « est » octroyé lorsque le projet est conforme aux dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions, ainsi qu'aux prescriptions des autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. S'agissant de constructions, formellement illégales, mais matériellement légales, l'autorité doit donc exiger a posteriori la demande d'autorisation de construire dont elle ne peut exclure d'emblée l'octroi (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 978 ss; RJN 2010, p. 397 cons. 4a).

E. 3

a) En l'espèce, il ressort du dossier que suite à la construction de l'immeuble d'habitation de huit appartements sur l'article 2158, plus spécifiquement consécutivement à l'entreposage puis l'épandage de la terre de ce chantier sur le bien-fonds n° 2149 pour former un remblai, le terrain naturel a été surélevé d'environ 20 cm dans la partie sud cette dernière parcelle, avec pour conséquence une pente plus importante du terrain aménagé sur l'article 2158 que celle initialement prévue par les plans sanctionnés le 16 août 2010. En effet, alors que la base du talus prévu sur ce dernier bien-fonds est restée inchangée par rapport auxdits plans, son sommet, qui rejoint le niveau du terrain aménagé après remblai sur l'article 2149, est surélevé d'environ 80 cm. Il s'avère donc que les plans sanctionnés en lien avec l'édification du bâtiment d'habitation susdit n'ont pas été respectés en ce qui concerne le talus en nord de la parcelle n° 2158. L'illégalité formelle de cette modification du terrain n'est pas contestée. Vu que seuls les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance en zone d'urbanisation , soit les

aménagements extérieurs, les excavations et les travaux ne dépassant pas la hauteur ou la profondeur de 0.50 m et le volume de 10 m³ – conditions non réalisées ici – ne sont pas soumis à l’octroi d’un permis de construire (art. 3b al. 1 let. b LConstr. et 4b ch. 5 RELConstr. ., en lien avec l’art. 4a al. 2 let. k RELConstr. .), cette illégalité formelle a conduit le conseil communal, autorité compétente pour délivrer les permis de construire (art. 29 LConstr. .), à exiger a posteriori le dépôt d’une demande d’autorisation de construire de minime importance, établie par un ingénieur agréé. Considérant, après examen du dossier et au vu du préavis favorable du SAT quant aux plans déposés dans le cadre de la mise en conformité des travaux de remblaiement de terrain, que le remblai litigieux n’était pas matériellement illégal, l’intimé a délivré le permis de construire requis par le tiers intéressé en date du 6 septembre 2016, sans procéder à une réelle pesée des intérêts en présence. Quant au Conseil d’Etat, il a admis que c’était à juste titre que le conseil communal n’avait pas ordonné une remise en état des lieux sur la base de la seule illégalité formelle des travaux effectués et qu’il avait d’abord cherché à savoir si ceux-ci étaient matériellement illégaux, ce qui n’était pas le cas. b) Dans ces conditions et à mesure que les recourants soutiennent que les travaux de remblaiement effectués sans autorisation seraient non seulement formellement mais également matériellement illégaux, il convient de déterminer si l’autorité communale pouvait valablement arriver à la conclusion que le remblai litigieux pouvait être autorisé après coup, car conforme au droit. b/aa) A cet égard, il y a tout d’abord lieu de souligner que, dans une procédure de régularisation, l’autorisation n’est accordée que si la construction n’est pas matériellement illégale, cette question s’examinant en principe selon le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués. Le droit postérieur n’est applicable que s’il est plus favorable au constructeur ou si le constructeur a éludé l’exigence d’une autorisation dans l’intention d’échapper au droit futur plus restrictif (arrêts du TF des 17.03.2015 [1C_139/2014] cons. 2.1 et les références citées et 12.07.2010 [1C_314/2009] cons. 4). En l’occurrence, force est de constater que non seulement lorsque l’immeuble d’habitation a été érigé sur l’article 2158 et que la terre de chantier a été entreposée puis étalée sur le bien-fonds n° 2149 pour former un remblai, mais également lorsque la demande de permis de construire (sanction de minime importance) a été déposée le 6 septembre 2016, l’article 52g RELCAT ■ qui prévoit notamment que les talus ne peuvent pas avoir une pente supérieure à 34° et que l’ensemble des remblais sur le même bien-fonds ne peut pas dépasser une hauteur maximale par rapport au terrain naturel, cette hauteur étant fixée par les communes dans le plan d’aménagement ■ n’avait pas encore été introduit par l’arrêté du 14 décembre 2016. D’ailleurs, les dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016 stipulent que l’article 52g RELCAT s’applique dès l’entrée en vigueur de l’adaptation des plans d’affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l’AIHC et que jusqu’à l’entrée en vigueur de cette adaptation des plans d’affectation cantonaux et communaux, laquelle n’est pas encore intervenue ici, les articles 11 à 37, 39 à 50, 51 et 52 RELCAT , dans leur teneur au 31 décembre 2016, restent applicables. Or, ces dernières dispositions ne contiennent pas de réglementation quant aux talus et remblais, si ce n’est à l’article 12 RELCAT , aux termes duquel 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’intérêt public, notamment d’aménagement du territoire ou lorsque l’aménagement remonte à de nombreuses années. De même, le plan directeur et le règlement de l’aménagement local, ainsi que le règlement de construction de la commune de Cernier – toujours pertinents, puisque, si le plan directeur régional de Val-de-Ruz a été

approuvé, avec quelques réserves et conditions, par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018, le plan d'aménagement local de Val-de-Ruz est encore en cours d'élaboration – ne contiennent aucune disposition réglementant en tant que tels les talus et remblais, notamment quant à leur hauteur et/ou au degré de leur pente. Le droit cantonal, respectivement communal, ici déterminants ne prescrivant donc aucune dimension spécifique, en particulier aucune hauteur et aucun degré de pente, s'agissant des mouvements de terrain qui transforment définitivement la configuration du sol – contrairement à ce qui prévaut dans d'autres communes (cf. par ex. art. 1.09 du règlement sur les constructions de la commune d'Auvernier) – on ne saurait considérer que le remblai litigieux violerait des dispositions cantonales et/ou communales limitant les mètres de ce genre d'aménagement sur le territoire de Cernier. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas. A noter à cet égard que l'argumentation nullement étayée des recourants, selon laquelle les plans déposés dans le cadre de la procédure de régularisation ne seraient pas exacts et représentatifs de la situation réelle, ne modifie en rien cette appréciation, aucune précision quant aux dimensions et/ou au degré de la pente que devrait respecter un remblai ou un talus n'étant, quoi qu'il en soit, prévue par le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués. Or, rien ne permet d'admettre que le tiers intéressé aurait éludé l'exigence d'une autorisation dans l'intention d'échapper à un éventuel droit futur plus restrictif. b/bb) Il convient d'ailleurs d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que les dimensions des constructions étant calculées à partir du terrain naturel, le terrain de référence équivalant donc au terrain naturel (art. 12 al. 1 RELCAT dans sa teneur suite à l'arrêté du 14.12.2016), la modification du terrain aménagé qui fait l'objet du recours n'aura pas d'influence sur les dimensions d'un éventuel bâtiment qui pourrait prendre place sur l'article 2149, lequel se trouve comme le bien-fonds n° 2158 en zone d'habitation à haute densité. A noter que, selon l'article 12 al. 2 RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, un terrain aménagé (remblayé ou excavé) n'est considéré comme terrain naturel que lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années. Or, ces conditions ne sont pas réunies en l'espèce. Non seulement le mouvement de terrain en cause n'a en aucun cas été dicté par des intérêts publics, mais de plus il est vraisemblable et prévisible que les plans pertinents pour le Val-de-Ruz, qui en sont déjà à une étape avancée d'élaboration, seront en vigueur avant une vingtaine d'année, soit avant que le temps écoulé depuis la modification de terrain litigieuse soit suffisamment long pour qu'il puisse être admis que la configuration naturelle du sol ne peut plus être clairement déterminée et qu'il convient dès lors de considérer le terrain aménagé comme terrain naturel devant servir de point d'attache pour le calcul des gabarits (cf. RJN 1989, p. 249 cons. 2a; arrêt non publié du Tribunal administratif du 25.01.2005 [TA.2003.315] cons. 3c). Sur ce point, il y a encore lieu de signaler que l'alinéa 2 de l'article 12 RELCAT, dans sa teneur suite à l'arrêté du 14 décembre 2016, prévoit que, si le terrain naturel ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant, ce qui va également dans le sens que le terrain de référence, en cas de construction sur l'article 2149, ne sera quoi qu'il en soit pas le terrain qui y a été aménagé suite à l'édification de l'immeuble d'habitation sur la parcelle n° 2158. b/cc) Ceci étant, il y a lieu de rappeler que les gabarits sont, conformément à l'article 20 RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement. Selon l'article 18 RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de

façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire. Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al. 1 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016) et 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 dans sa teneur au 31.12.2016). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 du règlement (art. 19 al. 3 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux (art. 25 al. 1 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). Pour les bâtiments à toits plats, les gabarits s'attachent au dernier élément plein de la construction, y compris les parapets pleins (art. 30 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). Pour les bâtiments de moins de 20 mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, le degré des gabarits dans les limites de l'article 29 RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016 (degrés des gabarits : 30°, 45°, 60° ou 75°), et en dérogation aux articles 31 et 33 RELCAT, dans leur teneur au 31 décembre 2016 (règles applicables en fonction de la hauteur de corniche) (cf. art. 35 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). Il ressort clairement de la teneur de ces dispositions que, si les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires (art. 18 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016), ils visent avant tout à fixer la distance des bâtiments par rapport aux limites et entre bâtiments (cf. art. 40 al. 2 RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016), certes en fonction de la hauteur effective de ceux-ci. L'adhésion à l'AIHC a d'ailleurs eu pour conséquence que les gabarits doivent être remplacés par les distances à la limite et entre bâtiments, système jugé plus simple qui devrait permettre d'éviter des contestations de voisins lors de demandes de permis de construire (cf. aussi rapport du 03.09.2012 du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi adaptant la législation cantonale à AIHC, p. 7s.). Ainsi, les articles 18 et suivants RELCAT, dans leur teneur suite à l'arrêté du 14 décembre 2016, déterminent la distance que ce soit à la limite ou entre bâtiments en fonction de la distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle, respectivement, en fonction de la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments. Il s'ensuit que les gabarits, comme d'ailleurs la nouvelle notion de distances à la limite et entre bâtiments, ne sont nullement appelés à s'appliquer à des aménagements tels que celui ici en cause, à savoir à des mouvements de terrain qui transforment définitivement la configuration du sol, tels que des remblais ou des talus. De tels aménagements ne sauraient être ni qualifiés, ni assimilés à des murs de soutènements, lesquels sont des murs verticaux ou sub-verticaux permettant de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. Dans ces conditions, c'est à raison que les autorités inférieures n'ont pas appliqué les dispositions relatives aux gabarits au remblai litigieux. c) Par conséquent et au vu de ce qui précède, force est de constater que la modification de terrain en cause ne viole ni le droit matériel de l'aménagement du territoire, ni les prescriptions en matière de constructions, pas plus d'ailleurs que le droit de l'environnement au sens large. Aussi ne s'agit-il pas d'un aménagement matériellement illégal. Il s'ensuit que, si le tiers intéressé a certes placé l'autorité communale devant le fait accompli en épandant, sur le bien-fonds n° 2149 pour former un remblai, la terre du chantier intervenu sur l'article 2158, il n'en demeure pas moins que la réglementation matérielle pertinente a été respectée, de sorte qu'il ne s'agit ni de rétablir une situation conforme au droit ni d'assurer l'égalité devant la loi, puisque le mouvement de terrain querellé est conforme au

droit matériel applicable. Or, un ordre de démolition sanctionnant la seule violation de l'obligation de demander une autorisation – cas de figure entrant en ligne de compte ici – viole le principe de la proportionnalité. Rappelons que l'article 61 al. 1 RELConstr. stipule que le permis de construire « est » octroyé lorsque le projet est conforme aux dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions, ainsi qu'aux prescriptions des autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, ce dernier pouvant toutefois être assorti de conditions et de charges. En d'autres termes, le remblai litigieux étant conforme au droit matériel applicable, l'intimé ne pouvait, dans le cadre de la procédure de régularisation des travaux effectués sans autorisation, qu'accorder le permis de construire sollicité après coup. Le choix ne s'offrait pas à lui d'ordonner ou non sa démolition, en tout ou partie, voire son déplacement, puisque le terrain aménagé étant matériellement légal, le permis de construire devait être octroyé. Par voie de conséquence, le conseil communal n'avait pas à procéder à une pesée globale des intérêts en présence, pas plus qu'il n'avait à tenir compte d'une éventuelle mauvaise foi du tiers intéressé, respectivement, d'une éventuelle bonne foi des recourants. On signalera encore, à toute fin utile, que le droit à la vue – qui n'est d'ailleurs plus expressément allégué devant la Cour de céans – 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), non applicables ou non existantes en l'espèce (cf. cons. 3b/aa et 3b/cc ci-avant). 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 – ce qui est le cas ici – 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 (arrêt de la Cour de droit public du 28.09.2018 [CDP.2018.135] cons. 6a et les références citées), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas, pas plus qu'ils n'allèguent que l'aménagement querellé leur occasionnerait quelque nuisance que ce soit.

E. 4

Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de preuve des recourants, tendant à la mise en œuvre d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, ainsi que celle du conseil communal confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge des recourants qui succombent (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne leur sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 LPJA a contrario). Il n'est pas non plus alloué de dépens au Conseil d'Etat et à l'intimé, dans la mesure où il n'est pas octroyé de dépens aux collectivités publiques (art. 48 al. 1 a contrario LPJA ; Bovay, Procédure administrative, 2^e éd., 2015, p. 656; RJN 2007, p. 209 cons. 7b; cf. aussi arrêt du TA du 24.03.2009 [TA.2000.288] cons. 5b). De même, dans la mesure où le tiers intéressé, qui n'est pas représenté par un mandataire professionnel, n'a pas déposé d'observations dans le cadre de la présente procédure de recours et n'a, partant, pas fait valoir de frais particuliers, il ne lui est pas alloué de dépens.

E. 14

décembre 2016 stipulent que l'article 52gRELCATs applique dès l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'AIHC et que jusqu'à l'entrée en vigueur de cette adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, laquelle n'est pas encore intervenue ici, les articles 11 à 37, 39 à 50, 51 et 52RELCAT, dans leur teneur au 31 décembre 2016, restent applicables. Or, ces dernières dispositions ne contiennent pas de réglementation quant aux talus et remblais, si ce n'est à l'article 12RELCAT, aux termes duquel 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'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années. De même, le plan directeur et le règlement de l'aménagement local, ainsi que le règlement de construction de la commune de Cernier toujours pertinents, puisque, si le plan directeur régional de Val-de-Ruz a été approuvé, avec quelques réserves et conditions, par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018, le plan d'aménagement local de Val-de-Ruz est encore en cours d'élaboration ne contiennent aucune disposition réglementant en tant que tels les talus et remblais, notamment quant à leur hauteur et/ou au degré de leur pente. Le droit cantonal, respectivement communal, ici déterminants ne prescrivant donc aucune dimension spécifique, en particulier aucune hauteur et aucun degré de pente, s'agissant des mouvements de terrain qui transforment définitivement la configuration du sol contrairement à ce qui prévaut dans d'autres communes (cf. par ex. art. 1.09 du règlement sur les constructions de la commune d'Auvernier) on ne saurait considérer que le remblai litigieux violerait des dispositions cantonales et/ou communales limitant les métrés de ce genre d'aménagement sur le territoire de Cernier. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas.

A noter à cet égard que l'argumentation nullement étayée des recourants, selon laquelle les plans déposés dans le cadre de la procédure de régularisation ne seraient pas exacts et représentatifs de la situation réelle, ne modifie en rien cette appréciation, aucune précision quant aux dimensions et/ou au degré de la pente que devrait respecter un remblai ou un talus n'étant, quoi qu'il en soit, prévue par le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués. Or, rien ne permet d'admettre que le tiers intéressé aurait éludé l'exigence d'une autorisation dans l'intention d'échapper à un éventuel droit futur plus restrictif.

b/bb) Il convient d'ailleurs d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que les dimensions des constructions étant calculées à partir du terrain naturel, le terrain de référence équivalant donc au terrain naturel (art. 12 al. 1RELCAT dans sa teneur suite à l'arrêté du 14.12.2016), la modification du terrain aménagé qui fait l'objet du recours n'aura pas d'influence sur les dimensions d'un éventuel bâtiment qui pourrait prendre place sur l'article 2149, lequel se trouve comme le bien-fonds n° 2158 en zone d'habitation à haute densité. A noter que, selon l'article 12 al. 2RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, un terrain aménagé (remblayé ou excavé) n'est considéré comme terrain naturel que lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années. Or, ces conditions ne sont pas réunies en l'espèce. Non seulement le mouvement de terrain en cause n'a en aucun cas été dicté par des intérêts publics, mais de plus il est vraisemblable et prévisible que les plans pertinents pour le Val-de-Ruz, qui en sont déjà à une étape avancée d'élaboration, seront en vigueur avant une vingtaine d'année, soit

avant que le temps écoulé depuis la modification de terrain litigieuse soit suffisamment long pour qu'il puisse être admise la configuration naturelle du sol ne peut plus être clairement déterminée et qu'il convient dès lors de considérer le terrain aménagé comme terrain naturel devant servir de point d'attache pour le calcul des gabarits (cf. RJN 1989, p. 249 cons. 2a; arrêt non publié du Tribunal administratif du 25.01.2005[TA.2003.315]cons. 3c). Sur ce point, il y a encore lieu de signaler que l'alinéa 2 de l'article 12RELCAT, dans sa teneur suite à l'arrêté du 14 décembre 2016, prévoit que, si le terrain naturel ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant, ce qui va également dans le sens que le terrain de référence, en cas de construction sur l'article 2149, ne sera quoi qu'il en soit pas le terrain qui y a été aménagé suite à l'édification de l'immeuble d'habitation sur la parcelle n° 2158.

b/cc) Ceci étant, il y a lieu de rappeler que les gabarits sont, conformément à l'article 20RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement. Selon l'article 18RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016, les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire. Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art.

E. 19

al. 1RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016) et 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. 2RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 du règlement (art. 19 al. 3RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux (art. 25 al. 1RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). Pour les bâtiments à toits plats, les gabarits s'attachent au dernier élément plein de la construction, y compris les parapets pleins (art. 30RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016). Pour les bâtiments de moins de 20 mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, le degré des gabarits dans les limites de l'article 29RELCAT, dans sa teneur au 31 décembre 2016 (degrés des gabarits : 30°, 45°, 60° ou 75°), et en dérogation aux articles 31 et 33RELCAT, dans leur teneur au 31 décembre 2016 (règles applicables en fonction de la hauteur de corniche) (cf. art. 35RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016).

Il ressort clairement de la teneur de ces dispositions que, si les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires (art. 18RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016), ils visent avant tout à fixer la distance des bâtiments par rapport aux limites et entre bâtiments (cf. art. 40 al. 2RELCAT dans sa teneur au 31.12.2016), certes en fonction de la hauteur effective de ceux-ci. L'adhésion à l'AIHC a d'ailleurs eu pour conséquence que les gabarits doivent être remplacés par les distances à la limite et entre bâtiments, système jugé plus simple qui devrait permettre d'éviter des contestations de voisins lors de demandes de permis de construire (cf. aussi rapport du 03.09.2012 du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi adaptant la législation cantonale à AIHC, p. 7s.). Ainsi, les articles 18 et suivantsRELCAT, dans leur teneur suite à l'arrêté du 14 décembre 2016, déterminent la distance que ce soit à la limite ou entre bâtiments en fonction de la distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle, respectivement, en

fonction de la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments. Il s'ensuit que les gabarits, comme d'ailleurs la nouvelle notion de distances à la limite et entre bâtiments, ne sont nullement appelés à s'appliquer à des aménagements tels que celui ici en cause, à savoir à des mouvements de terrain qui transforment définitivement la configuration du sol, tels que des remblais ou des talus. De tels aménagements ne sauraient être ni qualifiés, ni assimilés à des murs de soutènements, lesquels sont des murs verticaux ou sub-verticaux permettant de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. Dans ces conditions, c'est à raison que les autorités inférieures n'ont pas appliqué les dispositions relatives aux gabarits au remblai litigieux.

c) Par conséquent et au vu de ce qui précède, force est de constater que la modification de terrain en cause ne viole ni le droit matériel de l'aménagement du territoire, ni les prescriptions en matière de constructions, pas plus d'ailleurs que le droit de l'environnement au sens large. Aussi ne s'agit-il pas d'un aménagement matériellement illégal.

Il s'ensuit que, si le tiers intéressé a certes placé l'autorité communale devant le fait accompli en épandant, sur le bien-fonds n° 2149 pour former un remblai, la terre du chantier intervenu sur l'article 2158, il n'en demeure pas moins que la réglementation matérielle pertinente a été respectée, de sorte qu'il ne s'agit ni de rétablir une situation conforme au droit ni d'assurer l'égalité devant la loi, puisque le mouvement de terrain querellé est conforme au droit matériel applicable. Or, un ordre de démolition sanctionnant la seule violation de l'obligation de demander une autorisation ■ cas de figure entrant en ligne de compte ici ■ viole le principe de la proportionnalité. Rappelons que l'article 61 al. 1 REL Constr. stipule que le permis de construire «est» octroyé lorsque le projet est conforme aux dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions, ainsi qu'aux prescriptions des autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, ce dernier pouvant toutefois être assorti de conditions et de charges. En d'autres termes, le remblai litigieux étant conforme au droit matériel applicable, l'intimé ne pouvait, dans le cadre de la procédure de régularisation des travaux effectués sans autorisation, qu'accorder le permis de construire sollicité après coup. Le choix ne s'offrait pas à lui d'ordonner ou non sa démolition, en tout ou partie, voire son déplacement, puisque le terrain aménagé étant matériellement légal, le permis de construire devait être octroyé. Par voie de conséquence, le conseil communal n'avait pas à procéder à une pesée globale des intérêts en présence, pas plus qu'il n'avait à tenir compte d'une éventuelle mauvaise foi du tiers intéressé, respectivement, d'une éventuelle bonne foi des recourants.

On signalera encore, à toute fin utile, que le droit à la vue ■ qui n'est d'ailleurs plus expressément allégué devant la Cour de céans ■ 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 REL CAT), non applicables ou non existantes en l'espèce (cf. cons. 3b/aa et 3b/cc ci-avant). 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 ■ ce qui est le cas ici ■ 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 (arrêt de la Cour de droit public du 28.09.2018[CDP.2018.135] cons. 6a et les références citées), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas, pas plus qu'ils n'allèguent que l'aménagement querellé leur occasionnerait quelque nuisance que ce soit.

4. Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de preuve des recourants, tendant à la mise en œuvre d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, ainsi que celle du conseil communal confirmées.

Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge des recourants qui succombent (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne leur sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 LPJAa contrario). Il n'est pas non plus alloué de dépens au Conseil d'Etat et à l'intimé, dans la mesure où il n'est pas octroyé de dépens aux collectivités publiques (art. 48 al. 1 a contrario LPJA; Bovay, Procédure administrative, 2e éd., 2015, p. 656; RJN 2007, p. 209 cons. 7b; cf. aussi arrêt du TA du 24.03.2009 [TA.2000.288] cons. 5b). De même, dans la mesure où le tiers intéressé, qui n'est pas représenté par un mandataire professionnel, n'a pas déposé d'observations dans le cadre de la présente procédure de recours et n'a, partant, pas fait valoir de frais particuliers, il ne lui est pas alloué de dépens.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge des recourants solidairement un émolument de décision et des débours par 1'320 francs, montant compensé par leur avance de frais.

3. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 17 décembre 2020

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