

NE_GERICHTE CDP.2021.35 vom 24. August 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2021.35

FR: NE_GERICHTE CDP.2021.35 du 24 août 2021

IT: NE_GERICHTE CDP.2021.35 del 24 agosto 2021

Erwägungen

E. 1

_____ et X

E. 2

a) Suivant une jurisprudence constante, la Cour de céans examine d'office les conditions formelles de validité et la régularité de la procédure administrative suivie devant les autorités précédentes (RJN 1996, p. 245 cons. 2, 204 cons. 2a, 1991, p.164 cons. 2a, 1987, p. 270 cons. 1a, 1986, p. 116; arrêt du TA du 05.05.2008 [2008.112] cons. 6a et les références citées). Son examen porte en particulier sur la qualité pour former réclamation et/ou recourir (Schaer , Juridiction administrative neuchâteloise, 1995, p. 176; cf. aussi ATF 129 V 337 cons.1.2). Plus spécifiquement, la Cour de droit public vérifie d'office la qualité pour recourir des parties dans la procédure de réclamation et/ou de recours dont l'autorité administrative ou exécutive, respectivement la juridiction inférieure, ont été saisies. b) La jurisprudence reconnaît en principe au voisin immédiat, amené à tolérer une construction à proximité de son fonds, respectivement de son habitation, un intérêt à agir, le rapport spatial étant a priori suffisant pour qu'il n'ait en principe pas à prouver qu'il subit un préjudice spécial. On doit toutefois tenir compte de l'ensemble des circonstances (Pfeiffer , La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 92-93 et les références). En particulier, il sied de rappeler qu' afin d'éviter toute action populaire, le voisin n'est pas autorisé à fonder son recours sur des prescriptions protégeant exclusivement l'intérêt général, à moins qu'il ne justifie d'un intérêt privé particulièrement prépondérant à celui de tout autre citoyen (ATF 133 II 458 cons. 1, 133 II 249 cons. 1.3.1). L'intérêt général à une application correcte du droit n'est donc pas suffisant (ATF 141 II 161 cons. 2.1, 140 V 328 cons. 4.1). Il s'ensuit que, si le voisin peut contester le projet à la lumière de toutes les dispositions lui fournissant, en cas d'admission du grief, un avantage sous l'angle juridique ou pratique, le grief dont le recourant ne tire pas un avantage pratique en cas d'admission est en revanche irrecevable. Le bénéfice pratique actuel forme donc un important critère d'entrée en matière, permettant d'empêcher une multiplication (" Ausufern ") des griefs (ATF 137 II 30 cons. 2.2.3). c) Dans leur recours au Conseil d'Etat, les recourantes s'opposaient à la dérogation au plan d'alignement et relevaient que la suppression de deux places de parc constituerait pour elles un avantage pratique indéniable en terme d'esthétique et de nombre de places de stationnement dans le quartier. Or, il résulte de la jurisprudence (RJN 2018, p. 712 ss) que la problématique de la dérogation au sens de l'article 75 al. 2 LCAT n'est pas à même de leur procurer un avantage. En effet, même à admettre le refus d'une dérogation, les places de parc pourraient être déplacées, agencées différemment, voire même être supprimées et ces modifications ne seraient, cas échéant et à l'aune du principe de la proportionnalité, pas à même de remettre en cause l'essence du projet immobilier auquel s'opposent les recourantes. Par conséquent,

même en cas d'admission de leur recours sur ce point, elles n'en retireraient aucun bénéfice pratique. Il en ressort que le Conseil d'Etat aurait dû déclarer ce grief irrecevable et qu'il l'est également devant la Cour de céans.

E. 3

a) L'article 43 LPJA dispose que : l'autorité de recours n'est pas liée par les motifs invoqués à l'appui du recours (al. 1); les constatations de l'état de fait ne lient pas l'autorité de recours (al. 2); l'autorité de recours n'est pas liée par les conclusions des parties; elle peut réformer, au détriment du recourant, la décision attaquée ou accorder plus que le recourant n'avait demandé; elle doit cependant donner aux parties l'occasion de se prononcer ou de retirer le recours (al. 3). Il ressort expressément de cette disposition que les autorités de recours ne sont pas liées par les motifs, ni par les conclusions des parties, contrairement à la procédure devant le Tribunal fédéral où les conclusions des parties déterminent, avec la décision attaquée, l'objet de la contestation (art. 107 al. 1 LTF; arrêt du TF du 16.07.2013 [2C_649/2013] cons. 4 et les références citées). Autrement dit, des motifs nouveaux, qui n'ont pas été soulevés devant l'instance précédente, peuvent être soulevés et pris en considération par l'autorité de recours, à la condition que ceux-ci n'excèdent pas le cadre défini par l'objet de la contestation, soit le rapport juridique fixé par la décision contestée; ce qui importe pour délimiter cet objet c'est le dispositif de la décision. Seul peut être contrôlé ce qui a été préalablement décidé ou, en fonction du droit applicable, aurait dû être décidé (Moor/Poltier , Droit administratif, vol. II, 2011, p. 804, 806 et 824; Bovay , Procédure administrative, 2015, p. 554 ss; arrêt du TF du 08.05.2019 [1C_125/2018] cons. 3.1 et les références citées). Appliquant le droit d'office, l'autorité de recours détermine elle-même quelle est la norme topique qui régit le rapport juridique en cause et les conséquences à en tirer. b) Il y a lieu de considérer en l'occurrence que l'objet de la contestation a trait au permis de construire l'immeuble d'habitation litigieux et que, conformément aux principes précités, le grief relatif à la violation de l'article 100 RA soulevé postérieurement à l'opposition ne saurait être qualifié de tardif.

E. 4

Les recourantes soutiennent que le projet ne respecte pas la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne. a) L'article 100 RA prévoit que dans ces quartiers, l'organisation en terrasses successives, les anciens chemins de vigne, les murs de soutènement en pierre, l'implantation des constructions, le dégagement vers le lac sont des caractéristiques urbanistiques à respecter lors de toute intervention, que ce soit sur le domaine public ou privé (al. 1). L'implantation parallèle aux courbes de niveau est prescrite (al. 2). La façade la plus longue doit être obligatoirement située face au lac (al. 3). La disposition renvoie au demeurant aux fiches explicatives (en particulier, les fiches n° 22A et 22B, qui sont les seules pertinentes en l'espèce) annexées au règlement. Selon ces fiches, il ressort notamment que la structure étagée est mise en valeur par les axes de circulation qui se sont superposés au tracé des anciens chemins de vigne. Les terrasses successives ordonnent le tissu urbain en quartiers s'étendant parallèlement au lac. L'implantation longitudinale des constructions dans ce réseau de terrasses est une des caractéristiques principales de la ville. Elle offre aux habitants une vue et un ensoleillement optimal. Les projets de construction qui ne respectent pas cette implantation traditionnelle seront refusés. b) La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer,

soit notamment les travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste. c) En l'occurrence, le projet comporte, selon les plans mis à l'enquête, une façade sud composée de deux parties (9,34 m et 6,23 m), une façade est (16,45 m et 7,50 m), une façade nord (13,77 m et 7,22 m) et une façade ouest (18,31 m). La façade la plus longue est la façade est qui mesure au total 23,9 mètres. Une interprétation littérale de la notion de façade ne permet pas de considérer, contrairement à ce qu'estiment l'intimé et le Conseil d'Etat, que la façade sud comprend également la façade ouest. Selon le dictionnaire Larousse, une façade est en effet définie ainsi : "chacune des faces extérieures d'un bâtiment (façade principale, façade postérieure, façades latérales)" (www.larousse.fr). L'annexe à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC ch. 3.1) définit le plan des façades comme une surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. On ne saurait suivre le conseil communal et le Conseil d'Etat lorsqu'ils retiennent, à titre de longueur de la façade sud, l'addition des longueurs des façades ouest et sud. En l'espèce, le Conseil d'Etat a procédé à une interprétation téléologique de la disposition précitée et en a déduit, sur la base des fiches explicatives, auxquelles l'article renvoie expressément, et du plan directeur communal de la Ville de Neuchâtel du mois d'avril 1994, qu'elle visait deux objectifs, à savoir l'agencement d'un tissu urbain en quartiers s'étendant parallèlement au lac et l'implantation longitudinale des bâtiments afin d'offrir aux habitants une vue et un ensoleillement optimal. S'il ressort du dossier que les appartements de la façade ouest bénéficient d'un dégagement sur le lac, il n'en demeure pas moins que cette façade n'est ni parallèle aux courbes de niveau ni située face au lac (cf. notamment plan du Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (www.sitn.ne) déposé par le tiers intéressé et plan figurant sur ledit Géoportail sous le thème altimétrie, courbes de niveau). On ne saurait dès lors prendre en considération cette façade ouest pour affirmer qu'elle constitue une partie de la façade sud. Certes, en préconsultation la commission d'urbanisme avait préavisé favorablement le projet litigieux qu'elle a qualifié de beau projet, bien implanté dans le site (procès-verbal du 27.05.2016) sous réserve de la prise en compte de remarques formulées au sujet notamment de la matérialisation des façades et d'une certaine massivité de la construction. Par ailleurs, dans son préavis du 18 octobre 2016, le Service de l'aménagement urbain ne traite pas de l'implantation du bâtiment, mais, en relation avec l'article 100 RA, uniquement de la question du mur existant. Quant au préavis de l'entité planification et aménagement urbain du 26 février 2019, il ne fait également que mentionner que le mur existant en pierre bordant la rue Guillaume-Farel doit être sauvegardé et protégé. Bien que le conseil communal dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans l'interprétation de son règlement, et même à supposer qu'il faille interpréter de façon extensive l'article 100 RA concernant la notion de façade, la condition supplémentaire selon laquelle l'implantation parallèle aux courbes de niveau est prescrite ne permettrait pas d'avaliser l'interprétation faite par le conseil communal de son règlement, la façade ouest, d'une longueur plus importante que les deux façades sud, ainsi que la façade est, également supérieure en longueur, étant perpendiculaires aux courbes de niveau contrairement à ce que prescrit le règlement. Enfin,

on ne saurait vider de sa substance l'article 100 RA au motif que la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT) prévoit une obligation de densification. Il incombe au canton et aux communes de créer un milieu bâti compact tout en tenant compte des caractéristiques principales des lieux où les immeubles doivent s'implanter. L'article 100 RA tient compte desdites caractéristiques et ne peut être qualifié de contraire à la LAT. Le projet nécessite dès lors une demande de dérogation à l'article 100 RA, ce qui implique une nouvelle mise à l'enquête publique du projet.

E. 5

Pour ces motifs, le recours doit être admis sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés, en particulier celui ayant trait aux dépens octroyés par le Conseil d'Etat au tiers intéressé, puisqu'il appartiendra au Conseil d'Etat de statuer à nouveau sur les dépens de la première instance de recours en tenant compte du fait que les recourantes obtiennent gain de cause, le tiers intéressé ne pouvant dès lors prétendre à des dépens. La décision attaquée ainsi que celles du conseil communal doivent être annulées. Vu l'issue de la cause, il y a lieu de mettre les frais de la présente procédure à la charge de A. _____ (art. 47 al. 1 LPJA). Une indemnité de dépens sera en outre allouée aux recourantes 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 permettant de se rendre compte de l'activité déployée effectivement (art. 64 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), il convient de statuer sur la base du dossier pour déterminer le montant allouable (art. 64 al. 2 LTFrais). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que le mandataire représentait déjà les recourantes devant le Conseil d'Etat et l'une d'elles devant le conseil communal, l'activité essentielle déployée peut être estimée à quelque 6 heures (rédaction du mémoire de recours, recherches juridiques, entretiens avec les clientes). Eu égard au tarif appliqué par la Cour de céans de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 1'680), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 168, art. 63 LTFrais) ainsi que la TVA au taux de 7,7 % (CHF 142.30), c'est un montant global de 1'990.30 francs qui sera alloué aux recourantes à titre de dépens, à charge de A. _____. 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.