

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2009.39 vom 25. Januar 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2009.39

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2009.39 du 25 janvier 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2009.39 del 25 gennaio 2010

Regeste

En l'espèce, le voisin immédiat d'un projet de construction lui masquant une partie importante de la vue sur le lac a recouru contre la levée des oppositions formées à ce projet. La décision reprend chacun des griefs mentionnés dans le résumé ci-dessus et les rejette.

Volltext

A.

Le 1er décembre 2008, l'atelier B. adressa à l'administration communale de X. un dossier de plans pour la construction d'une maison mitoyenne sur l'article yyy. et partiellement zzz. du cadastre de cette localité aux fins d'en obtenir la sanction définitive. Le projet a fait l'objet de nombreuses écritures entre l'atelier précité et la commune, respectivement son architecte-conseil. Ensuite d'un préavis négatif du service de l'aménagement du territoire, le dossier a été modifié. Situé en zone d'habitation à faible densité 1, le projet a été mis à l'enquête publique du 27 février 2009 au 30 mars 2009.

B.

En date du 27 mars 2009, A. ainsi que d'autres voisins ont formé opposition au projet en cause. Ils lui reprochèrent de ne pas respecter la hauteur à la corniche fixée par la réglementation communale, le nombre de niveaux apparents en façade Ouest, le taux d'occupation au sol, la densité maximale, la distance à la route, la distance d'un immeuble assujéti à la loi sur la viticulture, l'esthétique du quartier, le droit à la vue sur le lac et la sécurité routière du quartier.

C.

Par courrier du 8 mai 2009, en se référant à l'opposition formée, l'atelier B. mandaté par le maître de l'ouvrage du projet a fait parvenir à l'administration communale de X., un dossier d'ajustement corrigé enterrant l'immeuble de 26 cm et recouvrant l'escalier extérieur d'une grille caillebotis amovible analogue aux sauts-de-loup qui ne sont pas assimilés selon lui à un niveau apparent. La lettre en question précisait que les autres motifs d'opposition ne contrevenaient pas au règlement communal. Ces documents ont été transmis le même jour au service de l'aménagement du territoire (SAT) qui les a lui-même adressés à la recourante le 20 mai 2009 aux fins qu'elle puisse faire valoir ses observations jusqu'au 9 juin 2009, délai prolongé au 30 juin 2009. Dans ses observations datées du 19 juin 2009, la recourante relève un problème procédural sans toutefois s'y attarder à ce stade et sans prendre de conclusions à son sujet ; elle soutient que le projet porte atteinte à l'esthétique du quartier. Elle maintient que le nombre de niveaux apparents n'est pas conforme à la réglementation communale malgré les ajustements apportés, de même que le

taux d'occupation au sol et la densité maximale. Elle se réfère aux motifs de son opposition tels qu'ils découlent de son mémoire du 27 mars 2009.

D.

Le 13 juillet 2009, le département de l'économie a rendu une décision spéciale levant l'opposition collective du 27 mars 2009 et accordant une dérogation à la distance à la zone viticole requise pour la construction de la maison mitoyenne sur l'article yyy. du cadastre de X.. Le DGT a, quant à lui, levé l'opposition collective en tant qu'elle a trait à la dérogation de la distance à la route, et a accordé ladite dérogation moyennant la signature d'une convention de précarité et ce, par décision du 20 juillet 2009. Le 21 juillet 2009, le SAT a transmis au Conseil communal de X. son préavis de synthèse comprenant les prises de position des différents services concernés, préavis qui se révèle favorable moyennant le respect de plusieurs remarques.

E.

Par décision du 4 août 2009, le Conseil communal de X. a décidé de lever l'opposition collective du 27 mars 2009 et a notifié les décisions spéciales du département de l'économie et du DGT, des 13 et 20 juillet 2009. Après avoir rappelé l'évolution du dossier en ces diverses étapes, il a repris les points soulevés dans l'opposition collective. C'est ainsi qu'il a estimé que la hauteur à la corniche, le nombre de niveaux apparents, le taux d'occupation au sol et la densité respectaient la réglementation cantonale et communale sur l'aménagement du territoire. Il a justifié l'octroi des deux dérogations faisant l'objet des décisions spéciales (distance à la route et à la vigne) en se référant aux considérants de ces dernières. S'agissant de la première, une convention de précarité a été signée. Dans la mesure où le projet respecte les règles de la zone relative à la volumétrie et à la surface constructible, le Conseil communal se réfère à la jurisprudence pour dénier à l'opposante la faculté d'invoquer la clause d'esthétique, en relevant l'inexistence d'un droit à la vue. Il s'est aussi référé à la décision spéciale du DGT s'agissant de la sécurité routière du quartier que le projet ne péjore pas.

F.

Dans son mémoire du 7 septembre 2009, la recourante conclut sous suite de frais et dépens à l'annulation des décisions du conseil communal de X. du 4 août 2009 ainsi que du DGT du 20 juillet 2009. Elle invoque une contradiction entre le règlement d'aménagement de la commune de X. et le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire, en ce sens que le premier nommé introduit une notion de « construction en bande de deux ou trois unités » que le règlement cantonal ne connaît pas. Elle en déduit que le projet litigieux ne peut qu'être qualifié d'habitation individuelle dont le taux d'occupation du sol maximum ne saurait excéder 25 % ce que le projet ne respecte pas. Elle estime que la correction du projet initial consistant à recouvrir l'escalier extérieur d'une grille caillebotis amovible, assimilable à un saut-de-loup autorisé selon l'architecte-conseil de la commune, ne suffit pas à considérer le projet comme une construction ne possédant que deux niveaux apparents. S'agissant des voies d'accès, la recourante est d'avis que la construction en cause générera une augmentation du trafic routier de nature à accroître la dangerosité du quartier. Enfin, elle réaffirme que le projet n'est pas adapté au quartier et au paysage dans lequel il s'inscrit.

G.

La recourante a effectué en temps utile le dépôt de l'avance de frais requise à hauteur de Fr. 1'100.--.

H.

Le Conseil communal de X. a déposé ses observations le 8 octobre 2009. Dans son écrit, l'autorité communale rejette tous griefs fondés sur le déroulement de la procédure, dans la mesure où les opposants ont été entendus lors de la modification du projet et que cette dernière ne constitue qu'un réajustement du projet initial mis à l'enquête, réajustement allant dans le sens d'une diminution de ses incidences.

L'exécutif communal est d'avis que l'immeuble doit être considéré du point de vue architectural comme une villa jumelée ou mitoyenne de deux unités à laquelle le taux d'occupation du sol de 30 % doit être appliqué, taux qui est respecté par le report partiel de surface de la parcelle contiguë.

I.

Dans un écrit du 23 octobre 2009, le DGT a conclu au rejet du recours en se référant à sa décision du 20 juillet 2009.

J.

Une visite des lieux a été agendée le 27 novembre 2009 sur place et a réuni les principaux intervenants qui ont pu se déterminer sur le procès-verbal dressé à cette occasion. Tant les éléments de ce dernier que les observations qu'il a suscitées auprès de ses destinataires seront repris autant que besoin, dans les considérants en droit.

Considérant en droit:

1.

Atteinte par la décision attaquée, la recourante a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administrative [LPJA]), du 29 juin 1979. Déposé dans le délai légal de trente jours prévu à l'article 34 LPJA, le recours est recevable.

2.

Dans son mémoire, la recourante justifie, sans prendre de conclusions formelles à ce sujet, le fait de pouvoir compléter sa motivation dès lors qu'elle n'a reçu que les 3 et 4 septembre 2009 des documents qu'elle avait requis le 18 août 2009.

Aux termes de l'article 36, alinéa 1 LPJA, si le recourant n'a pas la possibilité d'avoir connaissance du dossier de l'affaire, il adresse dans le délai de recours une déclaration du recours à l'autorité compétente. Le fait de partir en vacances pendant le délai de recours ne constitue pas une impossibilité de prendre connaissance du dossier, permettant la restitution exceptionnelle du délai de recours prévu à l'alinéa 2 de cet article. De plus, dans le cas du mandataire qui a demandé en vain à recevoir le dossier, il convient de n'admettre l'existence d'un tel empêchement que si l'on ne pouvait raisonnablement attendre de lui qu'il consulte le dossier au siège de l'autorité, ce qui est en principe la règle selon l'article 22 alinéa 1 LPJA (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise p. 160, 161 et les références citées). En procédure de recours, l'objet du litige est défini par l'objet de la décision attaquée, les conclusions du recourant et accessoirement par les griefs invoqués. Dans le cas d'espèce, il est établi que la décision dont est recours est parvenue au

mandataire le 7 août 2009 et qu'il n'a requis qu'une partie du dossier que le 18 août, lors de sa première intervention. Il n'a pas cherché à consulter les pièces qui lui étaient inconnues ni au siège de l'autorité dont elles émanent, ni auprès de l'autorité qui les a reçues. Il n'a pas non plus déposé une déclaration de recours dans le délai prescrit, si bien qu'il convient de statuer sur la contestation délimitée par les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels les autorités inférieures se sont prononcées ou auraient dû se prononcer de manière contraignante (Bovay, procédure administrative p. 390 et ss). L'autorité de céans s'en tiendra dès lors à la motivation du recours telle qu'elle découle du mémoire du 7 septembre 2009 et des constatations faites lors de la visite des lieux.

3.

Il convient d'examiner au préalable quel taux d'occupation au sol maximum s'applique au projet contesté eu égard aux réglementations cantonale et communale en la matière.

3.1.

L'article 14 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996 stipule que le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (alinéa 1) il est exprimé en pourcent (al. 2). Les garages et locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation au sol. Le taux d'occupation du sol impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Il tend à garantir une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et celles qui sont libres de construction de manière à préserver des espaces verts, à assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments et aménager un milieu bâti agréable pour l'habitat. Il poursuit également des buts d'esthétique ou de protection du paysage (Zen-Ruffinen, Guy Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation p. 384 et ATF 1 C_103/2008 du 23 septembre 2008). La limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la structure architecturale d'un quartier ou d'un village en fixant grossièrement et schématiquement des volumes (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 151).

3.2.

Selon l'article 42 RELCAT, sont considérées comme habitations individuelles des constructions comportant au maximum trois logements (al. 1). Les logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs (al. 2). L'article 43 RELCAT considère comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées telles que maisons en rangées, en chaîne ou en bande ou continues, comprenant au minimum quatre unités.

Pour sa part, le règlement d'aménagement de la commune de X. consacre un article 12.06 à la zone d'habitation à faible densité I (ZDF1), dont l'affectation est réservée aux habitations individuelles, aux habitations individuelles groupées et aux maisons-terrasses notamment. L'ordre des constructions y est non contigu.

Le taux d'occupation du sol maximum est fixé à 25 % pour les habitations individuelles, à 30 % en cas de construction en bande de 2 ou 3 unités ou d'habitations individuelles groupées et de 35 % pour les maisons-terrasses. La recourante voit dans cette énumération une contradiction avec les dispositions du RELCAT en ce sens qu'elle ajoute une notion que ce dernier ne connaît pas, à savoir les constructions en bande de deux ou trois unités.

3.3.

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de chercher quelle est la véritable portée de la norme en prenant en considération tous les éléments d'interprétation, notamment le but, le sens et les jugements de valeur sur lesquels se fondent le texte. Le sens attribué à une norme dans son contexte joue aussi un rôle important. On ne peut s'écarter, exceptionnellement d'un texte clair, dont la teneur n'est pas équivoque et ne crée pas de malentendus, que s'il existe des motifs pertinents d'admettre que le texte ne reflète pas le sens véritable de la disposition. De tels motifs peuvent ressortir de la genèse de la disposition, de son fondement ou de son but, ou encore de sa relation avec d'autres prescriptions (ATF 133 III 497-JT 2008 p. 184).

Les dispositions précitées du RELCAT et avant elles celles des articles 16 et suivants du règlement du 1er avril 1992 (RLN XVI 314) ont été introduites avant tout pour permettre d'édifier des habitations jumelées réalisées en ordre non contigu qui ne trouvaient auparavant pas place dans une telle zone dans laquelle les bâtiments devaient être complètement dégagés, selon une jurisprudence de 1984 (RJV 1984, p. 179). De plus, avant l'adoption du RELCAT, ce sont les communes qui définissaient elles-mêmes les typologies de bâtiments ainsi que les notions de hauteur et de longueur. Les dispositions en cause avaient dès lors pour but d'harmoniser ces notions sur tout le territoire neuchâtelois. Si la notion de taux d'occupation du sol relève du droit cantonal, sa fixation dépend du droit communal (RJV 1997 p. 264). Du point de vue de l'aménagement du territoire en général et d'une utilisation mesurée du sol en particulier, la densification du milieu bâti est préférable à la réalisation de villas individuelles (RDAF 2000 I 433).

Ainsi rien n'empêche les communes d'appliquer des taux d'occupation du sol différenciés aux habitations individuelles à une unité et à deux ou à plusieurs unités. On relèvera finalement que la juxtaposition de deux habitations individuelles est qualifiée d'habitat groupé ou de groupement d'habitations selon la jurisprudence fribourgeoise qui se réfère à sa réglementation, similaire à la réglementation neuchâteloise et qui dissocie les notions de « logements juxtaposés » et de « constructions juxtaposées » (RDAF 2000 I p. 199). Pour l'ensemble de ces raisons, le grief tiré d'un dépassement du taux d'occupation du sol et, partant, des incidences qu'il pourrait avoir sur le projet de villa doit être rejeté.

4.

La recourante estime que l'escalier extérieur donnant accès au sous-sol, doit être compté comme un niveau.

Selon l'article 12.06/5 du règlement d'aménagement de la commune de X., le nombre de niveaux maximums en ZDF1 est, sauf pour les maisons-terrasses, de deux niveaux apparents sous corniche plus les combles aménagés. Au terme de l'article 52, alinéa 2 RELCAT, par niveaux apparents, il faut entendre un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade.

En l'espèce, si le plan de coupe laisse clairement apparaître un atelier, une buanderie, un hall et une cave en dessous du terrain naturel, il n'en va pas de même des plans de façade. La disposition précitée du RELCAT reprend les termes d'une jurisprudence ancienne (RJV 7 III 391 et RJV 6 III p 435) confirmées en 1988 et qui précisaient alors que le procédé

visant à masquer les ouvertures dans la façade par des panneaux consistait en un argument dépourvu de pertinence (RJN 1988 p. 177). La qualification des différents niveaux d'une construction projetée doit être faite en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce, sans que doivent être donnée telle ou telle définition schématique qui ignorerait la variété des terrains et la diversité des prescriptions réglementaires (Marti op. cit. p. 181).

Dans le cas particulier, le projet ne présente pas, s'agissant du sous-sol d'ouvertures sur chaque façade permettant de déceler un niveau. Seule l'existence d'un escalier extérieur qui ne donne pas accès aux étages et descendant au sous-sol signale la réalité de ce dernier.

Les règles sur les dimensions des constructions et parmi elles sur la hauteur sont édictées à des fins d'hygiène, de prévention contre les incendies, d'esthétiques et d'harmonisation des volumes hors sol. Le nombre d'étages constitue une alternative à la détermination de la hauteur des bâtiments (Zen-Ruffinen, Guy Ecabert op. cit. 881 et ss). En tenant compte de ces considérations, et dès lors qu'un caillebotis viendra masquer par son couvert l'entrée de la cage d'escaliers, doit-on admettre que la notion de niveau apparent n'a pas été introduite pour interdire les escaliers en sous-sol qui peuvent servir, de cas en cas à accéder qu'à ce dernier, notamment pour en sortir des outils de jardin par exemple. De plus, dans l'attente d'une adhésion du canton de Neuchâtel à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), qui définit avec précision les étages, les sous-sols, les combles et les attiques, le SAT a informé toutes les communes du canton qu'il avait décidé que les tabatières relatives à des surfaces non habitables, les ouvertures de type « solatube » et il de bluff sur les murs pignons de surfaces non habitables de même que les sauts-de-loup, les ouvertures de garages et les ouvertures de sous-sols ne sont plus pris en compte comme niveaux apparents (Directives du 23 mars 2009 du SAT adressées aux communes du canton de Neuchâtel, dossier SATAC 10926, pièce No 47).

L'appréciation tendant à exclure ce passage en sous-sol de la notion de niveau apparent est confortée par le fait que la réglementation communale admet deux niveaux apparents surmontés le cas échéant de combles qui participent à la mesure de hauteur d'un bâtiment. Or le projet en cause ne prévoit pas de combles, soit un espace aménagé sous la toiture et entièrement inscrit à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Ce serait dès lors faire preuve de formalisme excessif que de considérer que le sous-sol en question constitue un niveau apparent qui doit être prohibé.

5.

La recourante estime que la construction projetée met en cause la sécurité routière du quartier, respectivement la route qui le dessert.

5.1.

Une autorisation de construire n'est délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau, et en énergie ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT). Cette disposition est directement applicable et les cantons ne peuvent pas définir différemment la notion d'équipement. Ils ne peuvent donc pas prévoir d'autres exigences pour que la condition de l'article 22 al. 2 LAT soit remplie. Règle de

principe, l'article 19, alinéa 1 contient des notions juridiques indéterminées, qu'il appartient au droit cantonal et à la jurisprudence d'interpréter et de concrétiser. La LAT n'indique pas, notamment, à quelles conditions les voies d'accès et les conduites sont adaptées ou suffisantes (ATF 123 II 350 cons. 5b ; Jomini, Commentaire LAT, art. 19, n° 10). L'équipement est une notion de droit fédéral qui a la même portée tant à l'article 19 LAT qu'à l'article 24 LPA et à l'article 4 de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (ATF 117 Ib 308 cons. 4a).

La loi n'impose pas de voie d'accès idéale ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une route puisse accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert, une fois celle-ci construite selon les règles du plan d'affectation, qu'elle n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs et que l'accès des services de secours soient garanti (RVJ 2004 p. 65 ; Jomini Op.cit. n° 1920). Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodités et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela, même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (RDAF 1999 I p. 222 cons.2d ; RJN 2001 p. 269, 1990 p. 187).

5.2.

Ces différents principes sont repris dans la législation cantonale. L'article 109 LCAT oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation, notamment en voie d'accès (alinéa 1) et subordonne la construction de tous bâtiments à la réalisation de ces équipements (al. 3). L'article 69 RELCAT précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment de la sécurité de tous les usagers. Quant à l'article 70 RELCAT, il définit la largeur des chaussées, en réservant au surplus l'appréciation des normes USS. L'article 9 LConstr rappelle enfin que compte tenu de l'importance des constructions et installations, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics (RJN 2001 précité).

Il résulte de la visite des lieux et des photographies figurant au dossier que le projet de villas se situe au Sud de l'immeuble de la recourante, de part et d'autre d'un chemin privé, large actuellement de 2,5 m et qui passera à 3,4 m, mesuré entre le muret au Nord et la borne au Sud une fois les travaux entrepris. Le projet en cause borde à l'Est un carrefour où se croisent le chemin des Deleynes, le chemin des Vignerons et le chemin des Carrières. Seul ce dernier longe la propriété de la recourante. Au niveau de l'angle Nord du chemin privé, le chemin des Carrières est large de 6,4 m. Sur l'ensemble de ces chaussées, la vitesse est limitée à 30 km/h. Le point de vue de la recourante selon lequel le carrefour est emprunté quotidiennement par 50 à 100 véhicules au minimum n'est pas contredit par l'autorité communale, qui précise en outre n'avoir pas connaissance d'accidents graves ou répétés qui se seraient produits à cet endroit. Cette dernière précise enfin que la pose d'un, voire de deux miroirs, est prévue aux endroits stratégiques du carrefour à la hauteur de la sortie du chemin privé. Si l'on se réfère à la jurisprudence cantonale en la matière, résumée au RDAF 2006 I p. 323 cons. 2c, la présente affaire ne peut se rapprocher de celle visée au RJN 1990 p. 185, le nombre de logements desservis par le chemin privé n'étant

dans la présente cause pas aussi élevé. De plus, l'angle formé par ce dernier avec le chemin des Carrières n'est pas à angle droit et, compte tenu de la signature de la convention de précarité, un dégagement tendant à faciliter le passage existe peu avant l'intersection des deux chemins, du côté du chemin privé.

La situation peut en revanche être mise en rapport avec le cas faisant l'objet du considérant 3 de l'arrêt du Tribunal Administratif 2004.315 du 27 octobre 2005 publié dans la RDAF précitée. La largeur du chemin, sa longueur, le tracé rectiligne de ce dernier, le fait de pouvoir cas échéant se ranger en cas de croisement sur une parcelle privée, le nombre de logements desservi, la limitation de vitesse à 30 km/h, le fait de pouvoir disposer d'un miroir sont autant de critères qui doivent être pris en compte pour admettre en l'espèce que la sécurité des usagers est garantie et que c'est à bon droit que la dérogation à la distance de la route a été octroyée par décision du 20 juillet 2009.

6.

Au point 4 de son mémoire, la recourante estime que le projet de villa n'est pas adapté au quartier et au paysage et que c'est de façon légitime qu'elle invoque une violation d'une clause d'esthétique sans préciser toutefois laquelle.

L'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage relève généralement et dans une très large mesure de l'appréciation (Macheret, Esthétique et droit public de la construction in Gedächtnisschrift Peter Jäggi, Fribourg p. 350 et ss). Les communes disposent en ce domaine d'une liberté de décision importante et peuvent par conséquent revendiquer le respect de leur autonomie (RJN 2003 p. 363). Dans le domaine des clauses d'esthétique les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 1C_18/2008 du 15 avril 2008). La sauvegarde de l'esthétique, qui doit être résolue selon des critères objectifs et systématiques est reconnue par la jurisprudence comme une tâche essentiellement d'intérêt public. Dès lors, la qualité pour recourir ou pour s'opposer ne sera accordée aux voisins que si la construction projetée est si laide qu'elle constitue une véritable atteinte au droit de la personnalité (ATA du 3 avril 2000 : TA 1999.507 RJN 1989 p. 240). Au vu du large pouvoir d'appréciation de la commune en la matière et des plans déposés, l'on ne peut soutenir que le projet en question présente une telle caractéristique ni qu'il produit un effet tellement disparate avec des immeubles avoisinants, qui ne présentent pas une architecture uniforme ou spécialement typique, ainsi qu'en témoignent les photographies versées au dossier.

6.1

Il ressort de l'opposition de la recourante, du 27 mars 2009 qu'elle fait grief au projet de lui faire perdre la vue sur le lac qu'elle qualifie d'imprenable. La visite des lieux et les photographies prises à cette occasion corroborent en grande partie cette constatation.

Lorsqu'une 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 communale, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. Ainsi, les voisins ne peuvent réclamer le maintien de la vue dont ils jouissent que si leur intérêt à ce maintien est protégé par une norme spéciale du droit communal

(Bovay, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2008 par la Cour de droit administratif du Tribunal cantonal vaudois in RDAF 2009 p. 40). Tel n'est pas le cas en l'espèce. Il apparaît que c'est bien l'architecture à un seul étage de l'immeuble de la recourante qui ne lui permet plus de porter son regard dans la direction du Sud, au-delà du projet contesté qui suscite son opposition. Pour l'ensemble des motifs invoqués, le recours sera en conséquence rejeté.

7.

Les frais de la présente procédure, qui comprennent les émoluments et les débours seront supportés par la recourante. En application de l'arrêté concernant le tarif des frais de procédure, du 10 août 1983, l'émolument de décision est fixé compte tenu de la mise à contribution de l'autorité de recours, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art.11) ; en règle générale, il n'excède pas le montant de Fr. 4'000.- (art. 14, al. 1). Quant aux débours, ils sont généralement calculés à raison de 10% de l'émolument arrêté ou, si l'émolument arrêté ne dépasse pas Fr. 400.- à raison de 20% de celui-ci (art. 36). En l'espèce, il y a lieu de tenir compte du fait qu'une visite des lieux a été rendue nécessaire. Tout bien considéré, l'émolument est fixé au montant de Fr. 1'000.- auquel s'ajoutent les débours, par Fr. 100.-, soit au total Fr. 1'100.- montant couvert par l'avance de la recourante. Par ailleurs, la recourante qui succombe n'a pas droit à une indemnité de dépens (art. 48 LPJA).

Par ces motifs, Le Conseil d'Etat ,

décide:

- 1.Le recours est rejeté.
- 2.Les frais de la présente procédure, comprenant un émolument de Fr. 1'000.- auquel s'ajoutent les frais par Fr. 100.- soit au total Fr. 1'100, couverts par son avance sont mis à la charge de la recourante.
- 3.Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 25 janvier 2010

Au nom du Conseil d'Etat

Le président, La chancelière,

J. Studer

M. Engheben

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