

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.1 vom 1. Dezember 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.1

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.1 du 1 décembre 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.1 del 1 dicembre 2010

Regeste

Rappel des conditions générales d'octroi d'une dérogation. Le critère de la "gêne notable" prévu par la LVit est moins restrictif que celui de l'intérêt public, utilisé dans la plupart des dispositions instaurant un régime dérogatoire aux distances minimales prévues par la loi. Les règles sur les distances minimales par rapport à la vigne ont pour but d'assurer à notre vignoble le maximum d'ensoleillement possible. Dérogation à la distance minimale de 20 mètres accordée pour un immeuble locatif avec parking souterrain : seule la partie destinée au parking, presque entièrement enterrée, empiète sur la distance minimale; elle n'est donc pas susceptible de porter ombre à la vigne située sur une parcelle voisine. La partie hors terre de l'immeuble, prise isolément, respecte la distance prévue par la loi. Une étude d'ombres portées effectuée par la station viticole cantonale démontre néanmoins qu'elle ne porte pratiquement pas d'ombre sur la vigne voisine aux périodes cruciales du développement de la vigne. _____ Par arrêt du 5 avril 2011 (Réf.: CDP.2011.55-AMTC), le Tribunal cantonal a classé le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

A.

A.a.

A. est propriétaire de l'article 5440 du cadastre de X., situé en zone d'habitation à haute densité selon le plan d'aménagement communal.

A.b.

Le 28 janvier 2009, la société B. (ci-après : le constructeur) a requis du Conseil communal l'autorisation de démolir un tennis couvert situé sur cette parcelle et d'y construire un immeuble locatif avec parking souterrain. Le formulaire de demande de permis de construire indique que le bâtiment doit comporter 6 niveaux apparents pour une hauteur de corniche de 13.08 mètres. Sa longueur atteint 21.75 mètres et sa profondeur 17.98 mètres.

L'avis de mise à l'enquête publique du projet précisait que celui-ci impliquait une dérogation à la distance des constructions par rapport à la vigne.

B.

B.a.

Lors de la mise à l'enquête publique, plusieurs oppositions ont été déposées, notamment de la part de M. C. (ci-après : l'opposant, respectivement le recourant). Celui-ci s'en est pris à la distance du projet par rapport à sa vigne située sur sa parcelle No 4660, situé en zone

viticole. Il a en particulier allégué que la construction projetée, notamment en raison des ombres portées sur la vigne, porterait préjudice à cette dernière.

B.b.

Par décision du 6 novembre 2009, le Département de l'économie (ci-après : le département) a constaté que la construction projetée se trouvait à moins de 20 mètres de l'article 4660 et de la zone viticole située sur celui-ci, de sorte qu'une dérogation était nécessaire en application de la loi sur la viticulture (LVit), du 30 juin 1976. Se basant sur les travaux préparatoires de cette loi, il a considéré que les exigences fixées en matière de distance des constructions par rapport à la vigne avaient clairement pour but de garantir un ensoleillement maximum, et non de protéger le vignoble contre d'autres gênes éventuelles. Dans le cas d'espèce, il a relevé que l'opposant ne précisait pas en quoi une dérogation à la distance par rapport à la vigne porterait une atteinte prépondérante à ses intérêts privés. Par ailleurs, il a retenu que le service de l'agriculture avait préavisé favorablement le projet, en concluant qu'après examen de la situation et étude des ombres portées, l'impact de la nouvelle construction serait quasi nul et ne porterait pas préjudice à la vigne située sur l'article 4660.

Il a dès lors levé l'opposition et accordé une dérogation à la distance des constructions par rapport à la vigne.

B.c.

Le 1er décembre 2009, le Conseil communal a octroyé le permis de construire. Il a notifié cette décision, ainsi que la décision spéciale précitée du département, au constructeur et aux opposants.

C.

C.a.

M. C. a recouru par mémoire du 23 décembre 2009, en s'en prenant avant tout à la décision du département. Il s'est prévalu des ombres portées sur la vigne par le bâtiment projeté, qui seraient néfastes pour la culture et altéreraient la maturité du raisin, provoquant un manque à gagner évident. Il a également souligné que la culture de la vigne pourrait générer quelques nuisances pour les futurs habitants du bâtiment, au niveau du bruit et lors du traitement des plantes.

Quant à l'étude des ombres portées effectuée par le service de l'agriculture, il s'est étonné que les autres services de l'Etat consultés n'aient pas formulé de remarques à son sujet. Il a estimé qu'elle comportait des erreurs par rapport à la hauteur des perches-gabarits posées sur le terrain. Il a en outre soutenu qu'elle se basait sur des dates arbitraires, notamment celle du 15 septembre, alors que la vendange a lieu à X. aux environs du 15 octobre et même plus tard. Il a affirmé que durant ce mois supplémentaire, le nouveau bâtiment porterait une ombre importante qui prêterait la maturation du raisin. Enfin, il a relevé que le calcul des ombres portées ne tenait vraisemblablement pas compte des éléments prévus sur le toit plat de l'immeuble tels qu'une tourelle, un panneau et une antenne. Il a souligné que la hauteur de l'immeuble ne devrait en aucun être augmentée par des constructions annexes à l'avenir.

Il a conclu à ce que le dossier soit "réexaminé" et à ce qu'un délai d'un an soit fixé pour constater sur place les atteintes dues au bâtiment ou "trouver une solution de substitution

adéquate aux deux parties".

C.b.

Dans ses observations du 12 février 2010, le constructeur a relevé que le projet respectait la distance minimale de 20 mètres par rapport à la vigne, à l'exception d'une petite portion du garage collectif partiellement enterré. Il a été d'avis que cette partie de construction ne saurait porter ombre à la vigne du recourant. Il a également souligné que le bâtiment existant, à démolir, ne respectait d'ores et déjà pas la distance par rapport à la vigne. Or, selon lui, cette situation n'avait pas occasionné de préjudice pour le recourant. Le projet respectant par ailleurs la réglementation en vigueur, le constructeur a conclu au rejet du recours.

C.c.

Le 15 février 2010, le département a annoncé n'avoir aucune observation à formuler sur le recours. Le Conseil communal en a fait de même le 22 février 2010.

C.d.

Le recourant a pris position sur les observations du constructeur, le 16 mars 2010. Il lui a reproché de considérer le parking souterrain comme un élément distinct de la partie habitation pour tenter de se soustraire à la question des ombres portées sur la vigne.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé dans les formes et délai prévus par les articles 34 et 35 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979. En outre, le recourant est propriétaire d'une parcelle située à proximité immédiate du projet litigieux, de sorte qu'il possède la qualité de voisin au sens de l'article 32, lettre a LPJA.

Le recours doit dès lors être déclaré recevable.

2.

2.1.

La LVit a pour but de sauvegarder le vignoble neuchâtelois dans son étendue actuelle (art. 1er). Elle distingue les immeubles en nature de vigne soumis au décret du 14 février 1966 sur la protection des sites naturels du canton, ainsi que les immeubles situés en zone viticole, des autres immeubles en nature de vigne (art. 2, al. 1). Les premiers sont désignés dans des plans d'affectation cantonaux et leur destination a un caractère durable (art. 1er et 9 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966; art. 4 LVit). Les seconds ne sont pas désignés avec force obligatoire dans des plans d'affectation et leur statut n'est donc pas définitif sur le plan de l'aménagement du territoire (RJN 2003, p. 359).

2.2.

Selon l'article 17, alinéa 1, lettre b de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, la distance des constructions par rapport à une vigne est définie par les articles 8 et 9a LVit. Selon cette loi, aucun ouvrage de génie civil dépassant le niveau du sol ne peut être édifié à une distance inférieure à 20 mètres de la limite d'un immeuble viticole (art. 8, al. 1 LVit). Dans le cas des vignes isolées, cette distance est

réduite à 10 mètres (art. 8, al. 3 LVit). Ces distances minimales peuvent être réduites par le département, après avoir entendu les propriétaires fonciers intéressés, dans la mesure où la culture de la vigne avoisinante n'en est pas notablement gênée (art. 9a LVit, art. 1er du règlement d'exécution de la LVit, du 22 juin 2009).

L'octroi d'une dérogation suppose l'existence d'une situation spéciale et doit répondre à l'intérêt public (Macheret, La dérogation en droit public de la construction ■ règle ou exception ? in Mélanges Grisel, Neuchâtel 1983, p. 563-564). La réduction d'une distance prescrite par le droit public a en effet le caractère d'une exception; elle doit donc se justifier par des arguments suffisamment importants. Il est constant que, de par leur nature, des dérogations ne sauraient être accordées qu'à titre exceptionnel, si l'on veut éviter qu'elles ne deviennent la règle. Il faut donc pour le moins démontrer que la ratio legis ne s'oppose pas, dans le cas particulier, à ce que la distance soit inférieure à la limite maximale fixée par la loi (RJN 1992, p. 222). La dérogation ne peut tendre qu'à l'assouplissement des exigences légales lorsque, dans un cas particulier, leur application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts d'un propriétaire, sans que l'intérêt public ou l'intérêt des voisins le justifie ((RJN 1990, p. 170 et les références citées). Il faut donc mettre en balance d'une part l'intérêt privé à la réalisation des ouvrages projetés et d'autre part l'intérêt public à l'application stricte de la loi et l'intérêt privé des propriétaires voisins au respect par les tiers des règles qu'ils doivent eux-mêmes observer (RJN 2003, p. 358/359 et références citées).

2.3.

Il ressort du plan de situation joint à la demande de permis de construire que l'article 4660, propriété du recourant, est séparé de la parcelle à construire par l'article 5269, sur lequel se trouve une route, et par une partie de l'article 5268, en nature de jardin. Ce plan et ceux des façades démontrent que la partie du projet destinée aux appartements, à savoir 5 niveaux surmontés d'un attique, se trouve à plus de 20 mètres du point le plus rapproché de l'article 4660, donc de la zone viticole. Par contre, les caves et les places de parc, en bonne partie enterrés, empiètent sur la distance minimale de 20 mètres. Cette situation ne concerne pas tout le sous-sol, mais sa partie ouest, sur une longueur d'à peu près 14 mètres.

En cas de refus de la dérogation, le constructeur devrait modifier la conception de son bâtiment, puisque les besoins en places de stationnement, notamment, ne pourraient plus être remplis de la manière prévue par les plans.

En ce qui concerne l'intérêt public, il faut relever que selon l'article 9a LVit, la dérogation est exclue seulement pour les constructions qui gênent notablement la culture des vignes avoisinantes, les autres constructions en zone à bâtir devant pouvoir être acceptées, pour des raisons d'utilisation judicieuse du sol. Or, le critère de la "gêne notable" est bien moins restrictif que celui de l'intérêt public, utilisé dans la plupart des dispositions instaurant un régime dérogatoire aux distances minimales prévues par la loi (cf. art. 56a de la loi sur les routes et voies publiques : "sécurité des usagers"; art. 17, al. 2 LCAT : "intérêt public important"; art. 16, al. 3 de la loi cantonale sur les forêts : "aucun inconvénient majeur") (ATA du 15 septembre 2009 TA.2009.27, consid. 3c; RJN 2003, p. 359). Comme l'a relevé le département dans la décision attaquée, les règles sur les distances minimales des constructions par rapport à la vigne ont pour but d'assurer à notre vignoble le maximum d'ensoleillement possible en apportant les restrictions nécessaires à la construction et à la culture (RJN 1987, p. 245 et référence citée). Elles ne visent donc pas à prémunir les voisins

contre les éventuels inconvénients dus aux travaux de la vigne, auxquels le recourant fait allusion. L'objectif retenu par le législateur correspond à l'intérêt du recourant, qui consiste à éviter toute perte d'ensoleillement qui limiterait le rendement de sa vigne.

En l'espèce, la situation est particulière, en ce sens que la partie du bâtiment située à moins de 20 mètres de la vigne du recourant ne risque pas de compromettre l'ensoleillement de cette dernière. En effet, vu la hauteur et la situation quasi enterrée de cette partie d'ouvrage, on ne voit pas comment elle pourrait avoir une telle incidence. Certes, ce sous-sol est partie intégrante de l'habitation collective projetée. Il n'en reste pas moins que si la partie habitation avait été la seule prévue, elle n'aurait pas fait l'objet d'une dérogation.

Une étude d'ombres portées a malgré tout été effectuée par la station viticole cantonale et communiquée au recourant le 22 septembre 2009. Il s'agit d'un modèle informatisé, dans lequel ont été reportés la situation et les dimensions de l'ouvrage projeté selon les plans déposés. Ce sont ces données qui feront foi pour la réalisation du projet et le contrôle de sa conformité (art. 42 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996), et non les perches-gabarits installées sur le terrain, destinées à assurer l'information des tiers durant la mise à l'enquête publique (art. 48, al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions, du 16 octobre 1996). Par conséquent, à supposer que les perches-gabarits posées en l'espèce ne correspondent pas exactement aux plans déposés, comme le prétend le recourant, cela n'est pas déterminant pour le calcul des ombres portées à la vigne. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient le recourant, les plans ne font pas mention d'éléments tels que des tourelles, panneaux ou antennes. Les dates retenues par l'étude sont celles du 15 avril, du 15 juin et du 15 septembre, soit les périodes cruciales du développement de la vigne selon les directives du 23 juin 2009 du service de l'aménagement du territoire concernant la distance des constructions à une vigne, consultables sur le site Internet dudit service. La date du 15 septembre correspond au milieu de la maturation des raisins. Elle apparaît donc comme adéquate et il n'y a pas lieu d'en retenir une autre en l'occurrence, d'autant plus que la partie hors terre du projet respecte la distance minimale de 20 mètres. Selon ladite étude, l'habitation collective litigieuse ne portera pas d'ombre sur l'article 4660 aux dates précitées, à 9h00 et à 16h00. Le service de l'agriculture a dès lors préavisé le projet favorablement. Les autres services de l'Etat consultés sur le projet litigieux n'avaient pas à mettre en cause les résultats de l'étude, puisque le service de l'agriculture est l'organe d'exécution compétent pour l'application de la loi sur la viticulture (art. 2 du règlement de la LVit).

En conclusion, la pesée des intérêts en présence conduit à confirmer l'octroi de la dérogation accordée par le département.

3.

3.1.

Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté.

3.2.

Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 47, al. 1 LPJA).

Les frais de procédure comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté concernant le tarif des frais de procédure, du 22 décembre 2009, 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 6'000 francs (art. 14, al. 1). Quant aux débours, ils sont généralement calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté ou, si l'émolument arrêté ne dépasse pas 400 francs, à raison de 20% de celui-ci (art. 35, al. 1 et 2).

En l'occurrence, l'instruction de la cause n'a pas présenté de difficulté particulière. Elle n'a pas donné lieu à de multiples échanges d'écriture ou à des actes d'instruction tels qu'une vision locale. Tout bien considéré, les frais de procédure seront fixés au montant total de 880 francs. Le solde de l'avance de frais de 1'100 francs versée par le recourant suite à la décision du 14 janvier 2010 du service juridique de l'Etat lui sera donc restituée.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours de M. C. contre la décision du 6 novembre 2009 du Département de l'économie est rejeté;
2. Des frais de procédure, comprenant un émolument de 800 francs, auquel s'ajoutent les frais par 80 francs, soit au total 880 francs, sont mis à la charge du recourant;
3. Le solde de l'avance de frais de 1'100 francs versée par le recourant, soit 220 francs, lui est restituée.

Neuchâtel, le 1er décembre 2010

Au nom du Conseil d'Etat

Le président, La chancelière,

C. Nicati S. Despland

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