

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.278 vom 14. August 2013

Ne Jurisprudence Adm, 2013-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.278

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.278 du 14 août 2013

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.278 del 14 agosto 2013

Regeste

Le projet porte sur la construction d'une véranda dont la couverture sera aménagée en terrasse. Les recourants, voisins immédiats du projet, invoquent, d'une part, une motivation insuffisante de la décision rendue par le Conseil communal; d'autre part, le non-respect des prescriptions légales en matière de gabarits et de toits plats, lesquels sont interdits conformément à la réglementation communale. La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'intéressé est en mesure d'en apprécier la portée et de la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause. Il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, sans qu'elle soit tenue de répondre à tous les arguments avancés. Ces conditions étant remplies en l'espèce le grief de violation du droit d'être entendu est rejeté. Les griefs de fond sont également rejetés. S'agissant du calcul des gabarits, la décision retient qu'en terrain incliné, le niveau du plan horizontal au sens de l'article 26 RELCAT se situe à la cote moyenne du pied de la façade Sud sur terrain naturel. Ainsi, les gabarits ont été correctement calculés. Contrairement à ce qu'invoquent les recourants, la couverture de la véranda doit être considérée comme une terrasse et non comme un toit, du fait, notamment, que la surface de la véranda est faible par rapport à celle du bâtiment existant et que la toiture d'origine à plusieurs pans n'est pas modifiée. Le recours est rejeté. _____ Par arrêt du 28 août 2014 (Réf.: [CDP.2013.267-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

Le 24 juin 2011, l'hoirie Z. (ci-après : l'hoirie) a déposé une demande de permis de construire pour les transformations intérieures et l'agrandissement du bâtiment sis sur l'article n°1111 du cadastre de A. Cette demande a été mise à l'enquête publique du 12 août 2011 au 14 septembre 2011.

B.

Le 13 septembre 2011, X. et Y. (ci-après : les opposants, respectivement les recourants), habitant la maison voisine sise sur la parcelle n° 2222 du cadastre de A. ont formé opposition à la demande de permis de construire. Ils ont fait valoir que les gabarits n'étaient pas respectés et que la construction de la terrasse violait l'interdiction des toits plats. En outre, les opposants craignent d'importantes nuisances sonores en lien avec la création de la nouvelle terrasse.

C.

Dans ses observations du 23 septembre 2011, l'hoirie a expliqué que son projet de construction reprenait la typologie d'origine du bâtiment datant du début du siècle passé, qui comprenait une partie "véranda-terrasse" au Sud-Est. Par courrier du 11 octobre 2011, l'architecte de l'hoirie a ajouté que le projet respectait les prescriptions légales en matière de gabarits et d'interdiction des toits plats.

D.

Le 3 mai 2012, le service de l'aménagement du territoire (ci-après : SAT) a préavisé favorablement le projet en cause. Il a rappelé que conformément à l'article 12, alinéa 2 du règlement de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, le terrain naturel est celui qui remonte à de nombreuses années, c'est-à-dire en l'espèce, le terrain réaménagé à l'époque de la construction du bâtiment. S'agissant du toit de la véranda, il a observé que la toiture d'origine du bâtiment n'était pas modifiée ; que la surface de la véranda était faible par rapport à celle du bâtiment existant et que la volumétrie générale du bâtiment n'était pas sensiblement modifiée par le projet. Le SAT a donc estimé, conformément à sa pratique, que le dernier niveau de la véranda constituait une terrasse et non une toiture.

E.

Par courriers des 20 et 31 juillet 2012, les opposants, respectivement l'hoirie, ont confirmé leurs positions.

F.

Par décision du 6 août 2012, le Conseil communal de A. a décidé de lever l'opposition du 13 septembre 2011 et d'accorder la sanction préalable aux transformations projetées. Il s'est notamment référé au préavis favorable du SAT, ainsi qu'à ceux de son architecte conseil et de la Commission d'urbanisme.

En résumé, le Conseil communal a constaté, s'agissant du gabarit Est, que le terrain réaménagé constituait désormais le terrain naturel au sens de l'article 12, alinéa 2 RELCAT, de sorte que les gabarits étaient correctement implantés. Il a ensuite estimé, à l'instar du SAT, que le prétendu toit plat devait être considéré comme une terrasse qui respectait au demeurant les prescriptions légales. En outre, les éventuelles nuisances sonores et la perte d'intimité invoquées par les opposants en lien avec l'utilisation de la terrasse ne seraient pas de son ressort. Sur ce point, il a relevé que, dans la présente procédure, ce sont les gabarits qui ont pour but de maintenir les habitations suffisamment éloignées les unes des autres.

G.

Dans leur mémoire de recours du 13 septembre 2012, les opposants ont conclu avec suite de frais et dépens à l'annulation de la décision du Conseil communal du 6 août 2012. Ils ont, d'une part, reproché au Conseil communal de n'avoir pas suffisamment motivé sa décision en ce qui concerne les attaches des gabarits, lesquels ne respecteraient pas les degrés maximums. D'autre part, ils ont qualifié d'arbitraire la conclusion selon laquelle l'interdiction des toits plats ne s'appliquait pas à la terrasse litigieuse. Ils ont, par ailleurs, requis une vision locale.

H.

Le Conseil communal a, dans ses observations du 9 novembre 2012, contesté les arguments des recourants et confirmé l'argumentation développée dans sa décision du 6 août 2012.

I.

Dans ses observations du 13 novembre 2012, l'hoirie a prétendu que le recours des opposants avait comme but premier de protéger ces derniers d'éventuelles nuisances liées à l'utilisation de la terrasse. Elle a ensuite rappelé les principes applicables s'agissant de l'obligation de motiver et en a conclu que l'autorité intimée avait satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. En ce qui concerne la terrasse, celle-ci devait bien être considérée comme telle et non pas comme un toit. Pour ce qui est du calcul des gabarits, l'hoirie a relevé pour l'essentiel que les croquis présentés par les recourants avaient évolué au fil de la procédure, ce qui démontrait le manque de sérieux de leurs arguments.

J.

Dans leur écrit du 19 février 2013, les recourants ont rétorqué que l'argumentation contenue dans leur mémoire de recours était déterminante et non pas celle intervenue antérieurement.

K.

Les autres éléments de fait seront, autant que besoin, repris dans la partie en droit de la présente décision.

Considérant en droit :

1.

1.1.

Selon l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, a qualité pour recourir toute personne touchée par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, l'intérêt peut être juridique ou simplement de fait et il importe peu qu'il soit ou non protégé par la norme applicable. Il doit être personnel et direct pour éviter l'action populaire, qui consiste à invoquer un intérêt purement général (RJN 2001, p. 274 ; RJN 1998, p. 273).

1.2.

En matière d'autorisation de construire, ont un intérêt digne de protection les voisins qui subiraient dans une mesure accrue les conséquences de la décision litigieuse. Autrement dit, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas, à elle seule, à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel, se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune. Si les lois cantonales ou communales de police des constructions dont la violation est alléguée ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection des intérêts du propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers

que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le voisin dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin (arrêt de l'ancien Tribunal administratif du 15 septembre 2009, réf. TA.2009.27, consid. 1 et les références citées). Le Tribunal fédéral a estimé que des voisins avaient un intérêt digne de protection à pouvoir critiquer un projet sous l'angle de l'esthétique à condition toutefois que les prescriptions invoquées aient une influence sur la situation du voisin qui s'en prévaut (arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2008, réf. 1C_18/2008, consid. 5).

1.3.

En l'occurrence, les recourants, qui habitent une maison située à proximité immédiate de la parcelle de l'hoirie, sont particulièrement touchés par la décision querellée qui confirme le respect de la législation relative aux gabarits, ainsi que celle relative à l'interdiction des toits plats. En conséquence, ils peuvent se prévaloir d'un intérêt personnel, qui se distingue nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune, et digne de protection au sens de l'article 32 LPJA.

1.4.

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

2.

2.1.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 prévoit que les plans d'aménagement communaux doivent contenir notamment des dispositions sur les gabarits (art. 59 al. 1 let. c LCAT). Les articles 18 et suivants RELCAT traitent en particulier des gabarits. Ces derniers ont pour but de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, pour assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires (art. 18 RELCAT). Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al. 1 RELCAT) 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). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel (art. 19 al. 3 RELCAT). En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux (art. 25 al. 1 RELCAT).

En terrain incliné vers le Sud et sur les rues en pente, les gabarits s'appliquent sur les façades Ouest, Nord et Est, jusqu'au droit de la façade Sud (art. 26 al. 1 RELCAT). Pour tracer le gabarit Sud, on projette le terrain sur un plan horizontal dont le niveau est situé à la cote moyenne du pied de la façade Sud sur terrain naturel (art. 26 al. 2 RELCAT).

Pour les bâtiments de moins de vingt mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, un degré des gabarits de 30°, 45°, 60° ou 75° (art. 29 al. 1 et art. 35 RELCAT).

Selon le Règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996, le dossier de sanction préalable doit comprendre une demande, elle-même accompagnée d'un plan de situation (art. 42 RELConstr.). Le plan de situation doit indiquer notamment la situation, l'emprise au sol et les longueurs de façades de la construction ou de l'installation projetée, ainsi que les traces au sol des gabarits selon les indications fournies

par l'architecte (art. 43 al. 2 let. f RELConstr.). Selon l'article 43, alinéa 3 RELConstr., l'ingénieur-géomètre breveté authentifie la conformité du plan de situation au plan du registre foncier mis à jour et les indications qui y figurent, sauf en ce qui concerne les traces au sol des gabarits qu'il n'est chargé de valider qu'en cas de contestation ou de doute quant à leur respect. Selon l'article 45, alinéa 3 RELConstr., le dossier de sanction définitive doit comprendre une demande accompagnée d'un plan de situation au sens de l'article 43 susmentionné.

2.2.

Le règlement d'aménagement de la Commune de A. du 27 septembre 1993 (ci-après : règlement d'aménagement communal) prévoit à son article 14.06 des gabarits maximums de 60°.

3.

3.1.

Les recourants ont invoqué, en l'espèce, le défaut de motivation de la décision.

3.2.

Le Conseil communal, dans sa décision du 6 août 2012, a d'abord précisé que son architecte conseil n'avait relevé aucune violation des gabarits légaux (60°). Il a ensuite relevé qu'était déterminante, dans ce dossier, la question du rattachement des gabarits Sud et Est. Il a rappelé la position des recourants émise jusqu'alors ; puis, celle de l'hoirie, qui a expliqué que la ligne virtuelle sur la façade Sud tracée par les recourants sur leur schéma ne se rapportait à aucun article de loi et que le terrain en question n'avait pas été modifié depuis la construction du bâtiment principal en 1905, respectivement la construction de l'annexe en 1950. Enfin, le Conseil communal a repris les remarques du SAT selon lesquelles le terrain naturel au sens de l'article 12, alinéa 2 RELCAT tracé par les recourants sur leur croquis n'était pas correct, étant précisé que le terrain naturel est celui qui remonte à de nombreuses années, c'est-à-dire le terrain aménagé à l'époque de la construction de la maison (art. 12 al. 2, en lien avec les art. 26 et 27 RELCAT).

3.3.

Cela étant, l'autorité de céans considère que la décision attaquée est suffisamment motivée contrairement à ce qu'ont affirmé les recourants. En effet, la motivation d'une décision est suffisante lorsque l'intéressé est en mesure d'en apprécier la portée et de la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, sans qu'elle soit tenue de répondre à tous les arguments avancés (cf. notamment ATF 138 I 232, consid. 5.1 ; ATF 129 I 232 consid. 3.2 ; ATF 122 IV 8, consid. 2). Le droit d'être entendu des recourants garanti par l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 n'a donc pas été violé. D'ailleurs, les recourants ont parfaitement été en mesure de contester les arguments du Conseil communal (cf. ci-dessous, consid. 4.1 et 5.1).

4.

4.1.

Les recourants ont ensuite fait valoir que le terrain en lien avec le calcul des gabarits Sud et Est n'était pas en pente, de sorte que l'article 19 RELCAT devait être appliqué. A titre subsidiaire, s'il y avait lieu d'admettre que le terrain était en pente, il conviendrait, selon les recourants, de tracer le gabarit à l'intersection de la limite de propriété avec la projection horizontale du terrain au niveau de la cote moyenne conformément au croquis qu'ils ont déposé. Selon ce croquis, ladite cote moyenne devrait se trouver en sous-sol (cf. mémoire de recours du 13 septembre 2012, annexe 1).

4.2.

Cette position ne peut être suivie, dans la mesure où le dossier, en particulier les plans des façades Sud et Est, montre clairement une dénivellation du terrain, de sorte que les articles 26 et 27 RELCAT sont bien applicables aux gabarits Sud et Est. Au surplus, les gabarits tels qu'ils ressortent des plans de l'architecte ont été calculés correctement. En effet, le niveau du plan horizontal est situé à la cote moyenne dupied de la façadesur terrain naturel (art. 26 et 27 RELCAT). On rappelle que, selon l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), dont on peut s'inspirer, le pied de la façade correspond à l'intersection entre le plan de la façade et le terrain naturel (art. 3.2 en relation avec les art. 1.1 et 3.1 AIHC ; cf. également le décret portant adhésion à l'AIHC, du 2 novembre 2010 et la loi du 6 novembre 2012 [pas encore entrée en vigueur] adaptant la législation cantonale à l'AIHC). Dès lors, le plan horizontal au sens de l'article 26 RELCAT ne peut, comme le prétendent les recourants, se trouver plus bas que l'intersection entre le terrain naturel et les pieds des façades (cf. mémoire de recours du 13 septembre 2012, annexes 1 et 3, en particulier).

5.

5.1.

Les recourants ont, en outre, contesté la conclusion du Conseil communal selon laquelle il y avait lieu de considérer le toit de la véranda comme une terrasse dont la surface serait minime par rapport au bâtiment dans son ensemble. Selon eux, la construction de cette terrasse violerait l'interdiction des toits plats prévue à l'article 25 du Règlement des constructions de la Commune de A. du 27 septembre 1993 (ci-après : règlement communal des constructions). Ils ont également relevé que cette terrasse se situerait à hauteur du dernier étage de la bâtisse principale ; qu'elle agrandirait considérablement ■ plus d'un quart ■ la surface par rapport à sa largeur d'origine ; qu'elle se situerait au niveau du toit ; qu'elle constituerait une proéminence par rapport à l'édifice principal et qu'il y avait, dès lors, bien lieu de la considérer comme un toit.

5.2.

L'autorité de céans se rallie, pour l'essentiel, à la détermination du Conseil communal, ainsi qu'à celle du SAT qui considèrent notamment que la lecture des caractéristiques du bâtiment d'origine n'est pas altérée par le projet ; en particulier la toiture du bâtiment n'est pas modifiée (cf. décision du Conseil communal du 6 août 2012, p. 3 ; préavis du SAT du 3 mai 2012, p. 2).

5.3.

A l'instar du SAT, on constate que la surface de la véranda est faible par rapport à celle du bâtiment existant dont le toit à plusieurs pans n'est d'ailleurs pas modifié(cf. préavis du 3 mai 2012, p. 2). Ainsi, la couverture de la future véranda, laquelle sera aménagée en

terrasse, se rapproche plus d'une "terrasse de couverture", voire d'une terrasse d'attique, que d'un toit à proprement parler. L'attique est désigné comme un étage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur (cf. décision du Conseil d'Etat du 6 juillet 2011, réf. REC.2011.34 consid. 3.2 ; cf. également art. 6.4 AIHC). Dans la zone concernée, la Commune de A. n'a interdit ni les attiques, ni les balcons-terrasses ■ lesquels sont plats par définition ■ alors qu'elle les a interdits en zone d'ancienne localité (art. 14.02, ch. 9.6 du règlement d'aménagement communal). On peut donc conclure que la commune accepte ce type d'éléments hors de la zone d'ancienne localité. La réglementation communale prévoit cependant certaines restrictions concernant les attiques. Aussi, les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique, le retrait de la façade doit être au minimum de 1.50m et l'attique doit s'inscrire dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade (art. 30 du règlement communal des constructions). Cela étant, il y a lieu d'autoriser la construction projetée, d'autant que celle-ci respecterait les conditions posées par la réglementation communale (art. 30 du règlement communal des constructions).

5.4.

C'est donc à juste titre que le Conseil communal a considéré la couverture de la véranda comme une terrasse et pas comme un toit.

6.

En conclusion, la décision attaquée, qui échappe à toute critique, doit être confirmée et le recours rejeté. L'autorité de céans ayant été en mesure de se prononcer sur la base du dossier et avec l'aide des données disponibles au public sur le Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), il y a lieu de rejeter également la demande de vision locale.

7.

7.1.

Les recourants ayant succombé, ils supporteront le paiement de frais de procédure (art. 47 al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. Selon le décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, applicable à toutes les causes pendantes devant les autorités à son entrée en vigueur le 1er janvier 2013 (art. 71 et 73 al. 1 TFrais), l'autorité fixe les frais à raison de sa mise à contribution, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6 TFrais). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas Fr. 6'000.-, mais peut être porté jusqu'à Fr. 15'000.- dans les contestations de nature pécuniaire (art. 44 TFrais). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (art. 49 TFrais).

7.2.

En l'espèce, l'instruction de la cause n'a pas donné lieu à des actes d'instruction tels qu'une vision locale, mais la cause n'est pas dénuée de toute complexité. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés au montant total de Fr. 990.-, ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'100.- versée le 2 octobre 2012 et le solde de Fr. 110.- étant restitué aux recourants.

8.

8.1.

Vu l'issue du recours, l'hoirie, qui est représentée par un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 48 al. 1 LPJA). Le montant doit être déterminé en application des articles 60 et suivants TFrais, selon lesquels les honoraires sont fixés en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu, ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant (art. 60 TFrais).

8.2.

Dans le cas d'espèce, le mandataire de l'hoirie a déposé un état de ses honoraires, ascendant à Fr. 1'755.40 pour une activité déployée du 23 juillet 2012 au 19 février 2013. Or, les dépens que l'autorité de recours peut allouer ne couvrent que la procédure qui s'est déroulée devant elle et ne saurait couvrir les activités antérieures à la décision attaquée, à savoir les activités intervenues avant la décision du Conseil communal du 6 août 2012. Dès lors, il convient de déduire du mémoire, les activités antérieures à cette date. On obtient donc une activité se montant à 3h54 ainsi que trois correspondances facturées forfaitairement à Fr. 50.- chacune (soit environ 11 minutes de travail chacune selon le tarif horaire du mandataire de Fr. 280.-/heure), ce qui nous amène à un total de 4h27. Au tarif moyen retenu par la Cour de droit public de Fr. 250.- l'heure, les dépens seront ainsi fixés à Fr. 1'113.- (cf. notamment arrêt du Tribunal cantonal du 10 juin 2011, réf. CDP.2010.142, consid. 5). A ce montant, il convient d'ajouter les frais intervenus après la date de la décision querellée (Fr. 25.-) et la TVA (8 %), soit au total Fr. 1'229.-, arrondis à Fr. 1'230.-.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours est rejeté;

2. Les frais de procédure comprenant un émolument de Fr. 900.- auquel s'ajoutent les frais par Fr. 90.-, soit au total Fr. 990.- sont mis à la charge des recourants, ce montant est compensé par l'avance de frais versée par les recourants, le solde de Fr. 110.- leur étant restitué;

3. Une indemnité totale de dépens de Fr. 1'230.-, tout compris, est allouée à l'hoirie Z., à charge des recourants.

Neuchâtel, le 14 août 2013

Au nom du Conseil d'Etat

Le président, La chancelière,

L. Kurth S. Despland

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