

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.115 vom 27. März 2017

Ne Jurisprudence Adm, 2017-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2016.115

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.115 du 27 mars 2017

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.115 del 27 marzo 2017

Regeste

Conformément aux nouvelles dispositions du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), entrées en vigueur au 1er décembre 2014, l'autorité compétente en matière de délivrance des permis de construire est tenue de se prononcer simultanément sur la demande de permis de construire et la levée des oppositions, dans une ou deux décisions séparées, communiquée(s) tant au requérant qu'aux opposants. Dissocier la décision de levée d'opposition de celle d'octroi du permis de construire contrevient notamment au principe de coordination des procédures découlant du droit supérieur, principe concrétisé, en droit cantonal, par les dispositions susmentionnées.

Volltext

A.

A.a.

En date du 1er octobre 2015, A. SA (ci-après : le tiers intéressé) a déposé une demande de permis de construire, sanction définitive, pour la construction d'un immeuble en PPE de 4 appartements et d'un attique sur la parcelle [a] du cadastre de la commune de B.. Cette dernière se situait dans un quartier résidentiel régi par le plan de quartier "C.". Ledit quartier était divisé en quatre secteurs (A à D) et deux zones (ZHMD2 et ZHFD3). Le projet en question se trouvait dans le secteur A, en zone ZHMD2. Il a été mis à l'enquête publique du 9 octobre au 9 novembre 2015 et a fait l'objet de nombreuses oppositions, toutes rédigées de manière identique.

A.b.

En substance, Le couple X.-Y. et consorts (ci-après : les recourants) reprochaient au projet de ne pas respecter l'unité architecturale décrite dans le rapport justificatif déposé à l'appui du règlement de quartier, de contrevenir au parti urbanistique présenté dans ce même rapport au niveau des matériaux utilisés, de dépasser la hauteur réglementaire dans la zone considérée, de violer les principes directeurs voulus par le plan de quartier en matière de vue et d'ensoleillement et enfin, de faire fi des règles de partage des espaces communautaires dans la mesure où ces derniers avaient été conçus et financés que pour 25 unités, alors que le permis de construire susmentionné induisait la création d'une vingt-sixième unité hors de toute réglementation.

B.

Par décisions identiques du 8 mars 2016, le Conseil communal de B. (ci-après : l'intimé) a levé les oppositions précitées sans délivrer simultanément le permis de construire demandé.à l'appui de son dispositif, il a jugé que s'il était vrai que le projet n'était plus le

même que celui prévu à l'origine architecturalement parlant (quatre unités d'habitations individuelles groupées), il respectait néanmoins tant le règlement d'aménagement que celui de quartier ; le rapport justificatif à son appui n'ayant qu'une valeur indicative. S'agissant des matériaux utilisés, aucune législation n'imposait à ce que le traitement des façades soit en bois naturel plutôt qu'en bois traité. Relativement à la hauteur du projet, ce dernier était en conformité avec la législation dans la mesure où la hauteur d'un bâtiment à toit plat devait être mesurée à la corniche sans tenir compte de la hauteur de l'attique ni des superstructures techniques, telles que des capteurs solaires. À propos du droit à la vue, au dégagement et à l'ensoleillement, ils étaient garantis dans la mesure des périmètres d'évolution et des hauteurs prévus, lesquelles étaient respectées si bien que les voisins du bâtiment projeté ne pouvaient pas se prévaloir de droits supplémentaires. Enfin, en rapport avec la problématique du partage des espaces communautaires, le projet de 5 logements était conforme au règlement du plan de quartier lequel prévoyait que les parcelles du secteur A pouvaient contenir 4 à 5 logements.

C.

Par mémoires du 7 avril 2016 ayant tous la même teneur, les recourants ont déféré la décision susmentionnée devant le Conseil d'État, en concluant à son annulation, principalement à ce que la demande de permis de construire soit rejetée, subsidiairement au renvoi de la cause à l'intimé pour nouvelle décision au sens des considérants, le tout, sous suite de frais. À l'appui de leurs conclusions, ils maintiennent que leurs motifs d'opposition doivent être favorablement accueillis et que le projet n'est dès lors pas conforme au droit.

D.

Par courrier du 15 avril 2016, l'autorité de céans a demandé le versement d'une avance de frais unique couvrant toutes les procédures engagées et requis que l'un des recourants soit désigné comme destinataire des pièces qu'impliquaient ces procédures. Y. a été nommé comme tel.

E.

Dans leurs observations du 2 et 30 juin 2016, le tiers intéressé et l'intimé concluent au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

Déposé dans les termes et délai légaux, les recours sont déclarés recevables.

2.

2.1.

Selon l'article 33, lettres a à c de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, le recourant peut invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents, l'inégalité de traitement, mais non l'inopportunité (sauf disposition spéciale). À l'appui de ses moyens, même si l'autorité de recours n'est pas liée par les constatations de l'état de fait ni par les motifs invoqués à l'appui du recours (art. 43 al. 1 et 2 LPJA), le recourant doit articuler ses griefs, c'est-à-dire indiquer de manière suffisamment précise en quoi consiste, selon lui, la violation du droit ou la constatation

inexacte ou incomplète des faits. Il ne peut exiger du juge qu'il procède à un examen du litige sous tous ses aspects, non évoqués par les parties, sous réserve des cas dans lesquels une violation du droit ou une irrégularité dans la constatation des faits paraît d'emblée évidente.

2.2.

Conformément à cette dernière réserve, l'autorité de recours n'est donc pas liée par les motifs invoqués à l'appui du recours ni par les conclusions des parties (art. 43 al. 1 et 3 LPJA). Il s'agit là du principe de l'application du droit d'office qui prévoit que l'autorité de recours doit appliquer et interpréter elle-même les normes légales lui paraissant devoir régir l'état de fait en cause (arrêt du 11 novembre 2013 de la Cour de droit public du Tribunal cantonal [CDP.2013.211] cons. 2 et les références citées).

2.3.

Bien que les recourants ne soulèvent aucun grief de nature formelle dans leurs mémoires, il y a néanmoins lieu de vérifier si la procédure régissant la délivrance du permis de construire a correctement été suivie par l'intimé.

3.

3.1

Selon l'article 78 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions, du 16 octobre 1996 (RELConstr., RSN 720.1), applicable dans les communes dispensées de requérir le préavis des services de l'État depuis le 1er décembre 2014, le Conseil communal se prononce sur les demandes de sanction préalable ou définitive ainsi que sur les éventuelles oppositions dans un délai de 5 jours ouvrables dès réception des préavis des services concernés, transmis par le service communal, dans les cas simples, et de 10 jours ouvrables dans les autres cas, sauf justification particulière ou tentative de conciliation des parties. L'article 63 RELConstr., applicable par renvoi de l'article 77 RELConstr., impose par ailleurs au Conseil communal de notifier sa décision d'octroi ou de refus de la sanction préalable ou du permis de construire ainsi que de levée ou d'admission des oppositions au requérant et aux opposants.

3.2.

Dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral a jugé que la violation de ce principe conduisait à l'annulation de la décision attaquée sans qu'il y ait lieu d'examiner les griefs traitant du contenu potentiel de l'autorisation de construire non encore délivrée. Le but de cette règle, à savoir de lever les oppositions et de simultanément délivrer le permis de construire réside d'une part dans le fait que les opposants doivent connaître exactement la teneur de l'autorisation de construire qui a été délivrée, afin de pouvoir se déterminer en connaissance de cause sur la question de savoir s'ils entendent recourir contre la décision municipale. D'autre part, le principe de l'égalité des parties implique nécessairement que chacune d'elles ait connaissance des mêmes éléments que ceux qui ont été communiqués à l'autre. La municipalité ne peut ainsi réserver la teneur exacte du permis de construire aux seuls constructeurs, sans la communiquer aux opposants (arrêt du Tribunal fédéral du 12 janvier 2015 [1C_445/2014] cons. 2.3).

3.3.

De surcroît, dissocier la décision de levée d'opposition de la décision d'octroi du permis de construire contrevient au principe de la coordination des procédures, lequel vise à assurer, d'un point de vue matériel, une application cohérente des normes sur la base desquelles des décisions administratives doivent être prises. À ce titre, l'article 25a alinéa 2, lettre d de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), prévoit qu'une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée. Ces principes valent aussi lorsqu'une seule et même autorité rend plusieurs décisions dans la même affaire (arrêt du Tribunal fédéral du 12 janvier 2015 [1C_445/2014] cons. 2.3 et les références citées).

3.4.

En l'occurrence, l'intimé a tant violé l'article 25a, alinéa 2, lettre d LAT que les articles 63 et 78 RELConstr. dans la mesure où il n'a pas notifié de manière simultanée la décision d'octroi du permis de construire et celle de levée des oppositions aux parties. Une telle pratique, quand bien même puisse-t-elle être pragmatique, n'est malheureusement pas admissible au regard de ces dispositions. En effet, de deux choses l'une, une fois les oppositions définitivement écartées, soit la décision de permis de construire n'est notifiée qu'au requérant et aucun contrôle de sa légalité n'est directement exerçable si elle enfreint la législation en sa faveur, à défaut de communication aux opposants. Par ailleurs, cette façon de faire violerait leur droit d'être entendu tout comme le principe de transparence dont l'application est assurée par les articles susmentionnés. Soit elle est effectivement communiquée aux voisins, lesquels auraient alors la possibilité de la contester si elle devait contenir des éléments nouveaux susceptibles de les toucher dans leurs droits. Dans un tel cas, la procédure de permis de construire serait alors exagérément prolongée puisqu'en lieu et place d'une seule procédure contentieuse, les opposants auraient la possibilité d'entreprendre tant la décision de levée des oppositions que celle de délivrance du permis de construire rendue ultérieurement.

3.5.

Vu ce qui précède, les décisions attaquées doivent être annulées et la cause doit être renvoyée à l'intimé pour nouvelles décisions, à charge pour ce dernier de lever les oppositions tout en délivrant simultanément le permis de construire demandé. Il lui est loisible de statuer dans une seule et même décision ou dans deux décisions séparées notifiées conjointement tant au requérant qu'aux opposants.

4.

4.1.

La présente décision est rendue sans frais, les communes n'en payant pas (art. 47 al. 2 LPJA). L'avance de frais commune d'un montant de 1'760 francs versée par les recourants en date du 4 mai 2016 leur est restituée.

4.2.

Les recourants n'étant pas représentés par un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à allocation de dépens (art. 48 al. 1 LPJAa contrario).

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Les recours du 7 avril 2016 du couple X.- Y. et consorts dirigés à l'encontre des décisions du 8 mars 2016 du Conseil communal de B. sont admis.

2. Dites décisions sont annulées et la cause renvoyée à l'intimé pour nouvelles décisions au sens des considérants.

3. L'avance de frais unique d'un montant de 1'760 francs versée par les recourants en date du 4 mai 2016 leur est restituée.

4. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 27 mars 2017

Au nom du Conseil d'état :

Le président, La chancelière,

J.-N. Karakash S. Despland

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