

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.239 vom 20. Dezember 2017

Ne Jurisprudence Adm, 2017-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2017.239

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.239 du 20 décembre 2017

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.239 del 20 dicembre 2017

Regeste

Rejet du recours déposé par une voisine à l'encontre d'un projet de construction d'une maison familiale. En effet, le plan de lotissement mentionné par la recourante est nul d'après la jurisprudence, à défaut d'avoir été mis à l'enquête publique et sanctionné par le Conseil d'État. De manière plus générale, l'intégration de la future construction au quartier ne posera pas de problème, ce d'autant moins qu'elle respecte parfaitement les prescriptions de la zone dans laquelle elle se trouve. Par ailleurs, si il est vrai qu'elle n'est pas parallèle aux routes existantes ou envisagées, elle est par contre, dans une large mesure, parallèle aux courbes de niveau. Enfin, le droit à la vue de la recourante n'est en l'espèce pas protégé, la procédure de sanction préalable était facultative et le vice formel invoqué n'a pas pu avoir d'influence sur la procédure.

Volltext

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

A.

A.a.

En date du 18 avril 2016, les époux A. (ci-après : les tiers intéressés) ont demandé une autorisation, auprès du Conseil communal de B. (ci-après : l'intimé), pour la construction d'une maison familiale, sur les articles [a] et [b] du cadastre de B., en zone d'habitation à faible densité 2.

A.b.

Mis à l'enquête publique du 29 avril au 30 mai 2016, le projet suscita l'opposition de X., propriétaire de la parcelle [c] du cadastre de B.. Cette dernière reprochait en substance au projet d'être contraire à l'aménagement voulu dans la zone considérée, de par son aspect massif. Elle relevait également qu'il n'était ni parallèle ni perpendiculaire aux routes existantes ou envisagées. Enfin, elle invoquait que son droit à la vue serait péjoré et que le projet, sans sanction préalable sur ces questions de masse et d'implantation, ne pouvait recevoir une sanction définitive.

B.

B.a.

Par décision du 23 mai 2017, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le DDTE) octroya une dérogation à la distance à la route communale pour la création d'une place de stationnement extérieure.

B.b.

Par décision du 8 juin 2017, l'intimé leva l'opposition susmentionnée. En substance, il relevait que les gabarits forjétaient effectivement sur la parcelle [b] mais que les tiers intéressés étaient propriétaires de cette dernière. Il estimait également que le projet s'intégrait sans difficulté au quartier et que la construction n'était certes pas parallèle à la route, ce qui était néanmoins le cas de plusieurs habitations du lotissement, y compris celle de la recourante. Enfin, il indiquait que le grief du droit à la vue invoqué par cette dernière n'était pas recevable.

B.c.

Par décision du même jour, l'intimé délivra le permis de construire demandé.

C.

Par mémoire du 14 août 2017, la recourante défera les décisions susmentionnées auprès du Conseil d'État en concluant principalement à leur annulation, avec suite de frais et dépens. En substance, elle étaye ses motifs d'opposition, en insistant sur le fait que le projet n'est pas conforme au plan de lotissement auquel il est soumis. Enfin, elle invoque un argument nouveau : une dérogation a été octroyée a posteriori alors qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise à l'enquête, ce qui n'est pas admissible.

D.

D.a.

Dans ses observations du 19 septembre 2017, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le DDTE) conclut au rejet du recours. Il relève qu'aucun plan de lotissement n'existe à cet endroit, ni ailleurs sur le territoire communal. Le découpage cadastral n'est ainsi pas fixé et peut être modifié en tout temps dans la mesure où il respecte la conformité des constructions existantes. S'agissant de leur implantation, il paraît impossible d'appliquer l'article en question de manière stricte sans violer le principe de l'égalité de traitement, dans la mesure où les constructions dans le quartier le respectant sont rares. Enfin, l'absence de publication de la dérogation à la distance de l'axe de la route peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours.

D.b.

Dans ses observations du 28 septembre 2017, l'intimé conclut au rejet du recours. Il indique en substance qu'il ne voit pas en quoi la construction projetée, présentant notamment un toit à deux pans et des façades conformes au règlement, ne s'inscrirait pas dans le style du lotissement. S'agissant de l'orientation du bâtiment, il fait remarquer qu'aucune orientation générale n'a été fixée pour le quartier. Quoi qu'il en soit, la construction projetée serait néanmoins parallèle aux courbes de niveau. En ce qui concerne le droit à la vue, aucune norme spéciale ne la protégerait. Enfin, le choix d'opter directement pour une sanction définitive ne serait pas critiquable et l'invocation d'un grief procédural remettant en question la validité de la dérogation octroyée revêtirait un caractère dilatoire.

E.

E.a.

En date du 22 novembre 2017, l'intimé a répondu à une sollicitation du Service juridique de l'État, par laquelle ce dernier désirait clarifier la légalité du plan de lotissement litigieux. En

l'occurrence, si le plan et son règlement existent bel et bien, ces derniers n'ont jamais été mis à l'enquête, ni sanctionnés par le Conseil d'État.

E.b.

Dans ses observations du 29 novembre 2017 sur ce qui précède, la recourante admet notamment que le plan de lotissement n'est pas opposable au projet en cours mais juge néanmoins que les parcelles de C. ont été découpées dans l'esprit dudit plan. En conclusion, elle indique que la question de la validité du règlement de lotissement n'est pas déterminante mais qu'il y a lieu de faire respecter les dispositions du règlement d'aménagement malmenées par l'intimé.

Considérant en droit :

A.Recevabilité

1.

Déposé dans les formes et délai légaux, le recours est déclaré recevable.

B.Du respect des dispositions du plan de lotissement

2.

2.1.

Dans un premier grief, la recourante relève que le plan de lotissement est une mesure parcellaire qui impose l'intégration d'un style de bâtiments sur des parcelles prédécoupées. En l'occurrence, le projet ne s'inscrirait pas dans le style des constructions du lotissement en question et ce pourquoi il a été établi. Il dénature de plus, par ses dimensions et son orientation, l'idéal de construction dans cette zone.

2.2.

Si un plan d'affectation n'a pas été mis à l'enquête publique du tout, cela entraîne sa nullité. En vertu des principes généraux du droit, il y a nullité lorsque le vice est particulièrement grave, qu'il est évident ou, du moins, facile à déceler, et lorsque le fait d'admettre ladite nullité ne compromet pas sérieusement la sécurité du droit. Des vices de fond n'entraînent que rarement la nullité d'une décision. Peuvent notamment constituer des motifs de nullité le fait que l'autorité ayant statué n'était pas compétente pour le faire, ainsi que les graves vices de procédure (Aemisegger / Haag, commentaire LAT, 2010, pp. 27 et 28, n° 31 et les références citées).

2.3.

Le plan de lotissement est un plan d'affectation communal (art. 43, al. 2, let. d de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991). Ce dernier n'ayant été ni mis à l'enquête ni sanctionné par le Conseil d'État, il se révèle nul. Par conséquent, tous les griefs de la recourante en relation avec sa prétendue violation tombent également à faux.

2.4.

De manière plus générale, la recourante estime que le projet ne respecte pas l'idéal de construction dans cette zone. En effet, il serait contraire à l'article 9.04.2 du règlement d'aménagement de la commune de B., sanctionné le [], lequel indique que "Afin d'économiser le sol à bâtir, une certaine densification de l'urbanisation doit être recherchée,

tout en préservant la qualité de l'habitation". Il est loisible de se demander la portée d'une telle disposition dans la zone considérée, sachant qu'un taux maximal d'occupation du sol a été fixé (30 % ; art. 9.04.5, let. b du règlement précité). Quoi qu'il en soit, le projet est très loin du taux précité, puisqu'il ne s'élève qu'à 17.7 %. Interdire la construction litigieuse sur la base de cet article reviendrait en définitive à vider de sa substance le plan d'aménagement adopté, ce d'autant plus qu'elle respecte toutes les autres prescriptions de la zone en question. Par surabondance d'arguments, on relèvera qu'une certaine densification doit néanmoins être recherchée dans ladite zone, ce que la recourante se gardait bien de mentionner dans son recours, en invoquant que l'objectif de la zone était "celui d'économiser le sol à bâtir tout en préservant la qualité de l'habitation". Enfin, il sied de rappeler que, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s.; 115 Ia 114 consid. 3d p. 119 ; arrêt 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et les arrêts cités). Bien que la recourante n'invoque pas directement la violation d'une clause d'esthétique au sens stricte, cette jurisprudence peut néanmoins s'appliquer par analogie. En l'occurrence, un intérêt public prépondérant ne ressort pas du dossier ni n'est allégué par la recourante. Au vu de tout ce qui précède, son grief doit dès lors être rejeté.

C. De l'implantation de la construction

3.

3.1.

Dans un second grief, la recourante estime que la construction litigieuse n'est ni parallèle ni perpendiculaire aux routes existantes ou envisagées, en particulier pas au chemin qui devrait passer au nord de la parcelle.

3.2.

Selon l'article 8.02 du règlement communal, l'implantation des constructions peut être fixée par un plan d'alignement, un plan spécial ou un plan de quartier. Si l'implantation des constructions n'est pas fixée par de tels plans, l'orientation de celle-ci est demandée parallèlement ou perpendiculairement aux routes, aux courbes de niveau ou selon une orientation générale fixée par quartier ou par zone.

3.3.

En l'espèce, l'assertion de la recourante se révèle correcte, en ce sens que la construction litigieuse n'est ni parallèle ni perpendiculaire aux routes. Cela étant, comme le démontre l'intimé dans ses observations, son orientation a été guidée par les courbes de niveaux et se révèle ainsi parallèle, dans une large mesure, à ces dernières. On notera par ailleurs que l'habitation de la recourante n'est ni parallèle ni perpendiculaire à la route d'accès, tout comme de nombreuses autres habitations du village (cf. observations du DDTE, p. 2, ch. 2). Il s'ensuit que l'application stricte de l'article susmentionné au projet litigieux n'a pas lieu d'être. Au vu de tout ce qui précède, le grief de la recourante doit être rejeté.

D. Du droit à la vue

4.

4.1.

Dans un troisième grief, la recourante relève que le projet aura un impact évident sur sa qualité de vie, et en particulier, qu'il la privera de la vue à l'Ouest dont elle bénéficie aujourd'hui.

4.2.

Le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile, sinon impossible, de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la 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, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. En d'autres termes, la vue est considérée comme une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale (RJN 2014 p. 441 ss, cons. 4, let. b et les références citées).

4.3.

En l'espèce, si l'autorité de céans ne peut que regretter que la recourante perde en qualité de vie de par la privation partielle de la vue dont elle jouissait, cette dernière ne fait toutefois pas valoir une norme spéciale protégeant spécifiquement le droit qu'elle invoque. Il s'ensuit que son grief doit être rejeté.

E. Absence de sanction préalable

5.

5.1.

Dans un quatrième grief, la recourante estime que, sans sanction préalable sur les questions de masses et d'implantation, le projet ne pouvait recevoir une sanction définitive.

5.2.

D'après l'article 36, alinéa 1, de la loi sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996, le permis de construire ou sanction définitive peut être précédé de la sanction préalable, qui liquide définitivement les questions de masse, d'implantation, d'affectation et d'accès, d'une part, les autorisations spéciales ou dérogations pouvant être accordées à ce stade, d'autre part.

5.3.

La formulation potestative de l'article précité ne laisse aucune place au doute. En effet, la sanction préalable est une étape possible mais pas obligatoire dans le cadre d'une demande

de permis de construire. Elle est d'ailleurs particulièrement rare lorsque le projet porte sur une maison familiale. En outre, aucun plan de lotissement qui imposerait des obligations particulières n'est en vigueur dans le quartier considéré. Le grief de la recourante doit dès lors être rejeté.

F. Absence de mise à l'enquête publique de la dérogation octroyée

6.

6.1.

Dans un dernier grief, la recourante relève que la dérogation octroyée pour la distance de la place de parc aux constructions n'a pas été mise à l'enquête, irrégularité qui ne peut être corrigée après coup.

6.2.

Les dispositions cantonales qui prévoient l'indication des dérogations requises dans l'avis d'enquête publique ne sont que des prescriptions d'ordre dont l'inobservation n'entraîne pas automatiquement la nullité de la mise à l'enquête ni de la décision d'octroi du permis ; elles pourraient tout au plus entraîner une telle conséquence si le défaut de cette indication avait empêché les voisins de faire valoir leurs droits par la voie de l'opposition (TF 1C_112/2007 cons. 8 et les références citées).

6.3.

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée ; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 s. et les références citées). Par ailleurs, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée.

6.4.

En l'espèce, la recourante invoque, en définitive, une violation du droit, notamment d'une prescription d'ordre, imposant l'indication des dérogations requises dans l'avis de mise à l'enquête publique. Elle n'indique cependant pas, sur le fond, pour quelle(s) raison(s) cette dérogation n'aurait pas dû être octroyée, alors même que l'autorité de céans dispose d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit sur cette question. Il s'ensuit qu'il est loisible de penser que cet argument a été invoqué avant tout à des fins dilatoires, ce d'autant plus que la dérogation dont il est question, est en principe octroyée dès le moment où la construction projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route. En l'occurrence, au vu de

la configuration des lieux, on voit mal comment cette sécurité pourrait être mise à mal par la construction d'une place de stationnement extérieure. On notera encore, que le service spécialisé en la matière a préavisé positivement l'octroi de cette dérogation. Enfin et par surabondance d'arguments, la recourante n'allègue pas avoir été empêchée, de par cette omission, de faire valoir ses droits, dans le cadre de la procédure d'opposition. Il s'ensuit que la violation du droit d'être entendu dont se prévaut la recourante n'a manifestement pas pu avoir une influence sur la présente procédure, de sorte que son grief doit être rejeté.

G. Conclusions et frais

7.

7.1.

Au vu de tout ce qui précède, le recours dirigé à l'encontre des décisions de l'intimé et du DDTE doit être rejeté.

7.2.

Conformément à l'article 47, alinéa 1 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais des procédures, qui comprennent les émoluments et les débours. Ils seront supportés par les recourants. En application des articles 44 et 49 du décret fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument peut être arrêté à 1'100 francs auxquels s'ajoutent les débours à raison de 10 % de ce montant, soit au total 1'210 francs couverts par l'avance de la recourante.

7.3.

L'intimé et le DDTE qui obtiennent gain de cause ne peuvent prétendre à des dépens. Aucun dépens ne sont en effet alloués à la Confédération, aux cantons, aux communes lorsqu'ils obtiennent gain de cause dans l'exercice de leur attribution officielle. Peu importe que l'entité publique ait ou non recouru aux services d'un avocat (TF 8C_70/2010 du 20 décembre 2010 et Schaer, Procédure et juridiction administrative neuchâteloise ad art. 48 LPJA).

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours du 14 août 2017 de X. dirigé à l'encontre des décisions du 23 mai 2017 et du 8 juin 2017 du Département du développement territorial et de l'environnement et du Conseil communal de B. est rejeté.

2. Un émolument de 1'100 francs et des frais s'élevant à 110 francs sont mis à la charge de la recourante, montant compensé par l'avance de frais versée le 29 août 2017.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 20 décembre 2017

Au nom du Conseil d'état :

Le vice-président, La chancelière,

L. Kurth

S. Despland

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