

# NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.255 vom 17. Februar 2020

Ne Jurisprudence Adm, 2020-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2018.255](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2018.255)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.255 du 17 février 2020

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.255 del 17 febbraio 2020

## Regeste

Dans le cas d'espèce, il est question d'une dérogation à un plan d'alignement et non pas à un plan d'aménagement. Ainsi, l'article applicable au cas d'espèce est l'article 75 LCAT et non pas l'article 40 LConstr. Par conséquent, c'est à raison que ni le Département, ni le Conseil communal n'ont examiné les conditions de l'article 40 LConstr. et ce, sans que l'on puisse leur reprocher une violation du droit d'être entendu de la recourante. Par ailleurs, les conditions pour octroyer une dérogation selon l'article 75 LCAT sont remplies en l'espèce. De plus, au vu de la proximité immédiate du centre-ville et des transports publics, c'est à juste titre que le Conseil communal s'en est tenu au minimum de places de stationnement exigées, sans demander une taxe de remplacement au constructeur. Enfin, le grief de la sécurité du trafic relève de l'intérêt général, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable et il n'appartient pas à l'autorité de céans de se prononcer sur l'opportunité d'un projet de construction conforme à la législation applicable.

\_\_\_\_\_ Par arrêt du 11 novembre 2020 (Réf. : [CDP.2020.116-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision.

## Volltext

A.

Le 18 octobre 2017, A. (ci-après : le tiers intéressé) a déposé une demande de permis de construire, sanction définitive, pour la construction d'un immeuble d'habitation de huit logements sur l'article n° [a] du cadastre de B..

B.

B.a.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 10 novembre au 11 décembre 2017 et a suscité plusieurs oppositions, dont celle de X. (ci-après : l'opposante, respectivement la recourante) du 8 décembre 2017.

B.b.

En substance, l'opposante a notamment reproché au projet d'induire une perte de vue, laquelle engendrerait une diminution de la valeur de ses parcelles et lui causerait ainsi un préjudice économique grave, de violer le principe de coordination, le projet nécessitant la démolition d'une villa pour laquelle aucune étude d'impact sur l'environnement n'a été effectuée, que, par ailleurs, aucune demande de démolition n'avait été déposée, qu'il existait une interdiction de bâtir sur le fond concerné, qu'aucune dérogation à un alignement communal n'avait été demandée, que la demande de dispense de construire un abri de protection civile ne remplissait pas les conditions d'une dérogation, que le projet de

construction était muet concernant les places de parc, que la sécurité des piétons, ainsi que du trafic routier ne pourrait plus être assurée convenablement en raison de cette nouvelle construction et enfin, que les tuyaux d'évacuation actuels ne permettraient pas l'écoulement correct des eaux usagées en raison de l'augmentation des riverains.

C.

Le 18 avril 2018, le service de l'aménagement du territoire (ci-après : le SAT) a préavisé favorablement le projet, sous réserve que les conditions émises par les services cantonaux consultés soient respectées.

D.

D.a.

Par décision spéciale du même jour, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le Département) a délivré une autorisation permettant au tiers intéressé de déroger au plan d'alignement à la route cantonale pour l'aménagement de places de stationnement.

D.b.

Par décision spéciale du même jour, le Département de la justice, de la sécurité et de la culture a octroyé une dérogation à l'obligation d'aménager un abri de protection civile au tiers intéressé.

E.

Par décisions du 6 août 2018, le Conseil communal de C. (ci-après : le Conseil communal) a levé l'opposition de X. du 8 décembre 2017 et a délivré le permis de construire demandé. À l'appui de son dispositif, le Conseil communal a notamment considéré que le droit à la vue n'était pas un motif d'opposition, que le projet était conforme à la loi en ce qui concerne le nombre de places de parc, que les arguments concernant la dérogation à l'alignement avaient été traités dans la décision spéciale du Département du 18 avril 2018 et que le service des ponts et chaussées estimait que les conditions de sécurité existantes ne seraient pas péjorées en raison de cette nouvelle construction.

F.

Par mémoire du 13 septembre 2018, la recourante a déféré la décision spéciale du Département, ainsi que les décisions du Conseil communal auprès du Conseil d'État en concluant à leur annulation. À l'appui de ses conclusions, elle invoque subir une atteinte à ses intérêts privés dignes de protection au sens de l'article 27, alinéa 2, lettre b de la loi sur les constructions du 25 mars 1996 (LConstr.) du fait du préjudice économique causé par la nouvelle construction laquelle supprimera la vue dont bénéficiait jusqu'alors ses parcelles. La recourante reproche ensuite tant au Conseil communal qu'au Département d'avoir violé l'article 40 LConstr. De plus, elle indique que le nombre de places de parc prévu n'est pas conforme à la loi. Elle mentionne également que son droit d'être entendu a été violé, le Conseil communal n'ayant abordé ni la question du nombre de places de parc, ni celle de la sécurité du trafic. Enfin, elle considère que le projet est inopportun.

G.

G.a.

Par courrier du 30 octobre 2018, le tiers intéressé a transmis au service juridique de l'État, chargé de l'instruction du recours, copie de ses observations sur opposition du 17 janvier 2018.

G.b.

Par courrier du 14 novembre 2018, le Conseil communal a conclu au rejet du recours en rappelant, en substance, ce qu'il avait déjà allégué dans la procédure d'opposition.

G.c.

Dans ses observations du 15 novembre 2018, le Département a allégué que le projet était parfaitement conforme à l'affectation de la zone et à la hauteur prescrite par le règlement communal, si bien que le grief de la recourante concernant le préjudice dû à la perte de vue doit être rejeté, voire même déclaré téméraire. De plus, il a relevé que ce n'est pas l'article 40, alinéa 1 LConstr., mais l'article 75, alinéas 2 et 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire sur 2 octobre 1991 (LCAT) qui s'applique aux dérogations aux plans d'alignement communaux. Le Département a également constaté que l'opposition de la recourante n'avait pas été formellement traitée dans sa décision spéciale du 18 avril 2018 si bien qu'il convenait de l'annuler et de la remplacer par une nouvelle décision du 15 novembre 2018, laquelle reprend en substance la précédente décision tout en relevant que la question de la qualité pour s'opposer à la décision spéciale de la recourante pourrait se poser en raison du fait qu'elle n'a pas dit en quoi elle serait personnellement touchée par la dérogation à l'alignement. Enfin, il a relevé que les griefs de la recourante étaient mal fondés et téméraires dans le sens où ils reposaient soit sur des hypothétiques situations de stationnement dangereuses et illégales, soit sur des jugements de valeur sans fondement. Il a ainsi conclu au rejet du recours.

G.d.

Par courrier du 14 janvier 2019, la recourante a déposé un recours contre la nouvelle décision spéciale du Département du 15 novembre 2018, lequel complète le précédent recours et en reprend d'ailleurs les termes. Elle a, de plus, réitéré ses griefs concernant le manque de places de stationnement, ainsi que l'inopportunité du projet en mentionnant que les dérogations aux plans d'alignement devaient être l'exception et non la règle.

H.

En tant que besoin, la motivation contenue dans les écrits précités sera reprise dans la partie en droit de la présente décision.

Considérant en droit :

A.Recevabilité

1.

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

B.Du préjudice économique dû à la perte de vue

2.

2.1.

Dans un premier grief, la recourante invoque une atteinte à ses intérêts privés dignes de protection au sens de l'article 27, alinéa 2, lettre b LConstr., à savoir une perte de valeur de

ses parcelles, et ainsi un préjudice économique grave, causée par le projet de construction, lequel supprime la vue et crée un vis-à-vis.

## 2.2.

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 bâtiments et limite de propriétés voisines (et donc réglant la question du vis-à-vis), ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. not. art. 18 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 16 octobre 1996 [RELCAT]). 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, consid. 4bet les références citées).

## 2.3.

Par conséquent, il convient de rejeter ce grief, ni la vue, ni le vis-à-vis n'étant protégé par l'article 27, alinéa 2, lettre b LConstr., laquelle n'est pas une règle de police des constructions au sens de la jurisprudence précitée. De plus, l'article 40 LConstr. ne s'appliquant pas au cas d'espèce, comme cela sera développé au considérant suivant, il n'y a pas lieu d'analyser le préjudice économique invoqué sous cet angle.

## C. De la dérogation au plan d'alignement

### 3.

#### 3.1.

Dans un deuxième grief, la recourante invoque une violation de l'article 40 LConstr., les conditions pour octroyer une dérogation sous l'angle de cet article n'étant, à son sens, pas remplies, ainsi qu'une violation de son droit d'être entendu, les décisions attaquées n'analysant pas dites conditions.

#### 3.2.

Comme il a relevé à juste titre le Département dans ses observations du 15 novembre 2018, l'article 40, alinéa 1 LConstr. traite des dérogations au plan d'aménagement, à la LConstr ou au règlement communal des constructions. Or, dans le cas d'espèce, il s'agit d'une dérogation à un plan d'alignement et non pas à un plan d'aménagement. C'est ainsi à tort que la recourante s'appuie sur les conditions de l'article 40 LConstr pour dénier le droit du tiers intéressé à une dérogation. En effet, l'article applicable au cas d'espèce, que cite d'ailleurs la recourante, est l'article 75 LCAT et uniquement cet article, son raisonnement ne pouvant ainsi être suivi. Par conséquent, c'est à raison que ni le Département, ni le Conseil communal n'ont examiné les conditions de l'article 40 LConstr. et ce, sans que l'on puisse leur reprocher une violation du droit d'être entendu de la recourante.

#### 3.3.

Selon l'article 75 LCAT, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir (al. 1). Le Conseil communal peut toutefois, moyennant l'approbation du Département, accorder une dérogation pour des constructions nouvelles de peu d'importance telles que des garages, des annexes, des places de stationnement, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (al. 2).

3.4.

Ainsi, contrairement à ce qu'allègue la recourante, il ne s'agit pas de savoir si une dérogation peut être accordée à certaines conditions (art. 40 LConstr.), mais bien d'analyser si rien ne s'oppose à son octroi (art. 75 LCAT). La recourante, en se contentant de répéter qu'aucune circonstance particulière ne justifie une dérogation, ne fait valoir aucun intérêt prépondérant au sens de l'article précité, hormis le prétendu préjudice dû au vis-à-vis (supraconsid. 2). Par conséquent, l'autorité de céans rejoint l'opinion du Département selon laquelle aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'octroi d'une dérogation au plan d'alignement. Ainsi, le recours doit également être rejeté sur ce point.

D. Du nombre de places de stationnement

4.

4.1.

Dans un troisième grief, la recourante invoque l'insuffisance du nombre de places de stationnement pour le projet.

4.2.

Selon l'article 26 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 16 octobre 1996 (RELConstr.), toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privés et à proximité immédiate, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux-roues, ainsi que de place de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé à partir des besoins limites (à savoir les besoins en places de stationnement d'une construction ou d'une installation desservie exclusivement par la voiture particulière) qui sont le cas échéant réduits en fonction des possibilités de transfert modal, d'utilisation multiple des places de stationnement ou d'autres impératifs liés à la protection de l'environnement ou des sites (art. 27, al. 1 et 28 RELConstr.). À défaut de dispositions communales, le nombre de places à réaliser est fixé par le Conseil communal en application de l'annexe 1 du RELConstr. (art. 27, al. 2 et 29, al. 1 et 2 RELConstr.). Dans ce cadre, les communes ont la compétence de préciser le nombre de cases de stationnement nécessaires, en restant dans la fourchette prévue dans cette annexe. En l'absence d'autres précisions, c'est au moment de l'octroi de chaque sanction préalable ou permis de construire que la commune se détermine (document d'information "problématique des places de stationnement", décembre 1996, consultable sur le site Internet du SCAT, ch. 11, p. 9).

4.3.

L'article 5.1, alinéa 2 du règlement des constructions de la commune de B.-Sauges renvoie au droit cantonal pour la détermination du nombre de places de stationnement à réaliser. Selon l'annexe 1 du RELConstr., les habitations collectives doivent disposer d'une case pour 80 à 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, mais au minimum d'une case par appartement +

10% pour les visiteurs. La demande de sanction préalable indique la création de huit logements et une surface brute de plancher de 1'073 m<sup>2</sup> (chiffre non contesté par les parties). Le plan des aménagements extérieurs approuvé le 18 avril 2018 prévoit dix places de stationnement. Ce nombre de places dépasse le minimum d'une case par appartement + 10% pour les visiteurs, mais il est inférieur à celui qui pourrait être exigé en fonction de la surface brute de plancher, comme le relève la recourante. Toutefois, au vu de la proximité immédiate du centre-ville et des transports publics (bus et train), il faut admettre que c'est à juste titre que le Conseil communal s'en est tenu au minimum de places exigées, sans demander une taxe de remplacement au tiers intéressé, possibilité qui lui est octroyée par l'article 36 RELConstr. Au surplus, il convient de relever que l'autorité de céans doute de l'intérêt de la recourante à l'augmentation du nombre de places de stationnement, ce qu'elle n'allègue d'ailleurs pas. Par conséquent, au vu de ce qui précède, ce grief doit également être rejeté.

#### E. De la sécurité du trafic

5.

5.1.

Dans un quatrième grief, la recourante invoque que la sécurité du trafic sera mise en péril par le projet, notamment en raison du parcage sauvage de véhicules.

5.2.

À titre liminaire, il convient de relever que la recourante se contente d'invoquer la sécurité du trafic sans indiquer spécialement en quoi elle serait touchée en sa qualité de voisine. En effet, elle s'en prend en réalité aux risques auxquels chacun est confronté en circulant et au manque éventuel de sécurité du réseau routier, question qui est d'intérêt général. Or, le seul fait d'être un usager de la route, comme automobiliste ou comme piéton, ne confère pas un intérêt propre, personnel pour s'opposer à un projet, même si l'on fait partie des habitants du quartier et emprunte de ce fait fréquemment la route en question (Benoît Bovay, Procédure administrative, p. 257 et RJN 1995, p. 266-269). Ce grief relève ainsi purement de l'intérêt général, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable. L'autorité de céans relève d'ailleurs qu'il aurait également pu en être de même concernant le grief relatif aux places de stationnement.

5.3.

De plus, la recourante invoque la dangerosité du parcage sauvage. Or, comme l'a relevé le Département dans ses observations du 15 novembre 2018, il s'agira alors de stationnement illégal, lequel n'est pas toléré.

5.4.

Enfin, il convient de préciser que ce grief est dans tous les cas mal fondé, puisque le service des ponts et chaussées a analysé le projet et a assorti le permis de construire d'une condition, à savoir le respect des normes VSS 640 273a qui régissent les conditions de visibilité dans les carrefours à niveau. Il s'agit dès lors d'un rapport officiel de l'administration lequel ne peut être remis en question que s'il existe des indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante, ce qui ne ressort pas du dossier. Au vu de tout ce qui précède, le grief de la recourante doit être déclaré irrecevable, à tout le moins mal fondé.

## F. De l'inopportunité du projet

6.

Dans un ultime grief, la recourante considère le projet comme inopportun en raison de la nécessité d'une dérogation au plan d'alignement et de l'impossibilité pure et simple de prévoir des places de stationnement suffisantes. Or, il n'appartient pas à l'autorité de céans de se prononcer sur l'opportunité d'un projet de construction conforme à la législation applicable. Néanmoins, il convient de relever que l'exigence d'une dérogation n'entraîne pas forcément l'inopportunité d'un projet.

## G. Conclusions et frais

7.

7.1.

Au vu de tout ce qui précède, le recours est rejeté, les décisions attaquées étant confirmées.

7.2.

Vu le sort de la cause, la recourante, qui succombe, supportera le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 27 juin 1979 [LPJA]), qui comprennent les émoluments et les débours. En application de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative du 6 novembre 2012 (LTFrais), l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'État et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas 8'000 francs (art. 47, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 52, al. 1). Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à 1'650 francs, montant compensé par l'avance de frais du même montant versée par la recourante le 16 octobre 2018.

3.4.

Il n'est pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 LPJA a contrario).

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours de X. contre les décisions du Conseil communal de C. du 6 août 2018 et contre la décision du Département du développement territorial et de l'environnement du 18 avril 2018 est rejeté.

2. Un émolument de 1'500 francs et des frais s'élevant à 150 francs sont mis à la charge de la recourante, montant compensé par l'avance de frais du même montant versée par cette dernière.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 17 février 2020

Au nom du Conseil d'état :

Le président,                      La chancelière,

A. Ribaux

S. Despland

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