

**DÉCISION DE
LA DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS,
DES TRANSPORTS ET DE L'ÉNERGIE**

OJ n° 110/2017/57

Berne, le 22 novembre 2017

en la cause liée entre

Monsieur **A.** _____
recourant 1

Monsieur **B.** _____
recourant 2

et



Monsieur **C.** _____
intimé

représenté par Maître D. _____

et

Municipalité de Sonvilier, place du Collège 1, 2615 Sonvilier

en ce qui concerne la décision de la Municipalité de Sonvilier du 4 mai 2017 (demande de permis de construire Route F. _____ 3; rénovation intérieure bâtiment principal, création de 2 garages extérieurs)

I. Faits

1. Le 1^{er} novembre 2015, l'intimé a déposé une demande de permis pour la rénovation intérieure de son bâtiment principal (modification de la typologie des appartements – création d'un appartement dans les combles) et la création de deux garages extérieurs. Le bâtiment se trouve sur la parcelle no E. _____ du ban de Sonvilier, à la route

F. _____ 3. Il figure au recensement architectural comme objet digne de conservation et fait partie de l'ensemble bâti B K. _____ La parcelle en question se trouve en zone Centre Village (CV). Le village de Sonvilier est désigné d'intérêt régional par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS. Par courrier du 22 mars 2016, le Service des monuments historiques du canton de Berne s'est opposé au projet de rénovation tel que présenté. Après une modification du projet, le Service des monuments historiques a proposé d'autoriser le projet sous conditions et charges.¹ Les recourants, propriétaires de la parcelle voisine no G. _____, ont fait opposition. Leur bâtiment principal à la route F. _____ 5 figure aussi au recensement architectural comme objet digne de conservation. Une séance de conciliation, qui n'a pas abouti à un accord, a eu lieu le 5 juillet 2016. Le 4 novembre 2016, le Conseil municipal, agissant en sa qualité de police des constructions, a autorisé le début anticipé pour la pose de trois velux. Le 4 mai 2017, la commune de Sonvilier a octroyé le permis de construire.

2. Le 22 mai 2017, les recourants ont interjeté recours auprès de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne (TTE). En substance, ils concluent à l'annulation de la décision en ce qui concerne la construction du garage et de la terrasse. Ils sont surtout d'avis que les conditions de réciprocité accordées à l'ancien propriétaire et la distance à la limite ne sont pas respectées.

3. L'Office juridique, qui conduit les procédures de recours pour la TTE², a requis le dossier et dirigé l'échange des mémoires. Les faits et arguments de la cause sont abordés, en tant que de besoin, dans les considérants ci-après.

¹ Cf. dossier communal p. 37 s

² Article 7 de l'ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (ordonnance d'organisation TTE, OO TTE ; RSB 152.221.191)

II. Considérants

1. Recevabilité

Conformément à l'art. 40 al. 1 LC³, les décisions en matière de construction peuvent être attaquées par voie de recours administratif auprès de la TTE dans les 30 jours qui suivent leur notification. Les recourants, en tant que propriétaires de la parcelle voisine, ont la qualité pour recourir. Les autres conditions de forme sont également remplies. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

2. Gabarit

L'intimé prévoit une terrasse avec des garde-corps sur le toit du nouveau garage. Selon les recourants, une paroi pleine sur le côté est hors gabarit. Selon les plans, la terrasse est sécurisée par des garde-corps (côtés nord et ouest) respectivement une paroi (côtés est et sud).

Parallèlement au dépôt de la demande de permis, le requérant doit piqueter et marquer par un gabarit dans le terrain les limites extérieures des constructions et installations projetées. Le gabarit indiquera, notamment dans les angles des bâtiments, la hauteur des façades et l'inclinaison des lignes du toit; pour les toits plats, il indiquera la hauteur du garde-corps ou du bord du toit ainsi que, éventuellement, la hauteur totale au point de référence (art. 16 al. 1 DPC⁴). Le gabarit n'a qu'une fonction d'aide et vise à rendre publique la demande de permis de construire. Pour savoir tous les détails d'un projet, les intéressés doivent consulter les plans. Celui qui n'a subi aucun inconvénient d'un gabarit insuffisant, ne peut en déduire aucun droit.⁵ Dans le cas présent, il n'est pas visible sur la base du dossier si le gabarit satisfait aux exigences requises par l'art. 16 al. 1 DPC. Mais comme la hauteur des garde-corps respectivement de la paroi est indiquée sur les plans de façade, les recourants étaient en mesure de préserver leurs droits de procédure en dépit d'un éventuel vice de forme. Ils ne peuvent tirer aucun droit de ce dernier.

³ Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC, RSB 721.0)

⁴ Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC, RSB 725.1)

⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e éd., tome II, Berne 2013, art. 34 n. 20; JTA no 2015.348 du 24 juin 2016, consid. 2

3. Distance à la limite

a) Les deux garages prévus, l'un au dessus de l'autre, sont une annexe à l'angle nord-est du bâtiment principal de l'intimé. Vu de la route F._____, le projet prévoit d'être implanté à l'intérieur d'un interstice défini par le bâtiment principal de l'intimé et les garages construits près de la limite par les recourants.⁶ En façade nord, l'annexe projetée est presque alignée aux garages des recourants et légèrement plus haute que leurs garages. Elle est sise proche de la limite de leur parcelle et quasi parallèle au chemin J._____. L'accès au garage inférieur est prévu par la route F._____, l'accès au garage supérieur par le chemin J._____. En plus, la demande de permis de construire inclut l'utilisation du toit de l'annexe comme terrasse.

b) Selon l'art. 213.1 al. 1 du règlement communal de construction (RCC), la zone Centre Village constitue la partie historique du Village horloger du XIX^{ème} siècle, y compris les constructions de l'époque préindustrielle. Elle se caractérise par une densité élevée des constructions implantées généralement en ordre presque contigu et exceptionnellement en ordre contigu le long des routes (art. 213.1 al. 2 RCC). En zone Centre Village les distances aux limites et entre bâtiments sont déterminés de cas en cas en respectant le mode traditionnel/préexistant d'implantation (art. 213.5 al. 1 RCC). Des constructions annexes et contiguës peuvent être autorisées pour autant que leur architecture et leur implantation ne portent pas atteinte à la qualité du site et / ou ne déparent pas l'aspect du bâtiment (art. 213.4 al. 3 RCC).

c) Au vu de ce qui précède, le RCC prévoit en général l'ordre presque contigu respectivement l'ordre contigu le long des routes dans la zone Centre Village. Dans les zones à ordre presque contigu, les distances et les espaces entre bâtiments se définissent selon l'usage local, respectivement selon la substance bâtie existante.⁷ Cette manière de bâtir désigne l'implantation des constructions à très faible distance les unes des autres. Soit elle résulte de facteurs topographiques ou climatiques (Oberland bernois), soit elle repose sur la tradition ou un droit ancien, comme dans le Jura précisément.⁸

⁶ Cf. annexe 3 du mémoire de réponse

⁷ Cf. aussi art. 412.6 al. 1 RCC

⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e éd., tome I, Berne 2013, art. 13 n. 2; cf. aussi art. 15 du décret du 10 février 1970 concernant le règlement-norme sur les constructions, DRN, RSB 723.13

Par conséquent, le RCC ne prescrit pas de distances aux limites et entre bâtiment fixes. Le critère décisif pour savoir si une construction annexe ou contiguë peut être autorisée est donc la protection du caractère traditionnel de la zone Centre Village et du bâtiment et non le respect d'une distance prévue.⁹ Comme il s'agit là d'une prescription communale, la commune jouit d'une certaine autonomie communale. Elle dispose d'une marge d'appréciation dans l'interprétation des normes qu'elle est habilitée à édicter. Si cette interprétation fait l'objet d'un recours, l'autorité de recours s'oblige à une certaine réserve et se limite à examiner si la position de la commune quant au contenu, au sens et à la portée de la norme est juridiquement acceptable. Dans cette mesure, l'autorité de recours ne substitue pas sa propre interprétation à celle de la commune.¹⁰

d) Au vue de ce qui précède, il incombe en premier lieu à la commune de déterminer de quelle façon elle interprète une disposition communale. La commune a autorisé le projet conformément au rapport technique du Service des monuments historiques du canton de Berne. Vu que la façade principale le long de la rue F._____ reste intacte et que la zone Centre Village se caractérise par une densité élevée des constructions implantées généralement en ordre presque contigu, il n'y a ni excès ni abus du pouvoir d'appréciation de la part de la commune.

4. Accord du 24 avril / 5 mai 1999

a) Le 24 avril 1999, les recourants ont prié l'ancien propriétaire de la parcelle no E._____ d'accepter leur demande de dérogation pour la distance à la limite pour l'agrandissement d'un garage existant. Ils ont offert la réciprocité pour une construction future "à hauteur" du garage qu'ils allaient construire. Par lettre du 5 mai 1999, l'ancien propriétaire de la parcelle no E._____ a accepté cette offre sous conditions non pertinentes pour la présente affaire.

b) Les recourants invoquent que les conditions de réciprocité accordées à l'ancien propriétaire ne sont pas respectées car le garage prévu est plus haut que le leur et la réciprocité donnée à l'ancien propriétaire n'a porté que sur un garage à toit incliné. Selon l'intimé les conditions de l'accord de 1999 sont remplies: Il est d'avis que la notion de hauteur ne vise pas la hauteur mesurée depuis le sol, mais correspond à l'avancement de

⁹ Cf. art. 213.4 al. 3 RCC

¹⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e éd., tome II, Berne 2013, art. 65 n. 3

la construction vers la chaussée; or le garage prévu sera aligné sur les garages agrandis par les recourants sur le chemin J._____. De plus, selon l'intimé, les plans remis le 24 avril 1999 par les recourants à l'ancien propriétaire font état d'un toit plat. L'intimé est d'avis qu'il n'y a aucun motif à exclure l'utilisation du toit du garage à titre de terrasse. Selon lui, de telles réalisations similaires se trouvent à proximité; les recourants en ont eux-mêmes exécuté sur d'autres parcelles.

c) A l'époque quand les recourants ont construit leur garage, l'ancien règlement de construction du janvier 1992 (RC) prévoyait qu'en zone centre-village l'édification de constructions annexes et contiguës au sens des art. 20 et 35 RC peut être autorisée pour autant qu'elles ne déparent pas l'aspect du bâtiment (art. 56 al. 3 RC). Selon l'art. 20 al 1 RC, il suffisait d'observer une distance à la limite de 2 m, pour autant que la hauteur des constructions annexes et contiguës non habitées n'excède pas 3 m, celle du faîte 5 m et celle de l'arête supérieure du garde-corps d'un toit plat 3.50 et que la superficie de leur plancher ne soit supérieure à 50 m². La construction à la limite était autorisée si le voisin donnait son consentement écrit ou s'il était possible d'édifier la bâtisse en contiguïté à une construction annexe voisine édifiée à la limite (art. 20 al 2 RC).

Selon le nouveau RCC, les petites constructions et annexes (PCA) doivent respecter sur tous les côtés une distance à la limite de 2 mètres et sont limitées dans la hauteur totale qui ne dépasse 5 mètres et la surface de plancher qui n'est pas supérieure à 60 m². La construction à la limite est possible si le voisin donne son consentement écrit. Donc, les dimensions à respecter ont changé entre le projet des recourants et le projet de l'intimé. En plus, s'agissant de la zone Centre Village, le nouveau RCC prévoit uniquement que des constructions annexes et contiguës peuvent être autorisées pour autant que leur architecture et leur implantation ne portent pas atteinte à la qualité du site et / ou de déparent pas l'aspect du bâtiment (art. 213.4 al. 3 RCC). Le nouveau RCC ne renvoie donc pas aux réglementations pour les petites constructions et annexes (PCA). En zone Centre Village les distances aux limites et entre bâtiments sont déterminées de cas en cas en respectant le mode traditionnel/préexistant d'implantation (art. 231.5 al. 1 RCC). Le critère décisif pour savoir si une construction annexe ou contiguë peut être autorisée est donc la protection du caractère traditionnel de la zone Centre Village et du bâtiment et non le respect d'une distance prévue.¹¹

¹¹ Cf. art. 213.4 al. 3 RCC

Au vu de ce qui précède, le projet de l'intimé ne doit pas respecter les mesures prévues pour les petites constructions et annexes (PCA). Par conséquent, le consentement écrit des recourants n'est pas nécessaire et les conditions de l'accord du 24 avril / 5 mai 1999 ne doivent pas être respectées pour l'octroi de permis de construire. La question de savoir ce que les parties ont entendu à l'époque par une construction "à hauteur" ne doit donc pas être tranchée. D'éventuels droits civils ressortissent au juge civil et non pas à l'autorité d'octroi du permis de construire (ou à l'autorité de recours).¹² Par contre, les objections correspondantes doivent être mentionnées comme déclaration de réserve de droit dans la décision d'octroi du permis (art. 32 et 36 al. 3 DPC)¹³. La TTE complète la décision attaquée dans ce sens.

5. Frais et dépens

a) Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de la partie qui succombe, à moins que le comportement d'une partie au cours de la procédure permette une répartition différente ou qu'il soit justifié par des circonstances particulières de ne pas percevoir de frais (art. 108 al. 1 LPJA¹⁴). Selon la pratique de la TTE, les frais de la procédure sont fixés à 800 francs. Ils sont mis à la charge des recourants.

b) La partie qui succombe doit payer les dépens de la partie adverse, à moins que le comportement de cette dernière au cours de la procédure de recours ou des circonstances particulières justifient une autre répartition ou la compensation des dépens, ou encore qu'ils ne doivent être mis à la charge de la collectivité (art. 108 al. 3 LPJA). Le représentant de l'intimé requiert dans sa note d'honoraires du 29 septembre 2017 le paiement d'un montant de 2'680 fr. 75 à titre d'honoraires (2'457 fr.) et de débours (25 fr. 15), TVA (198 fr. 60) comprise. Cette note n'appelle pas de remarques. Les recourants, qui succombent, supportent les dépens de l'intimé.

¹² Cf. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e éd., tome I, Berne 2013, art. 2 n. 4a

¹³ Zaugg/Ludwig, art. 2 n. 4a; Thomas Merkli / Arthur Aeschlimann / Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, art. 5 n. 5

¹⁴ Loi du 23 mai 1989 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA, RSB 155.21)

III. Décision

1. Le recours du 22 mai 2017 est rejeté.
2. Il est pris acte de la réserve de droit de A._____ et de la réserve de droit de B._____. La décision du 4 mai 2017 de la commune de Sonvilier est complétée d'office de ces réserves de droit.
3. Les frais de procédure sont fixés à 800 francs. Ils sont mis à la charge des recourants qui répondent solidairement du montant total. Une facture séparée leur sera notifiée dès l'entrée en force de la présente décision.
4. Les recourants sont condamnés à verser à l'intimé une somme de 2'680 fr. 75, TVA comprise, à titre de dépens.

IV. Notification

- Monsieur A._____, par courrier recommandé
- Monsieur B._____, par courrier recommandé
- Maître D._____, par courrier recommandé
- Municipalité de Sonvilier, par courrier recommandé

DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS,
DES TRANSPORTS ET DE L'ÉNERGIE
La directrice

Barbara Egger-Jenzer
Conseillère d'Etat

Annexe: copie du plan de situation du 30 octobre 2015