



Direction des travaux publics et des transports

Reiterstrasse 11
3013 Berne
Téléphone +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

DTT 110/2021/217

Décision de la Direction des travaux publics et des transports du canton de Berne (DTT) du 11 juillet 2022

La présente décision a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif du canton de Berne, qui l'a rejeté (JTA 2022/259 du 31 août 2023).

en la cause liée entre

C. _____
recourante 1

représentée par D. _____, agissant par Madame A. _____

E. _____
recourante 2

représentée par Maître F. _____

et

Municipalité de La Neuveville, place du Marché 3, case postale, 2520 La Neuveville

en ce qui concerne la décision de la commune de La Neuveville du 1^{er} novembre 2021 (DPC 2235A; hauteur du bâtiment)

I. Faits

1. Le 18 décembre 2019, la Préfecture du Jura bernois a octroyé un permis de construire à la recourante 2 pour la transformation et l'agrandissement des bâtiments chemin B. _____ no 7 et 7a pour aménager 6 appartements, la démolition des garages 7b et de la piscine et la construction d'un nouvel immeuble de 5 appartements comprenant un parking souterrain avec ascenseur à voiture (16 places de stationnement) et l'aménagement de 5 places de stationnement à l'extérieur sur les parcelles nos K. _____, J. _____ et L. _____ du ban de La Neuveville (réunis dans l'actuelle parcelle no K. _____). La parcelle à bâtir se trouve dans la zone H2.

Le 10 janvier 2020, la Préfecture du Jura bernois a modifié la décision du 18 décembre 2019 en joignant les plans de situation et d'aménagements extérieurs numérotés 300 et 301, timbrés le 10 janvier 2020, valables pour les autres éléments du projet, excepté pour l'accès au parking

souterrain et les places de stationnement extérieures. De plus elle a précisé que le plan de situation numéroté 1 et 2 et le plan «Aménagement extérieur», numéroté 4, sont acceptés uniquement en ce qui concerne l'aménagement de l'ascenseur à voiture et des places de stationnement extérieures.

2. Le 5 novembre 2020, la Municipalité de La Neuveville a prononcé l'arrêt des travaux entrepris sur la parcelle no K._____. Selon cette décision, la recourante 2 l'a informée le 17 août 2020 qu'elle souhaite apporter des modifications aux façades et a demandé quelles étaient les démarches à entreprendre pour valider ces modifications. D'après cette décision, la commune a informé la recourante 2 par courrier électronique du 21 août 2020 que les modifications projetées devaient être traitées conformément à l'art. 43 DPC¹ et nécessitaient une publication. Selon ladite décision, les 3 et 4 novembre 2020 des voisins ont signalé que les travaux en cours ne correspondaient pas aux plans du permis de construire ni aux plans qui leur avaient été présentés.² D'après cette décision, un collaborateur s'est rendu sur place le 5 novembre 2020 et a constaté que les murs extérieurs des attiques, respectivement les ouvertures réalisées (futurs fenêtres) et en cours de réalisation ne correspondaient pas aux plans sanctionnés. La commune a décidé :

- « 1. Les travaux entrepris sur la parcelle no K._____ (anciennes parcelles nos L._____, K._____ et J._____) doivent être arrêtés. L'arrêt de travaux concerne tous les travaux touchant aux murs et façades des étages en attique pour les deux immeubles ainsi que tous les murs des façades divergeant des plans approuvés et n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de modification de projet.
2. Une demande de modification de permis de construire doit être déposée sans délai auprès de l'administration communale. La Commune se réserve le droit d'engager une procédure de rétablissement de l'état conforme à la loi, si l'autorisation devait être refusée et si les travaux déjà réalisés contrevenaient aux plans, charges et conditions du permis de construire octroyé le 18 décembre 2019 et modifié le 10 janvier 2020.
3. Un éventuel recours n'aura pas d'effet suspensif sur la présente décision.
4. Notre Autorité se réserve le droit de prendre ultérieurement d'autres dispositions en cas de nécessité et de non-respect de la présente décision.
5. [frais]
6. [notification]
7. [copie pour information]
8. [Indication des voies de droit]

Nous vous informons, encore, que selon l'article 292 du Code pénal suisse : « Celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni de l'amende. »

3. Le 6 novembre 2020, l'architecte de la recourante 2 a remis des plans corrigés à la commune et l'a priée de bien vouloir examiner le dossier à l'interne pour que l'arrêt du chantier soit le plus court possible.³ Dans sa lettre du 10 novembre 2020, la recourante 2 a ajouté des explications en plus des plans modifiés et a refusé l'arrêt des travaux.⁴

4. Par lettre du 13 novembre 2020, la commune a prié la recourante 2 de bien vouloir lui transmettre le formulaire 1.0 ainsi qu'un plan de situation officiel et l'a informée qu'une publication était nécessaire. Par lettre du 19 novembre 2020, l'architecte de la recourante 2 a remis ces

¹ Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC, RSB 725.1)

² Cf. aussi les lettres de deux voisins du 5 novembre 2020, dossier communal p. 8 ss. et 12

³ Dossier communal, p. 14

⁴ Dossier communal, p. 5 ss.

documents à la commune et l'a priée à nouveau de bien vouloir examiner le dossier à l'interne pour que l'arrêt du chantier soit le plus court possible.

5. Le projet a été mis en dépôt public le 27 novembre 2020 et 4 décembre 2020.⁵

6. Le 30 novembre 2020, la commune a mandaté le bureau d'ingénieurs et de géomètres officiels G. _____ SA de contrôler les hauteurs et dimensions extérieures des façades.⁶ Par courriel du 14 décembre 2020, la commune a envoyé à la recourante 2 le contrôle des bâtiments réalisé par le géomètre et a constaté que selon les documents reçus, le nouveau bâtiment est conforme à l'exception de la hauteur de l'entrée du parking qui sera intégrée à la modification de projet en cours de traitement. Dans ce courriel, la commune a informé la recourante 2 que

« pour le bâtiment nord, il semble que le bâtiment soit plus haut de 36 cm par rapport aux gabarits et aux plans déposés. Nous vous demandons de prendre connaissance des mesures faites par le géomètre et d'expliquer la raison de cette différence de hauteur jusqu'au 18 décembre 2020.

Nous déciderons ensuite s'il est nécessaire d'intervenir en tant que police des constructions pour faire rétablir l'état conforme à la loi. »

7. Par courriel du 14 décembre 2020, la recourante 2 a envoyé ses explications, selon lesquelles le toit des attiques du bâtiment nord était plus haut de 29 cm parce que – contrairement à l'assurance du vendeur – il a fallu une nouvelle dalle en béton de 24 cm sur la totalité de la surface des deux terrasses pour pouvoir construire un étage supplémentaire et la dalle hourdis de l'attique sud sur la villa existante était plus haute de 5 cm par rapport aux plans existants. A son avis, la hauteur de 6.56 m (6.27 m plus 29 cm) respecte la hauteur de 7 m selon le règlement communal.

8. A fin décembre 2020, quatre voisins ont formé opposition à la modification du projet, partiellement en faisant valoir que le bâtiment nord est trop haut. De plus, un de ces voisins a mentionné que l'attique du bâtiment sud dépasse les 3 m prévu par le règlement communal et que les travaux n'ont jamais stoppé malgré la décision d'arrêt des travaux du 5 novembre 2020.⁷ Par courrier du 7 janvier 2021, la commune a informé la recourante 2 de ces oppositions en lui transmettant une copie.

9. Le 8 février 2021, la recourante 2 a pris position sur les oppositions et a transmis à la commune des plans corrigés par rapport aux relevés du géomètre et le formulaire 1.0 adapté. Trois opposants ont maintenu leur opposition.

10. Dans le courrier du 4 mai 2021, le nouveau responsable de l'aménagement a reproché à la recourante 2 de ne pas avoir respecté l'arrêt des travaux et l'a informée qu'il n'était pas d'accord avec le choix des couleurs pour les façades et a avisé la recourante 2 de la publication de la modification de la hauteur des bâtiments. Selon les réponses du 4 mai 2021 et du 7 mai 2021, la recourante 2 n'a pas compris pourquoi la commune avait informé les voisins du rapport du géomètre et pourquoi elle n'a pas encore pris position. De plus elle a mentionné notamment que la personne responsable du dossier auprès de la commune avait donné la garantie et approuvé la grande partie des modifications.

⁵ Cf. dossier communal, p. 29

⁶ Dossier communal, p. 30

⁷ Dossier communal, p. 42 ss.

11. La modification de la hauteur des bâtiments a été publiée le 7 mai 2021 et le 14 mai 2021.⁸ Plusieurs voisins ont formé opposition et un des opposants est intervenu auprès de la Préfecture.⁹

12. Par décision du 1^{er} novembre 2021, la commune a accepté les modifications du projet selon la demande de permis de construire du 19 novembre 2020, la modification de la hauteur de l'entrée du garage (hauteur de l'ascenseur à voiture) et de la partie sud-est de l'attique du bâtiment nord. Dans la même décision, elle n'a pas accepté le dépassement de la hauteur de l'attique du bâtiment sud et de la partie nord-ouest de l'attique du bâtiment nord et a demandé aux recourantes d'abaisser le toit de l'attique du bâtiment sud de 7 cm et le toit de la partie nord-ouest de l'attique du bâtiment nord de 47 cm jusqu'au 31 mars 2022, sous menace de l'exécution par substitution et de la peine de l'art. 292 CP¹⁰ et de l'art. 50 LC¹¹.

13. Par écriture du 15 décembre 2021, la recourante 1 a interjeté recours auprès de la Direction des travaux publics et des transports du canton de Berne (DTT) contre la décision de la Municipalité de la Neuveville du 1^{er} novembre 2021. Elle conclut :

1. Annuler la décision attaquée en lien avec la modification de la hauteur de l'attique du bâtiment sud (cf. chiff. 8.5 de la décision attaquée).
2. Octroyer le permis de construire et la dérogation en lien avec la modification de la hauteur de l'attique du bâtiment sud ;
Subsidairement, renvoyer à l'autorité inférieure pour nouvelle décision au sens des considérants.
3. Annuler la décision attaquée en lien avec la modification de la hauteur de la partie nord-ouest de l'attique (recte : 1^{er} étage) du bâtiment nord (cf. chiff. 8.7 de la décision attaquée).
4. Octroyer le permis de construire en lien avec la hauteur de la partie nord-ouest de l'attique (recte : 1^{er} étage) du bâtiment nord ;
Subsidairement, octroyer le permis de construire et la dérogation en lien avec la hauteur de la partie nord-ouest de l'attique (recte : 1^{er} étage) du bâtiment nord ;
Sub-subsidairement, renvoyer à l'autorité inférieure pour nouvelle décision au sens des considérants.
5. Mettre les frais et dépens à la charge de l'intimée.

Le 16 décembre 2021, la recourante 2 a séparément interjeté recours. Le recours est quasiment identique au recours de la recourante 1 et contient les mêmes conclusions.

14. L'Office juridique, qui conduit les procédures de recours pour le compte de la DTT¹², a joint les deux procédures, donné aux opposants la possibilité de participer en tant que partie à la procédure, requis le dossier préliminaire concernant la procédure actuelle et le permis de construire initial et dirigé l'échange des mémoires. En ce qui concerne la notification de la décision attaquée, l'Office juridique a demandé à la commune de lui faire parvenir le suivi des envois (cf. chiffre II.1). A la demande de l'Office juridique, la recourante 1 lui a transmis les extraits du registre foncier qui démontrent la vente aux propriétaires par étages selon les procurations du recours. Les opposants n'ont pas désiré participer à la procédure. La commune conclut au rejet des recours. Par écriture du 4 avril 2022, la recourante 2 a fait parvenir une réplique. Les faits et arguments de la cause sont abordés, en tant que de besoin, dans les considérants ci-après.

⁸ Dossier communal, p. 82

⁹ Cf. dossier communal p. 103 s., 107, 136 ss.

¹⁰ Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP, RS 311.0)

¹¹ Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC, RSB 721.0)

¹² Art. 7 de l'ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (OO DTT, RSB 152.221.191)

II. Considérants

1. Recevabilité

Les recours portent sur une décision globale au sens de l'article 9 LCoord¹³. Conformément à l'art. 11 al. 1 LCoord, une telle décision ne peut être attaquée – indépendamment des griefs invoqués – que par la voie de recours admise en procédure directrice. La procédure directrice est en l'occurrence la procédure d'octroi du permis de construire (art. 5 al. 1 LCoord). En vertu de l'art. 40 al. 1 LC, les décisions relatives à l'octroi d'un permis de construire peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la DTT. La recourante 1 et la recourante 2 en tant que destinataires de la décision globale attaquée ont la qualité pour recourir. Vu que selon le suivi des envois la décision attaquée a été notifiée à la recourante 1 le 16 novembre 2020 et à la recourante 2 le 17 novembre 2020, les recours ont été déposés dans les trente jours à compter de la notification. Les autres conditions de forme sont également remplies (cf. aussi chiffre I.14). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

2. Demande de dérogation à la hauteur maximale pour le bâtiment sud

a) La parcelle K._____ se trouve dans la zone H2, l'art. 90 RCC définit les mesures maximales applicables et limite notamment la hauteur des bâtiments à 7 m et le nombre d'étages à deux. Selon l'art. 54 al. 1 RCC¹⁴, là où un toit est autorisé, un étage en attique peut être construit au-dessus du dernier niveau complet. La hauteur de l'attique est limitée à 3 m. Elle se mesure entre la surface du toit principal et le point le plus élevé de la couverture de l'attique. Elle n'est pas prise en considération pour le calcul de la hauteur de bâtiment (art. 54 al. 3 RCC). Au cas présent, il n'est pas contesté que l'attique du bâtiment sud a une hauteur de 3.07 m au lieu de 3 m. Dans leurs recours, les recourantes demandent l'approbation d'une demande de dérogation.

b) Des dérogations sont accordées pour autant que des circonstances particulières le justifient et qu'il ne soit pas porté atteinte à un intérêt public (art. 26 al. 1 LC). L'institution de la dérogation vise à éviter les solutions excessivement injustes ou inopportunes au vu du cas concret. L'octroi d'une dérogation doit rester l'exception, elle ne doit pas servir à corriger une prescription.¹⁵ Les circonstances particulières doivent par exemple se rapporter à des spécificités du bien-fonds ou du projet de construction. Pour déterminer si un état de fait justifie une dérogation, trois éléments doivent être pris en compte, à savoir l'intérêt du maître d'ouvrage à l'octroi de cette dérogation, l'importance de la norme concernée et la nature ainsi que l'ampleur de la dérogation requise. L'intérêt du maître de l'ouvrage à une solution optimale ou à une utilisation intensive de la parcelle ne constitue pas une circonstance particulière.¹⁶

c) Les recourantes font valoir qu'un acrotère sur la dalle de toiture était prévu à la hauteur respectant les 3 m. Selon eux, l'ingénieur de la recourante 2 a préconisé un sommier renversé d'une épaisseur plus grande de 7 cm parce que la terrasse couverte de l'attique n'aurait pas suffi à faire tenir le toit plat et l'ajout d'un pilier aurait augmenté la surface brute de plancher au-dessus de la surface maximale autorisée. Elles maintiennent que l'écart de 7 cm est minime, qu'aucune alternative technique n'était pensable et elles estiment les coûts totaux dans le cadre d'une remise en état entre 50 000 francs et 100 000 francs. Elles font valoir qu'il serait impossible d'effectuer la

¹³ Loi de coordination du 21 mars 1994 (LCoord, RSB 724.1)

¹⁴ Règlement de construction communal du 8 janvier 2010

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5^e éd., tome I, Berne 2020, Vorbemerkungen art. 26-31 n. 3

¹⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5^e éd., tome I, Berne 2020, art. 26-27 n. 5

remise en état de la hauteur en raison du fait qu'il faudrait couper les deux fers principaux d'armatures. Elles doutent que le bâtiment respecterait à ce moment les normes en vigueur en lien avec la remontée de l'étanchéité du toit plat, cela dans le but d'éviter les infiltrations d'eau. Elles ajoutent que la construction prise dans sa totalité ne dépasse aucunement la hauteur maximale légale parce que la recourante 2 aurait eu une marge d'environ 35 cm dans la construction du rez-de-chaussée et du premier étage pour atteindre les 7 m de hauteur maximale et elle aurait pu rajouter un attique de 3 m de hauteur.

La commune fait valoir que le bâtiment sud est une nouvelle construction et que dans ce cas – contrairement aux transformations des bâtiments existants – il est en général possible de réaliser sans exception une construction conforme à la réglementation fondamentale en matière de construction. Elle mentionne que la prescription relative aux étages en attique est importante et que la fixation de la hauteur des étages sert à déterminer le taux d'utilisation autorisé et que selon la jurisprudence, il convient de faire preuve d'une retenue particulière en ce qui concerne les dérogations aux dispositions relatives à la sécurité ou à la santé, ou à l'utilisation du terrain. Elle ajoute que la hauteur supérieure à 3 m modifie la perception de la hauteur du bâtiment, notamment pour un piéton, et lui donne l'aspect d'un bâtiment de trois étages. Elle fait valoir que l'ampleur de la dérogation est grande : si la hauteur de l'attique dépasse 3 m, le bâtiment dispose de trois étages et dépasse la hauteur maximale de 7 m.

d) Les arguments des recourantes se basent sur le fait que la recourante 2 a dû corriger une erreur de planification. Le bâtiment sud est une nouvelle construction qui aurait pu être construite en respectant les règles du RCC, le fait que le bâtiment est déjà construit ne doit jouer aucun rôle.¹⁷ Cela vaut d'autant plus que les recourantes n'étaient pas de bonne foi (cf. chiffre 4c).¹⁸ De plus, l'écart de 7 cm n'est pas minime. S'ajoute à cela que l'insignifiance d'une violation ne suffit pas pour constituer un motif de dérogation. Autrement, toute disposition pourrait être enfreinte légèrement. Cela vaut d'autant plus s'il s'agit de prescriptions importantes.¹⁹ Les mesures de la police des constructions sont des règles fondamentales. Au vu de l'importance de la prescription, même si on jugeait la violation comme insignifiante, cela ne constituerait pas un motif de dérogation. L'argument selon lequel la construction prise dans sa totalité ne dépasse aucunement la hauteur maximale légale n'est pas décisif. De plus, la hauteur du bâtiment doit être mesurée au milieu des façades entre le sol naturel et l'arête supérieure du garde-corps et ne doit être dépassée sur aucune des façades (cf. art. 47 al. 1 et 2 RCC). Sur les plans de façades, la hauteur n'est pas indiquée mais, mesurée sur les plans nord-est et sud-est, elle est d'environ 7 m. Contrairement aux allégations des recourantes, la recourante 2 n'aurait donc pas eu de marge dans la construction du rez-de-chaussée et du premier étage pour atteindre les 7 m de hauteur maximale. Au vu de ce qui précède, les recourantes ne font pas valoir de circonstances particulières au sens de la loi. Par conséquent, l'octroi de la dérogation au sens de l'art. 26 LC n'est pas justifié.

3. Hauteur du bâtiment nord

a) Dans sa demande de permis de construire initiale, la recourante 2 a planifié l'agrandissement du bâtiment nord préexistant en construisant un nouvel étage qu'elle désignait comme attique. Le bâtiment nord actuel consiste de trois parties : au nord (nommé nord-ouest dans la décision attaquée), il n'y a que deux niveaux qui dépassent le terrain, en bas avec trois appartements et en haut avec un appartement. Au sud (nommé sud-est dans la décision attaquée), le bâtiment est plus petit et contient un étage partiellement souterrain ainsi que deux

¹⁷ JTA 2016.103 du 11 octobre 2016, consid. 4.4

¹⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5e éd., tome I, Berne 2020, art. 26-27 n. 5

¹⁹ JAB 1997 p. 23 consid. 4a

étages comptant chacun un appartement. Entre ces deux parties il y a une partie plus étroite où est principalement située une cage d'escalier. Le dernier étage sur la partie nord du bâtiment nord, qui a été autorisé comme attique, ne respecte incontestablement pas la hauteur de 3 m selon l'art. 54 al. 1 RCC. Il en va de même pour la partie avec la cage d'escalier.

b) Selon les recourantes, la recourante 2 était contrainte de construire une nouvelle dalle en béton d'une épaisseur de 24 cm parce que – contrairement aux informations du précédent propriétaire – la dalle préexistante en hourdis n'aurait pas pu supporter le poids d'un étage supérieur. Les recourantes font valoir qu'en l'espèce, il faut considérer les niveaux et la hauteur totale du bâtiment pour chaque bâtiment (ou partie de bâtiment) car il s'agit de deux bâtiments distincts qui possèdent chacun une cloison de séparation intérieure, sont échelonnés et seulement reliés par une cage d'escalier commune. Les recourantes sont donc d'avis qu'un échelonnement se manifeste entre la construction du rez-de-chaussée de la partie sud et de la partie nord, raison pour laquelle elles ont modifié la désignation du dernier niveau, en ce qui concerne la partie nord : le niveau « attique » sur le plan autorisé est désormais nommé « étage 1 » sur le plan coupe B-B du 8 février 2021. Selon ce plan, le nouvel étage 1 mesure 3.47 m. Les recourantes font valoir que la Préfecture du Jura bernois avait validé une hauteur de 3.41 m pour cet étage parce qu'elle ne l'avait jamais considéré comme attique. Elles sont d'avis que les 3 m prescrits à l'art. 54 al. 3 RCC ne s'appliquent pas et mesurent la hauteur totale de la partie nord jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps. Selon elle, la hauteur totale est de 4.60 m et respecte la hauteur maximale de 7 m. A titre subsidiaire, elles demandent une dérogation à l'art. 54 al. 3 RCC et font valoir que si le toit en question devait être abaissé de 47 cm, la hauteur restante des pièces en question ne respecterait plus le minimum nécessaire à l'habitation de ces pièces. Elles estiment les coûts engendrés par l'abaissement – si un tel était possible – à plus de 600 000 francs, sans parler de la perte de l'habitation.

c) La commune est d'avis que pour les bâtiments échelonné dans l'horizontale, la hauteur ne se mesure pour chaque partie du bâtiment que s'il est sis sur une pente qui est d'au moins de 10 %. Elle fait valoir qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'un bâtiment échelonné parce que selon le plan des aménagements extérieurs no 2 du 10 avril 2019, la pente sur laquelle est sis le bâtiment nord est de 5.58 % ($2.76 - 0.64 = 2.12 \text{ m} \rightarrow \text{distance de } 38 \text{ m} \rightarrow 5.58 \%$). Elle ajoute que les façades du bâtiment nord, notamment celles de l'attique recouvert entièrement de bois gris, expriment clairement une unité alors que, avant la rénovation, le bâtiment était clairement composé de deux unités : l'usine et le bâtiment d'habitation. Selon elle, le changement de désignation d'attique en étage 1 est une pure affirmation de protection. Elle fait valoir que le prétendu 1^{er} étage est bel et bien un attique et même en supposant un 1^{er} étage, la hauteur maximum autorisée de 7 m pour le bâtiment n'est pas respectée parce qu'elle est de 7.83 m sur la façade sud-ouest et de 7.60 m sur la façade nord-est.

d) Pour les bâtiments dont la ligne de coupe à l'intersection entre la façade et l'arête supérieure du chevron est échelonnée dans la verticale et pour les bâtiments sis sur une pente dont le plan est échelonné dans l'horizontale, la hauteur se mesure pour chaque partie du bâtiment (art. 48 al. 1 RCC). Un bâtiment est échelonné dans le plan horizontal lorsque les ressauts des parties de bâtiments ou les décrochements mesurent au moins 1 m, les loggias, balcons, terrasse de jardin etc. n'étant pas pris en compte (art. 48 al. 2 RCC).

e) En l'espèce, le bâtiment nord n'est pas échelonné dans la verticale car l'attique respectivement le 1^{er} étage se trouvent sur la même hauteur. La hauteur de la partie nord du bâtiment nord ne peut être mesurée séparément que si le bâtiment – sis sur une pente – est échelonné dans le plan horizontal ce qui est le cas lorsque les ressauts des parties de bâtiments ou les décrochements mesurent au moins 1 m. Selon l'interprétation de la commune, le bâtiment nord devrait être sis sur une pente d'au moins 10 % pour que l'art. 48 RCC s'applique. 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.²⁰

Au vu de ce qui précède, il incombe en premier lieu à la commune de déterminer de quelle façon elle interprète une disposition communale. Selon l'art. 47 al. 2 RCC, qui règle notamment la hauteur d'un bâtiment sur pente, la pente, définie comme la déclivité du sol naturel mesurée à l'intérieur d'un plan du bâtiment, doit être au moins de 10 %. L'interprétation de la commune que « la pente » au sens de l'art. 48 al. 1 RCC se définit de la même façon, est juridiquement acceptable.

En l'espèce, la déclivité mesurée sur le plan « coupe B-B » est d'environ 5 % et manifestement moins que 10 %. Le bâtiment nord n'est donc pas sis sur une pente au sens de l'art. 48 al. 1 RCC et la hauteur de la partie nord ne peut pas être mesurée séparément. De plus, même si on mesurait celle-ci séparément et s'il s'agissait d'un étage au lieu d'un attique, la hauteur maximum autorisée de 7 m ne serait pas respectée : Contrairement à ce que les recourantes prétendent, celle-ci ne se mesurerait pas seulement jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps de la terrasse sur le rez-de-chaussée, mais au milieu des façades jusqu'au toit des deux étages (cf. art. 47 al. 1 et 2 RCC). Sur les plans, ces hauteurs ne sont pas indiquées mais mesurées sur les plans de façades, elles dépassent nettement la hauteur maximum de 7 m. D'une manière ou d'une autre, la partie nord du bâtiment nord est trop haute.

f) Des dérogations sont accordées pour autant que des circonstances particulières le justifient et qu'il ne soit pas porté atteinte à un intérêt public (art. 26 al. 1 LC). L'institution de la dérogation vise à éviter les solutions excessivement injustes ou inopportunes au vu du cas concret. L'octroi d'une dérogation doit rester l'exception, elle ne doit pas servir à corriger une prescription. Les circonstances particulières doivent par exemple se rapporter à des spécificités du bien-fonds ou du projet de construction. Pour déterminer si un état de fait justifie une dérogation, trois éléments doivent être pris en compte, à savoir l'intérêt du maître d'ouvrage à l'octroi de cette dérogation, l'importance de la norme concernée et la nature ainsi que l'ampleur de la dérogation requise. L'intérêt du maître de l'ouvrage à une solution optimale ou à une utilisation intensive de la parcelle ne constitue pas une circonstance particulière.

En ce qui concerne la demande de dérogation subsidiaire, les recourantes ne font pas valoir de circonstances particulières au sens de la loi : Le fait que le bâtiment est déjà construit ne doit jouer aucun rôle. Cela vaut d'autant plus que les recourantes sont de mauvaise foi (cf. chiffre 2d). S'ajoute à cela que les locaux d'habitation et de travail doivent au minimum avoir une hauteur libre de 2.30 m (art. 67 al. 1 OC²¹). Dans le chiffre 3.7.5 de la décision attaquée, la commune a constaté que la partie sud-est de l'attique a une hauteur de 292 cm et respecte l'art. 54 al. 3 RCC. La partie sud de ne doit donc pas être abaissée. Vu que selon les plans, les locaux de la partie nord ont une hauteur de 3 m, il n'est pas visible pourquoi la hauteur libre de 2.30 m ne pourrait pas être respectée. Au vu de ce qui précède, de l'ampleur de la dérogation requise (attique 3.47 au lieu de 3 m) et de l'importance de la norme concernée, l'octroi de la dérogation au sens de l'art. 26 LC n'est pas justifiée.

²⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 4e éd., vol. II, Berne 2017, art. 65 n. 3

²¹ Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC, RSB 721.1)

4. Rétablissement de l'état conforme

a) En cas de refus du permis de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme à la loi doit être rétabli; elle fixe au besoin un nouveau délai (art. 46 al. 2 let. e LC). La décision de rétablissement doit servir l'intérêt public et prendre en compte les principes de la proportionnalité et de la confiance. Pour répondre au principe de proportionnalité, la mesure de rétablissement doit non seulement être apte et nécessaire à atteindre le but visé, mais encore faut-il que la gravité des effets de la mesure sur la situation de l'administré soit en rapport raisonnable avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public. Il peut être renoncé au rétablissement lorsque le maître de l'ouvrage est de bonne foi et qu'aucun intérêt privé ou public prépondérant ne s'y oppose.²²

b) Les recourantes font valoir qu'elles étaient de bonne foi et demandent la protection de la confiance par rapport aux promesses reçues : Elles maintiennent que l'arrêt des travaux du 5 novembre 2020 ne portait pas sur la hauteur des bâtiments et que la recourante 2 y a répondu en date du 10 novembre 2020 en expliquant qu'à l'approche de l'hiver, il était nécessaire de mettre les bâtiments hors d'eau, afin d'éviter des dégâts et qu'elle a effectué le 19 novembre 2020 une demande de modification du permis de construire pour les façades et les fenêtres, souhaitant mettre les modifications précitées rapidement en conformité avec la loi. Les recourantes sont d'avis qu'il ne peut pas être reproché à la recourante 2 et encore moins à la recourante 1 d'être de mauvaise foi quant à la hauteur maximale des bâtiments vu qu'à ce moment-là, la recourante 1 n'était aucunement au courant d'une éventuelle problématique ; quant à la recourante 2, après avoir pris connaissance des oppositions formées sur la base du rapport d'ingénieur constatant la hauteur des bâtiments, elle avait déposé en date du 8 février 2021 une demande de mise en conformité par rapport à la hauteur des bâtiments. Les recourantes ajoutent qu'il avait été promis à la recourante 2 à trois reprises que tout était en ordre avec ses bâtiments : Le 14 décembre 2020 avec le courriel de Mme H._____, responsable du Service de la gestion du territoire, qui indiquait que le nouveau bâtiment sud était conforme (à l'exception de la hauteur du parking), en ce qui concerne le bâtiment nord lors de la séance du 25 janvier 2021 à 9h00 entre les deux membres du conseil d'administration de la recourante 2 et la responsable de la gestion des constructions et lors d'une discussion au mois de juin 2021 entre Monsieur I._____ et le caissier municipal de la commune qui l'avait conforté en lui annonçant que la commune laisserait la recourante 2 prendre possession des appartements aux dates fixées, soit fin août 2021, et que le permis d'habiter serait octroyé. Les recourantes sont donc d'avis qu'elles étaient de bonne foi quant à la hauteur maximale des bâtiments, les bâtiments étant érigés selon les plans du 8 février 2021 et aucunement au courant que le bâtiment n'était aux dires de la commune pas conforme aux prescriptions urbanistiques. La recourante 1 ajoute qu'elle n'était aucunement au courant d'une éventuelle problématique en lien avec les bâtiments et que tous les copropriétaires avaient acheté un bien immobilier qu'ils pensaient en tout point conforme aux prescriptions urbanistiques.

La commune maintient que ni le permis du 18 décembre 2019 (dont la recourante 2 s'est écartée à plusieurs égards) ou le permis de construire a posteriori du 19 novembre 2020 (qui n'avait pas pour objet le dépassement de la hauteur) ni le fait que l'arrêt des travaux ne se soit pas prononcé sur la hauteur des constructions ne permettent de fonder la bonne foi, d'autant plus que le dépassement de la hauteur de l'attique n'était pas encore connu au moment de cet arrêt. Selon elle, le fait que la recourante 2 a tout simplement continué à construire malgré l'arrêt des travaux montre sa mauvaise foi, même flagrante. Elle relève que le contenu du courriel du 14 décembre 2021 (recte : 2020) se référait au relevé du géomètre du 4 décembre 2020, à l'état d'avancement des travaux à ce moment-là et que le dépassement du bâtiment sud n'a été découvert que plus tard et n'a pas été contesté par la recourante 2. Elle ajoute que Mme H._____ était la

²² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9,

responsable du service de la gestion du territoire, mais l'autorité de police des constructions et d'octroi de permis ordinaires est le conseil municipal et que la recourante 2, ayant souvent exécuté des contrats de construction pour la Municipalité de La Neuveville, aurait dû prendre la déclaration de Mme H._____ avec les réserves nécessaires. La commune ajoute qu'elle n'a pas connaissance d'une réunion du 25 janvier 2021 et ni en juin 2021, que les recourantes n'apportent aucune preuve à cet égard et que le caissier municipal n'est en aucun cas compétent pour donner des informations sur ces faits relevant du droit de la construction. La commune est donc d'avis que les recourantes ne peuvent ni se prévaloir du droit à la protection de leur bonne foi et ni s'appuyer sur des promesses qui ne sont mêmes pas prouvées.

c) Celui qui veut construire ou occuper le sol par une installation ou une affectation aux effets similaires à une construction doit savoir qu'en règle générale, un permis est nécessaire. Un maître d'œuvre est de bonne foi s'il pouvait supposer, en faisant preuve d'une attention et d'un soin raisonnable, qu'il était autorisé à réaliser la construction ou à l'utiliser, par exemple en raison d'une autorisation ou d'un renseignement défectueux de l'autorité compétente ou de l'autorité que le maître d'ouvrage pouvait de bonne foi tenir pour compétente, à moins que l'inexactitude n'est pas évidente. Protégé n'est que celui qui – en se fiant aux promesses ou renseignements des autorités – a pris des dispositions sur lesquelles il ne peut pas revenir sans subir de préjudice. L'inaction de l'autorité n'a pas d'effet sur la bonne foi du maître de l'ouvrage et ne permet pas de conclure à la légalité de la construction ou de l'affectation. Elle n'empêche pas non plus l'autorité d'ordonner ultérieurement le rétablissement, sauf si cette autorité a accepté l'illégalité en toute connaissance de cause, qu'elle n'a rien entrepris pendant très longtemps, que les intérêts publics ne sont que peu touchés et que l'illégalité n'était pas reconnaissable au maître d'ouvrage qui a fait preuve de l'attention nécessaire. Le comportement contraire au droit de l'aliénateur d'un bien-fonds est imputable à l'acquéreur, qui ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi à cet égard.²³

La recourante 2 aurait dû savoir que les projets modifiés nécessitent un nouveau permis : La recourante 2 fait valoir qu'au mois d'octobre 2020, elle a dû mettre en œuvre un sommier renversé d'une épaisseur plus grande de 7 cm (bâtiment sud) et une nouvelle dalle en béton d'une épaisseur de 24 cm (bâtiment nord). Elle s'est donc délibérément décidée pour ces modifications de la construction ayant un impact sur la hauteur du bâtiment. Au lieu de calculer sérieusement la nouvelle hauteur des bâtiments et construire selon le permis octroyé ou d'arrêter les travaux et de déposer une demande de modification du permis de construire, elle a continué les travaux en ignorant même la décision d'arrêt des travaux du 5 novembre 2020 et le courriel du 14 décembre 2020 de la responsable du service de la gestion et du territoire qui a informé la recourante 2 que le bâtiment nord semble être plus haut de 36 cm par rapport aux gabarits et aux plans déposés. Même si la décision du 5 novembre 2020 ne portait pas sur la hauteur des bâtiments, la recourante 2 aurait dû la respecter. La recourante 2 était donc de mauvaise foi. Le fait qu'au vu du contrôle du géomètre du 4 décembre 2020, la commune aurait pu constater plus tôt que l'attique du bâtiment sud est trop haut²⁴ et que la responsable du service de la gestion du territoire a à tort constaté que selon les documents reçus, le nouveau bâtiment sud est conforme à l'exception de la hauteur de l'entrée du parking, n'y change rien. La recourante 2 en tant que société spécialisée aurait facilement pu reconnaître l'erreur.²⁵ De plus, elle aurait très probablement en tout état de cause continué la construction comme elle l'a fait avec le bâtiment nord. S'ajoute à cela que la recourante 2 a reçu au plus tard par courrier du 7 janvier 2021 l'opposition qui mentionne que l'attique du bâtiment sud dépasse les 3 m prévu par le règlement communal. Les renseignements lors d'une séance du 25 janvier 2021 et d'une discussion au mois

²³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9b

²⁴ Cf. dossier de la commune p. 35 ss. : différence entre les points 1000 et 1001 de l'attique (464.62/464.61 m) et 1003 et 1004 de la toiture (467.83/467.82 m)

²⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9b let. aa

de juin 2021 sont contestés et ne sont pas décisifs : Un renseignement oral d'une responsable du service de la gestion du territoire ne suffit pas et le caissier n'était en aucun cas compétent.²⁶ Les personnes qui ont participé à ces réunions ne doivent donc pas être entendues, l'offre de preuve de la recourante 2 est rejetée.²⁷ La recourante 2 était donc de mauvaise foi et la recourante 1 en tant qu'acheteur ne peut pas avoir une meilleure position juridique que la recourante 2.²⁸

d) Le maître d'ouvrage qui est de mauvaise foi a également droit à ce que le principe de proportionnalité soit pris en considération. Toutefois, pour la sauvegarde de l'égalité de traitement et de l'ordre légal, l'autorité mettra davantage de poids sur l'intérêt au rétablissement que sur les inconvénients causés au maître de l'ouvrage. Selon la jurisprudence à cet égard, les intérêts purement économiques n'ont en soi que peu d'importance, même si la somme des investissements et des coûts de démolition est élevée. Entre le manque de diligence dans la récolte d'informations et la violation consciente de dispositions ou de décisions, la mauvaise foi peut être d'intensité variable. On tient compte des frais de remise en état en fonction de cette intensité. Lorsque le maître d'ouvrage est de mauvaise foi au sens du droit de construction, on ne pourra renoncer au rétablissement qu'en cas de violation insignifiante ou que si le rétablissement n'est pas dans l'intérêt public ou qu'il est disproportionné.²⁹

e) En ce qui concerne le bâtiment sud, les recourantes font valoir que la recourante 2, après avoir reçu le permis de construire et avoir commencé les travaux, a été contrainte de prévoir l'intégration d'un sommier renversé d'une épaisseur plus grande de 7 cm pour des raisons de statique, tout en évitant la construction d'un pilier (cf. consid. 2c ci-dessus). Elles sont d'avis que la violation est de peu d'importance. Elles ajoutent que la surface supplémentaire résultant du dépassement ne va manifestement pas permettre aux recourantes d'utiliser la construction de manière plus intensive et qu'en cas de rétablissement de l'état conforme à la loi, elles seraient considérablement pénalisées par l'abaissement de l'attique. Elles estiment les coûts totaux dans le cadre d'une remise en état entre 50 000 francs et 100 000 francs. Elles font valoir qu'il serait impossible d'effectuer la remise en état de la hauteur en raison du fait qu'il faudrait couper les deux fers principaux d'armatures indiqués sur le plan « coupe A-A » (en haut). Elles doutent que le bâtiment respecterait alors les normes en vigueur en lien avec la remontée de l'étanchéité du toit plat, cela dans le but d'éviter les infiltrations d'eau. Selon elles, la violation – non intentionnelle – est de peu d'importance et le maintien de la construction non conforme au permis de construire de par ses dimensions de 7 cm ne heurte aucun intérêt public prépondérant et n'engendre pas de nuisances pour les voisins. Elles ajoutent que la recourante 2 aurait eu une marge d'environ 35 cm dans la construction du rez-de-chaussée et du premier étage pour atteindre les 7 m de hauteur maximale autorisée (sans compter l'attique).

La commune est d'avis que l'abaissement du toit de l'attique du bâtiment sud est apte à rétablir l'état conforme à la loi et que le but poursuivi – d'empêcher un dépassement de la hauteur de l'attique et d'avoir un bâtiment de trois étages dans la zone H2 – ne peut être atteint par aucun moyen moins incisif. Selon elle, l'intérêt privé dont se prévalent les recourantes – la limitation des coûts (le montant des coûts du démantèlement indiqué par les recourantes n'étant même pas approximativement prouvé) et la prétendue impossibilité technique du démantèlement, également non prouvée – relève exclusivement des convenances personnelles et n'est d'aucune mesure avec l'intérêt public (important) au respect des dispositions du droit de la construction ainsi qu'à la prévention de leur violation. Elle ajoute qu'au vu de la mauvaise foi des recourantes, il ne peut être renoncé au rétablissement conforme à la loi. En ce qui concerne le bâtiment sud, la commune

²⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9b let. aa

²⁷ Cf. réplique du 4 avril 2022, chiffre 2

²⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9b let. b

²⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9 ss.

relève que la recourante 2 l'a construit sur un terrain vierge, raison pour laquelle elle avait la possibilité de construire dès le début de manière à respecter les mesures de la police des constructions. Selon la commune, les nombreux écarts par rapport au permis de construire initial, sans avoir demandé au préalable une autorisation pour ceux-ci, et le non-respect de la décision d'arrêt des travaux montrent que la recourante 2 a tout simplement fait fi d'une construction conforme à la législation.

L'intérêt au respect du droit des constructions et au maintien de l'ordre public est en règle générale donné, sauf dans des cas exceptionnels où le rétablissement n'aurait pas d'utilité concrète, ou alors si d'autres intérêts publics l'emportent.³⁰ Les mesures de la police des constructions sont des règles fondamentales et l'intérêt public au respect de celles-ci est grand. L'abaissement du toit de l'attique du bâtiment sud est apte et nécessaire à atteindre le but visé. Au vu de la mauvaise foi des recourantes, la somme des investissements et des coûts de démolition et de reconstruction ne sont pas décisifs et l'état de la technique permettra à la recourante 2 de trouver une solution possible au niveau technique. De plus, l'écart de 7 cm n'est pas minime. Contrairement aux allégations des recourantes, la recourante 2 n'aurait pas eu de marge dans la construction du rez-de-chaussée et du premier étage pour atteindre les 7 m de hauteur maximale (cf. chiffre 2d). Si on renonçait au rétablissement, cela risquerait de créer un précédent défavorable et pourrait mener à ce que les mesures de la police des constructions ne seraient souvent plus respectées. Au vu de ce qui précède, l'intérêt public au respect du droit des constructions et au maintien de l'ordre public l'emporte sur l'intérêt privé de la partie recourante. Le rétablissement est donc conforme au principe de la proportionnalité. Ainsi, le toit doit être abaissé dans la mesure où il ne correspond pas aux plans autorisés du 18 décembre 2019, soit de 7 cm.

f) En ce qui concerne le bâtiment nord, les recourantes font de plus valoir que l'étage 1 a toujours dépassé la hauteur maximale d'un attique étant donné qu'il était considéré comme un premier étage et non comme attique. Selon les recourantes, un retrait au niveau de la façade a dû être intégré afin de respecter la distance à la limite par rapport aux voisins. Les recourantes maintiennent que suite aux sondages effectués dans la dalle préexistante, l'ingénieur considérait que la réalisation d'un étage supplémentaire était impossible et avait demandé de refaire une dalle par-dessus toute la surface de l'ancienne usine et de la villa. Elles ajoutent que la surface supplémentaire résultant du dépassement ne va manifestement pas permettre aux recourantes d'utiliser la construction de manière plus intensive. Elles font valoir que si le toit en question devait être abaissé de 47 cm, la hauteur restante des pièces en question ne respecterait plus le minimum nécessaire à l'habitation de ces pièces. Selon elles, la violation est non intentionnelle et le maintien de la construction non conforme au permis de construire, à raison de 47 cm, ne heurte aucun intérêt public prépondérant et n'engendre pas de nuisances pour les voisins. Elles ajoutent que la recourante 2 aurait eu la possibilité de réaliser un deuxième étage respectivement un attique d'une hauteur maximale de 3 m sur l'étage nommé actuellement étage 1. A leur avis, il est surfait d'exiger le rétablissement de l'état de droit, notamment aussi en comparaison avec les coûts estimés de plus de 600 000 francs pour l'abaissement – si un tel état était possible – sans parler de la perte de l'habitation concernée.

En ce qui concerne le rétablissement du bâtiment nord, la commune renvoie à ce qui a été dit pour le bâtiment sud. Dans la décision attaquée, la commune relève que la terrasse de l'attique du bâtiment nord, sans l'attique, respecte la hauteur de 7 m définie pour la zone H2, même avec un dépassement de 6 cm (chiffre 3.7.8), et oblige les recourantes à abaisser l'attique de 47 cm.

Selon les plans actuels, l'attique nommé étage 1 a une hauteur de 3.47 m au lieu de 3.41 m selon les plans autorisés. Cependant, les mesures du géomètre donnent encore d'autres valeurs :

³⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9a

notamment, il a mesuré la toiture à 7.05 m, alors que selon le plan actuellement objet de la procédure cette cote serait située à 7.02 m. De plus, sur le plan actuellement objet de la procédure, la cote de la surface de la terrasse est située à 3.55 m, par contre d'après le géomètre, elle se trouve à la cote 3.34 m.³¹ Cela aurait pour effet, que la hauteur de l'attique se montrait même à 3.71 m (7.05 m – 3.34 m). Les mesures exactes ne sont donc pas claires, mais la hauteur de l'étage autorisé comme attique est au moins 6 cm plus haut que dans les plans autorisés. Vu que la Préfecture du Jura bernois a octroyé le permis pour un attique qui sur la partie nord est de 3.41 m et sur la partie avec l'escalier encore plus haut, les recourantes ne peuvent pas être obligées à abaisser le toit de 47 cm. C'est la hauteur autorisée de 3.41 m qui est décisive. Cela vaut d'autant plus que, si l'on considère ce niveau comme attique, le reste du bâtiment semble respecter la hauteur maximale de 7 m, mesurée au milieu des façades entre le sol et l'arête supérieur du garde-corps.

L'intérêt au respect du droit des constructions et au maintien de l'ordre public est en règle générale donné, sauf dans des cas exceptionnels où le rétablissement n'aurait pas d'utilité concrète, ou alors si d'autres intérêts publics l'emportent.³² Les mesures de la police des constructions sont des règles fondamentales et l'intérêt public au respect de celles-ci est grand. L'écart d'au moins 6 cm est manifeste. L'abaissement du toit de l'attique de la partie nord et de la partie avec les escaliers à la hauteur autorisée de 3.41 m est apte et nécessaire à atteindre le but visé. Au vu de la mauvaise foi des recourantes, la somme des investissements et des coûts de démolition et de reconstruction ne sont pas décisifs et l'état de la technique permettra à la recourante 2 de trouver une solution possible au niveau technique. Contrairement aux allégations des recourantes, la recourante 2 n'aurait pas eu la possibilité de réaliser un deuxième étage respectivement un attique d'une hauteur maximale de 3 m sur l'étage nommé actuellement étage 1 parce que la hauteur maximale de 7 m ne serait pas respectée (cf. chiffre 3e) et il n'est pas visible pourquoi la hauteur libre de 2.30 m ne pourrait pas être respectée (cf. chiffre 3f). Au vu de ce qui précède, l'intérêt public au respect du droit des constructions et au maintien de l'ordre public l'emporte sur l'intérêt privé de la partie recourante. Le rétablissement est donc conforme au principe de la proportionnalité. Le toit de la partie avec l'escalier et de la partie nord doit donc être abaissé de manière que l'attique ne mesure que 3.41 m selon les plans autorisés le 18 décembre 2019. Le chiffre 8.7.2 de la décision attaquée est modifié dans ce sens.

g) Selon la décision attaquée, les travaux de rétablissement de l'état conforme à la loi doivent être réalisés jusqu'au 31 mars 2022. Dès lors que le délai initialement imparti est entretemps échu, un nouveau délai jusqu'au 15 janvier 2023 est imparti. En conséquence, les chiffres 8.5.2 et 8.7.2 de la décision attaquée doivent être modifiés d'office.

5. Frais et dépens

a) Selon la pratique de la DTT, les frais de la procédure sont fixés à 2000 francs. Les frais de la procédure 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 LPJA). Les recours sont partiellement admis dans les sens que le toit de la partie avec l'escalier et la partie nord du bâtiment nord doit être abaissé de manière que l'attique ne mesure que 3.41 m selon les plans autorisés le 18 décembre 2019. Cette réduction du rétablissement de l'état conforme à la loi justifie de mettre les quatre cinquièmes des frais de procédure à la charge des recourantes. Ils sont mis

³¹ Cf. dossier de la commune p. 35 ss. : points 1009, 1024, 1015 et 1021

³² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 5e éd., vol. I, Berne 2020, art. 46 n. 9a

à la charge de la recourante 1 à raison de 800 francs et de la recourante 2 à raison de 800 francs. Pour le surplus, les frais sont supportés par le canton (art. 108 al. 2 LPJA).

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). La réduction du rétablissement de l'état conforme à la loi du toit du bâtiment nord justifie de mettre un cinquième des dépens de la recourante 2 à la charge de la commune. Le représentant de la recourante 2 requiert dans sa note d'honoraires du 4 avril 2022 le paiement d'un montant de 12 812 fr. 55 à titre d'honoraires (11 550 fr.) et de débours (346 fr. 50), TVA (916 fr. 05) comprise. La procédure est d'une difficulté moyenne en ce qui concerne le temps requis pour le traitement de l'affaire et l'importance et la complexité du litige (art. 41 al. 3 LA³³). Par conséquent, il se justifie de réduire le montant des honoraires à 6100 fr. La recourante 2 est soumise à la TVA.³⁴ Par conséquent, la TVA du représentant de la recourante 2 ne peut pas être remboursée.³⁵ Le montant du remboursement des dépens est déterminé à 6446 fr. 50. La recourante 2 s'acquittera donc à titre de dépens d'une somme de 1289 fr. 30.

III. Décision

1. Les recours du 15 et 16 décembre 2021 sont partiellement admis : Le chiffre 8.7.2 de la décision attaquée est modifié dans le sens que le toit de la partie comportant la cage d'escalier et de la partie nord du bâtiment nord doit être abaissé de manière que l'attique ne mesure que 3.41 m selon les plans autorisés le 18 décembre 2019. Les délais selon les chiffres 8.5.2 et 8.7.2 de la décision du 1^{er} novembre 2021 de la Municipalité de La Neuveville sont modifiés d'office et fixés au 15 janvier 2023. Pour le surplus, la décision du 1^{er} novembre 2021 de la Municipalité de La Neuveville est confirmée.
2. Les frais de la procédure sont fixés à 2000 fr. Ils sont mis à la charge de la recourante 1 à raison de 800 fr. et de la recourante 2 à raison de 800 fr. Le surplus est supporté par le canton. Une facture séparée sera notifiée aux recourantes dès l'entrée en force de la présente décision.
3. La commune versera à la recourante 2 une somme de 1289 fr. 30, à titre de dépens.

IV. Notification

³³ Loi sur les avocats et les avocates (LA, RSB 168.11)

³⁴ Cf. registre IDE, <<https://www.uid.admin.ch>>

³⁵ JAB 2015 p. 541 consid. 8.2, 2014 p. 484 consid. 6

- D._____, par courrier recommandé
- Maître F._____, par courrier recommandé
- Municipalité de La Neuveville, par courrier recommandé

Direction des travaux publics et des transports

Le directeur

Christoph Neuhaus
Conseiller d'Etat

Voie de recours

La présente décision peut être attaquée par voie de recours, dans les 30 jours qui suivent sa notification, auprès du Tribunal administratif du canton de Berne, Speichergasse 12, 3011 Berne. Un éventuel recours doit être introduit en quatre exemplaires, contenir les conclusions, l'indication des faits, moyens de preuve et motifs et porter une signature. Les moyens de preuves disponibles (en particulier la décision attaquée) doivent être joints.