

NE_GERICHTE CDP.2020.405 vom 18. Juni 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2020.405_d20180618

FR: NE_GERICHTE CDP.2020.405 du 18 juin 2018

IT: NE_GERICHTE CDP.2020.405 del 18 giugno 2018

Regeste

Aménagement du territoire. Construction d'un couvert pour voitures (accès, clause accessoire, servitude imposée par la collectivité publique).

Erwägungen

E. 1

Le tiers intéressé s'interroge quant à la qualité pour agir du recourant. a) Le recourant doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; peu importe à cet égard que ces dispositions ne soient pas destinées à protéger le recourant; toutefois, de manière à endiguer l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas (ATF 137 II 30 cons. 2.2.3; arrêt du TF du 28.04.2014 [1C_754/2013] cons. 3.1). 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 (RJN 1995, p. 266 , ATA du 23.05.2006, [TA.2003.151; 2004.295] cons. 2). Cependant, le recourant retire un avantage pratique à la procédure si l'issue favorable du recours empêche la réalisation de la construction selon les plans prévus (ATF 137 II 30 , cons. 2.3; arrêt du TF du 28.04.2014 [1C_754/2013] cons. 3; arrêt de la CDP du 09.03.2015 [CDP.2014.152] cons. 2). b) Le recourant, propriétaire de deux parcelles situées à proximité de la parcelle 1540 a un intérêt digne d'être protégé lui conférant la qualité pour agir au sens de l'article 32 let. a LPJA étant donné qu'il aurait en cas d'admission du recours le bénéfice pratique concret dans le fait que la construction ne serait pas réalisée, à défaut d'accès, si ses griefs étaient bien fondés (cf. également arrêt du TF du 16.07.2010 [1C_236/2010] cons. 1.5). c) Par ailleurs, interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996, le permis de construire peut être assorti de conditions et de charges. Ces dernières, qui imposent au destinataire de la décision une obligation (de faire, de ne pas faire, ou de tolérer quelque chose), doivent tendre à ce que la construction soit conforme aux dispositions en vigueur et à éliminer les éventuelles irrégularités du projet. Elles sont valables à condition de se concilier avec les principes constitutionnels, notamment ceux de la légalité et de la proportionnalité (RJN 2003, p.370 - p. 372 et les références citées; Zen Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 392 ss; Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., p. 77 ss; Michel, Droit public de la construction,

p. 294 ss). Le principe de la proportionnalité veut que l'autorité délivre un permis de construire en l'assortissant de clauses accessoires adéquates si les défauts ou les lacunes du projet sont secondaires ou de minime importance. Tel ne saurait cependant être le cas lorsqu'il s'agit de défauts trop importants, car les règles de la procédure d'autorisation de construire ne seraient alors plus respectées. Si le projet doit être remanié de manière importante, il convient en principe de le refuser et d'ordonner la mise à l'enquête d'un nouveau projet conforme à ce qui doit être réalisé (arrêt du TF du 03.03.2008 [1C_221/2007] cons. 6.5 et les références citées; ATF 131 II 470 cons. 3.3; Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^e éd., Lausanne 1988, p. 184). Un rapport raisonnable («rapport de connexité») doit exister entre l'objet des clauses accessoires et celui de la décision, l'autorité ne pouvant pas assortir son autorisation de clauses accessoires étrangères aux dispositions visées par la procédure du permis de construire et au but d'intérêt public du droit de la police des constructions (arrêt du TF du 13.10.2003 [1P.434/2003] cons. 1.2 ; RJN 1982, p. 194 ss; Bovay, *op. cit.*, p. 185-186).

b) Le recourant n'allègue pas que la clause accessoire, complétée par le Conseil d'Etat, violerait les principes constitutionnels susmentionnés. Il estime cependant qu'elle est trop floue étant donné qu'elle prévoit uniquement la possibilité de limiter la vitesse à 20 km/heure sur l'extrémité ouest de la rue Matthias-Hipp ainsi que sur le chemin d'accès de la propriété de la requérante.

Or, la rue Matthias-Hipp fait partie intégrante de la zone 30 qui s'étend sur l'ensemble des rues résidentielles du coteau (expertise de l'accessibilité du 24.01.2014, p. 4). Quant à l'addenda du 17 mai 2017, il indique qu'il est fortement recommandé de passer l'ensemble de ces voiries en zone de rencontre, ce qui ne ferait qu'officialiser un état de fait, puisque la mixité piétons/voitures est déjà pratiquée et que les vitesses de circulation des véhicules n'excèdent pour l'essentiel a priori pas les 20 km/heure. On ne voit dès lors pas quels motifs pourraient faire obstacle à l'introduction d'une zone de rencontre. Le grief du recourant est dès lors mal fondé et il ne se justifie pas de suspendre la procédure de recours jusqu'à droit connu sur l'arrêté de circulation à édicter par les autorités communales.

4. Selon l'article 70 al. 2 RELCAT, en vigueur jusqu'au 30 avril 2019, en règle générale la largeur sera de 3 mètres sur les rues à sens unique et d'autres dispositions peuvent être prises par la commune sur la base des normes VSS. Cet article a été abrogé par arrêté du 6 mai 2019 avec effet au 1^{er} mai 2019. La disposition transitoire y relative indique que jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 6 novembre 2012, l'article 51 al. 1 RELCAT reste applicable. A contrario, l'article 70 RELCAT a bel et bien été abrogé et n'est plus applicable. Dès lors, l'article 32 du règlement communal concernant les voies publiques, les voies d'accès privé et les fouilles qui prévoit que les bâtiments doivent être reliés à la voie publique par un chemin ayant une largeur utile de 3,5 mètres au moins n'a plus de base légale. Par ailleurs, l'article 5 let. b RELRVP stipule que les autorités compétentes se réfèrent, dans le respect des objectifs de la loi, notamment aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (VSS) et de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) relatifs à la construction, l'entretien et la sécurité. Or le recourant ne conteste pas l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle, s'agissant de l'accès au parking, il ressort du dossier que la longueur de la voie d'accès est d'environ 60 mètres et que les gabarits du chemin (entre 3 mètres et 3,2 mètres) respectent les recommandations des

normes VSS. Il n'invoque aucun autre argument qui permettrait de considérer que l'accès est insuffisant.

5.a) L'article 43 LPJA dispose que : l'autorité de recours n'est pas liée par les motifs invoqués à l'appui du recours (al. 1); les constatations de l'état de fait ne lient pas l'autorité de recours (al. 2); l'autorité de recours n'est pas liée par les conclusions des parties; elle peut réformer, au détriment du recourant, la décision attaquée ou accorder plus que le recourant n'avait demandé; elle doit cependant donner aux parties l'occasion de se prononcer ou de retirer le recours (al. 3). Il ressort expressément de cette disposition que les autorités de recours ne sont pas liées par les motifs, ni par les conclusions des parties, contrairement à la procédure devant le Tribunal fédéral où les conclusions des parties déterminent, avec la décision attaquée, l'objet de la contestation (art. 107 al. 1 LTF; arrêt du TF du 16.07.2013 [2C_649/2013] cons. 4 et les références citées). Autrement dit, des motifs nouveaux, qui n'ont pas été soulevés devant l'instance précédente, peuvent être soulevés et pris en considération par l'autorité de recours, à la condition que ceux-ci n'excèdent pas le cadre défini par l'objet de la contestation, soit le rapport juridique fixé par la décision contestée; ce qui importe pour délimiter cet objet c'est le dispositif de la décision. Seul peut être contrôlé ce qui a été préalablement décidé ou, en fonction du droit applicable, aurait dû être décidé (Moor/Poltier, Droit administratif, vol. II, 2011, p. 804, 806 et 824; Bovay, Procédure administrative, 2015, p. 554 ss; arrêt du TF du 08.05.2019 [1C_125/2018] cons. 3.1 et les références citées). Appliquant le droit d'office, l'autorité de recours détermine elle-même quelle est la norme topique qui régit le rapport juridique en cause et les conséquences à en tirer.

b) Il y a lieu de considérer en l'occurrence que l'objet de la contestation a trait au permis de construire le couvert litigieux et que, conformément aux principes précités, les griefs relatifs à la servitude et aux problèmes hydrogéologiques ne sauraient être qualifiés de tardifs.

6. Le recourant se prévaut d'une violation d'une servitude selon laquelle il ne pourra être édifié sur certains terrains, dont l'article 681 (devenu par la suite l'art. 1540) du cadastre de La Coudre, que des constructions simples, destinées à abriter des familles nombreuses ou de condition modeste (transfert immobilier du 12.03.1946 renvoyant au cahier des charges et règlement de la Colonie de la Favarge adopté par le Conseil communal de Neuchâtel le 01.08.1944; extrait du registre foncier du 03.05.2017 [servitude 12639]). Il estime que cette servitude constitue un instrument d'aménagement du territoire qui a une valeur de droit public.

a) Le patrimoine financier d'une collectivité publique comprend les biens qui, n'étant pas affectés à une fin d'intérêt public, peuvent être réalisés. Il s'agit surtout d'immeubles. Leur gestion et réalisation se déroulent comme dans le secteur privé et les litiges sont soumis à la juridiction civile (Moor/Bellanger/Tanquerel, Droit administratif, vol. III, 2018, ch. 8.6.2, p. 763 ss; Steinauer, Les droits réels, I, 6^e éd., 2019, p. 70).

b) En l'occurrence, le bien-fonds vendu par la Ville de Neuchâtel faisait partie de son patrimoine financier et cette dernière pouvait prévoir une servitude personnelle. De telles servitudes peuvent contraindre le propriétaire d'un fonds servant à ne pas exercer certaines prérogatives inhérentes à sa propriété, par exemple édifier une construction seulement à une certaine distance de la limite ou jusqu'à une certaine hauteur, ou ne pas exploiter un dancing ou un restaurant (Steinauer, Les droits réels, II, 4^e éd., 2012, no 2204 et 2216). En l'occurrence, la Commune de Neuchâtel a imposé une telle restriction aux droits de

propriété de l'acquéreur en n'autorisant sur la parcelle que des constructions simples destinées à abriter des familles nombreuses ou de condition modeste. On ne saurait considérer qu'il s'agit là de règles d'aménagement du territoire puisqu'elles n'ont pas été édictées dans le cadre de prérogatives de droit public attribuées à la collectivité publique. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées; arrêt du TA du 13.08.2007 [2004.304] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C_290/2007]).

7. Le recourant estime qu'une étude hydrogéologique aurait dû être effectuée. Il n'invoque toutefois aucun argument qui permettrait de considérer que l'étude géologique et géotechnique effectuée en novembre 2014 ne serait pas probante. Or, dite étude constate qu'aucune venue d'eau, ni de niveau piézométrique n'ont été observés dans les sondages et qu'une infiltration des eaux pluviales pourra dès lors être envisagée. Le rapport du bureau B. _____ sa du 15 mars 2018 relatif à l'immeuble Monruz 5 à Neuchâtel, sis dans le quartier concerné, fait mention d'un épisode pluvieux exceptionnel du 30 décembre au 5 janvier 2018, des venues d'eau ayant été constatées au début du mois de janvier. L'apparition des venues d'eau dans le local coïncide avec les précipitations abondantes survenues qui ont alimenté de manière conséquente l'ensemble des nappes phréatiques de la région. Si, dans la zone, le sol a une perméabilité moyenne à élevée, il n'en demeure pas moins qu'aucun phénomène de cette ampleur ne s'était jamais produit alors que le bâtiment date des années 1930. Vu l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'Etat pouvait sans arbitraire en conclure qu'aucun indice sérieux n'impose de prendre des précautions spéciales.

8. Mal fondé, le recours doit être rejeté. Vu l'issue de la procédure, les frais de procédure seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA).

Le tiers intéressé qui a procédé par le biais d'un mandataire professionnel peut prétendre à des dépens à charge du recourant (art. 48 LPJA). Me C. _____ n'ayant pas déposé un état de ses honoraires et frais (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), la Cour de céans fixera les dépens sur la base du dossier (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Tout bien considéré, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'500 francs, frais et TVA compris. A cet égard, contrairement à ce qu'indique le tiers intéressé, il n'y a pas lieu de considérer que les dépens doivent tenir compte du caractère dilatoire, abusif et téméraire du recours. Outre le fait que la LTFrais ne prévoit pas de sanctions y relatives en matière de dépens, si certains des arguments sont à la limite de la témérité, il n'en est pas de même en ce qui concerne l'accès à la voie publique.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge du recourant les frais de la présente procédure par 1'320 francs, montant compensé par son avance.

3. N'alloue pas de dépens au recourant.

4. Alloue à X. _____ SA une indemnité de dépens de 1'500 francs à la charge du recourant.

Neuchâtel, le 26 mai 2021

1 Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

2 Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée. Le droit cantonal règle la part de contribution financière des propriétaires fonciers.⁴⁶

3 Si la collectivité intéressée n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.⁴⁷

⁴⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO2014899; FF2010959).

⁴⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er avril 1996 (RO1996965; FF1994III 1059).

1 Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.

2 L'autorisation est délivrée si:

- a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;
- b. le terrain est équipé.

3 Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

E. 3

a) Selon l'article 61 al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (REL Constr.), du 16 octobre 1996, le permis de construire peut être assorti de conditions et de charges. Ces dernières, qui imposent au destinataire de la décision une obligation (de faire, de ne pas faire, ou de tolérer quelque chose), doivent tendre à ce que la construction soit conforme aux dispositions en vigueur et à éliminer les éventuelles irrégularités du projet. Elles sont valables à condition de se concilier avec les principes constitutionnels, notamment ceux de la légalité et de la proportionnalité (RJN 2003, p. 370 - p. 372 et les références citées; Zen Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 392 ss; Moor, Droit administratif, vol. II, 2^e éd., p. 77 ss; Michel, Droit public de la construction, p. 294 ss). Le principe de la proportionnalité veut que l'autorité délivre un permis de construire en l'assortissant de clauses accessoires adéquates si les défauts ou les lacunes du projet sont secondaires ou de minime importance. Tel ne saurait cependant être le cas lorsqu'il s'agit de défauts trop importants, car les règles de la procédure d'autorisation de construire ne seraient alors plus respectées. Si le projet doit être remanié de manière importante, il convient en principe de le refuser et d'ordonner la mise à l'enquête d'un nouveau projet conforme à ce qui doit être réalisé (arrêt du TF du 03.03.2008).

[1C_221/2007] cons. 6.5 et les références citées; ATF 131 II 470 cons. 3.3; Bovay , Le permis de construire en droit vaudois, 2 e éd., Lausanne 1988, p. 184). Un rapport raisonnable (« rapport de connexité ») doit exister entre l'objet des clauses accessoires et celui de la décision, l'autorité ne pouvant pas assortir son autorisation de clauses accessoires étrangères aux dispositions visées par la procédure du permis de construire et au but d'intérêt public du droit de la police des constructions (arrêt du TF du 13.10.2003 [1P.434/2003] cons. 1.2 ; RJN 1982, p. 194 ss; Bovay , op. cit., p. 185-186). b) Le recourant n'allègue pas que la clause accessoire, complétée par le Conseil d'Etat, violerait les principes constitutionnels susmentionnés. Il estime cependant qu'elle est trop floue étant donné qu'elle prévoit uniquement la possibilité de limiter la vitesse à 20 km/heure sur l'extrémité ouest de la rue Matthias-Hipp ainsi que sur le chemin d'accès de la propriété de la requérante. Or, la rue Matthias-Hipp fait partie intégrante de la zone 30 qui s'étend sur l'ensemble des rues résidentielles du coteau (expertise de l'accessibilité du 24.01.2014, p. 4). Quant à l'addenda du 17 mai 2017, il indique qu'il est fortement recommandé de passer l'ensemble de ces voiries en zone de rencontre, ce qui ne ferait qu'officialiser un état de fait, puisque la mixité piétons/voitures est déjà pratiquée et que les vitesses de circulation des véhicules n'excèdent pour l'essentiel a priori pas les 20 km/heure. On ne voit dès lors pas quels motifs pourraient faire obstacle à l'introduction d'une zone de rencontre. Le grief du recourant est dès lors mal fondé et il ne se justifie pas de suspendre la procédure de recours jusqu'à droit connu sur l'arrêté de circulation à édicter par les autorités communales.

E. 4

Selon l'article 70 al. 2 RELCAT , en vigueur jusqu'au 30 avril 2019, en règle générale la largeur sera de 3 mètres sur les rues à sens unique et d'autres dispositions peuvent être prises par la commune sur la base des normes VSS. Cet article a été abrogé par arrêté du 6 mai 2019 avec effet au 1 er mai 2019. La disposition transitoire y relative indique que jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 6 novembre 2012, l'article 51 al. 1 RELCAT reste applicable. A contrario, l'article 70 RELCAT a bel et bien été abrogé et n'est plus applicable. Dès lors, l'article 32 du règlement communal concernant les voies publiques, les voies d'accès privé et les fouilles qui prévoit que les bâtiments doivent être reliés à la voie publique par un chemin ayant une largeur utile de 3,5 mètres au moins n'a plus de base légale. Par ailleurs, l'article 5 let. b RELRVP stipule que les autorités compétentes se réfèrent, dans le respect des objectifs de la loi, notamment aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (VSS) et de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) relatifs à la construction, l'entretien et la sécurité. Or le recourant ne conteste pas l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle, s'agissant de l'accès au parking, il ressort du dossier que la longueur de la voie d'accès est d'environ 60 mètres et que les gabarits du chemin (entre 3 mètres et 3,2 mètres) respectent les recommandations des normes VSS. Il n'invoque aucun autre argument qui permettrait de considérer que l'accès est insuffisant.

E. 5

a) L'article 43 LPJA dispose que : l'autorité de recours n'est pas liée par les motifs invoqués à l'appui du recours (al. 1); les constatations de l'état de fait ne lient pas l'autorité de recours (al. 2); l'autorité de recours n'est pas liée par les conclusions des parties; elle peut réformer, au détriment du recourant, la décision attaquée ou accorder plus que le recourant n'avait

demandé; elle doit cependant donner aux parties l'occasion de se prononcer ou de retirer le recours (al. 3). Il ressort expressément de cette disposition que les autorités de recours ne sont pas liées par les motifs, ni par les conclusions des parties, contrairement à la procédure devant le Tribunal fédéral où les conclusions des parties déterminent, avec la décision attaquée, l'objet de la contestation (art. 107 al. 1 LTF; arrêt du TF du 16.07.2013 [2C_649/2013] cons. 4 et les références citées). Autrement dit, des motifs nouveaux, qui n'ont pas été soulevés devant l'instance précédente, peuvent être soulevés et pris en considération par l'autorité de recours, à la condition que ceux-ci n'excèdent pas le cadre défini par l'objet de la contestation, soit le rapport juridique fixé par la décision contestée; ce qui importe pour délimiter cet objet c'est le dispositif de la décision. Seul peut être contrôlé ce qui a été préalablement décidé ou, en fonction du droit applicable, aurait dû être décidé (Moor/Poltier , Droit administratif, vol. II, 2011, p. 804, 806 et 824; Bovay , Procédure administrative, 2015, p. 554 ss; arrêt du TF du 08.05.2019 [1C_125/2018] cons. 3.1 et les références citées). Appliquant le droit d'office, l'autorité de recours détermine elle-même quelle est la norme topique qui régit le rapport juridique en cause et les conséquences à en tirer. b) Il y a lieu de considérer en l'occurrence que l'objet de la contestation a trait au permis de construire le couvert litigieux et que, conformément aux principes précités, les griefs relatifs à la servitude et aux problèmes hydrogéologiques ne sauraient être qualifiés de tardifs.

E. 6

Le recourant se prévaut d'une violation d'une servitude selon laquelle il ne pourra être édifié sur certains terrains, dont l'article 681 (devenu par la suite l'art. 1540) du cadastre de La Coudre, que des constructions simples, destinées à abriter des familles nombreuses ou de condition modeste (transfert immobilier du 12.03.1946 renvoyant au cahier des charges et règlement de la Colonie de la Favarge adopté par le Conseil communal de Neuchâtel le 01.08.1944; extrait du registre foncier du 03.05.2017 [servitude 12639]). Il estime que cette servitude constitue un instrument d'aménagement du territoire qui a une valeur de droit public. a) Le patrimoine financier d'une collectivité publique comprend les biens qui, n'étant pas affectés à une fin d'intérêt public, peuvent être réalisés. Il s'agit surtout d'immeubles. Leur gestion et réalisation se déroulent comme dans le secteur privé et les litiges sont soumis à la juridiction civile (Moor/Bellanger/Tanquerel , Droit administratif, vol. III, 2018, ch. 8.6.2, p. 763 ss; Steinauer , Les droits réels, I, 6 e éd., 2019, p. 70). b) En l'occurrence, le bien-fonds vendu par la Ville de Neuchâtel faisait partie de son patrimoine financier et cette dernière pouvait prévoir une servitude personnelle. De telles servitudes peuvent contraindre le propriétaire d'un fonds servant à ne pas exercer certaines prérogatives inhérentes à sa propriété, par exemple édifier une construction seulement à une certaine distance de la limite ou jusqu'à une certaine hauteur, ou ne pas exploiter un dancing ou un restaurant (Steinauer , Les droits réels, II, 4 e éd., 2012, n o 2204 et 2216). En l'occurrence, la Commune de Neuchâtel a imposé une telle restriction aux droits de propriété de l'acquéreur en n'autorisant sur la parcelle que des constructions simples destinées à abriter des familles nombreuses ou de condition modeste. On ne saurait considérer qu'il s'agit là de règles d'aménagement du territoire puisqu'elles n'ont pas été édictées dans le cadre de prérogatives de droit public attribuées à la collectivité publique. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des

constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées; arrêt du TA du 13.08.2007 [2004.304] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C_290/2007]).

E. 7

Le recourant estime qu'une étude hydrogéologique aurait dû être effectuée. Il n'invoque toutefois aucun argument qui permettrait de considérer que l'étude géologique et géotechnique effectuée en novembre 2014 ne serait pas probante. Or, dite étude constate qu'aucune venue d'eau, ni de niveau piézométrique n'ont été observés dans les sondages et qu'une infiltration des eaux pluviales pourra dès lors être envisagée. Le rapport du bureau B._____ sa du 15 mars 2018 relatif à l'immeuble Monruz 5 à Neuchâtel, sis dans le quartier concerné, fait mention d'un épisode pluvieux exceptionnel du 30 décembre au 5 janvier 2018, des venues d'eau ayant été constatées au début du mois de janvier. L'apparition des venues d'eau dans le local coïncide avec les précipitations abondantes survenues qui ont alimenté de manière conséquente l'ensemble des nappes phréatiques de la région. Si, dans la zone, le sol a une perméabilité moyenne à élevée, il n'en demeure pas moins qu'aucun phénomène de cette ampleur ne s'était jamais produit alors que le bâtiment date des années 1930. Vu l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'Etat pouvait sans arbitraire en conclure qu'aucun indice sérieux n'impose de prendre des précautions spéciales.

E. 8

Mal fondé, le recours doit être rejeté. Vu l'issue de la procédure, les frais de procédure seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA). Le tiers intéressé qui a procédé par le biais d'un mandataire professionnel peut prétendre à des dépens à charge du recourant (art. 48 LPJA). Me C._____ n'ayant pas déposé un état de ses honoraires et frais (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), la Cour de céans fixera les dépens sur la base du dossier (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Tout bien considéré, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'500 francs, frais et TVA compris. A cet égard, contrairement à ce qu'indique le tiers intéressé, il n'y a pas lieu de considérer que les dépens doivent tenir compte du caractère dilatoire, abusif et téméraire du recours. Outre le fait que la LTFrais ne prévoit pas de sanctions y relatives en matière de dépens, si certains des arguments sont à la limite de la témérité, il n'en est pas de même en ce qui concerne l'accès à la voie publique.

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