

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.63 vom 18. August 2010**

Ne Jurisprudence Adm, 2010-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2009.63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2009.63)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.63 du 18 août 2010

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.63 del 18 agosto 2010

### **Regeste**

Les propriétaires de terrains jouxtant le périmètre d'un projet de plan spécial ont en principe qualité pour s'opposer à celui-ci. Notions d'objet de la contestation et d'objet du litige. L'adoption d'un plan d'affectation spécial relève d'une exigence de cohérence et de coordination dans l'implantation et l'équipement des constructions, soit à l'intérieur du périmètre, soit par rapport à son contexte spatial et environnemental. La limite des dérogations admissibles dans un plan d'affectation spécial résulte, d'une part, de l'exigence d'une amélioration de la conception urbanistique et de l'intérêt public qui lui est lié et, d'autre part, de la nécessité de garantir les intérêts des voisins concernés. Ceux-ci doivent accepter des atteintes découlant d'un plan d'affectation spécial dans la mesure où elles ne sont pas plus importantes que celles qui découleraient du mode de construction réglementaire. En l'espèce, l'adoption d'un plan spécial et la construction dans son périmètre d'un bâtiment d'un type proche de celui des maisons-terrasses, dérogeant au type d'habitat prévu par le plan d'aménagement communal, poursuivent des objectifs urbanistiques cohérents. Quant à la hauteur dudit bâtiment, le plan spécial la définit au moyen d'un périmètre d'évolution en coupe et de cotes d'altitude maximales. Ces critères offrent aux recourants la garantie qu'un bâtiment excédant la hauteur maximale fixée par le règlement d'aménagement communal pour la zone concernée ne sera pas dépassée. Une limitation du nombre de niveaux n'apporterait rien de plus et ne serait pas cohérente par rapport aux critères précités. \_\_\_\_\_ Par arrêt du 16 avril 2012 (Réf.: [CDP.2010.328-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

### **Volltext**

A.

Le Conseil communal de Cortaillod a adopté le 25 août 2008 un plan spécial dans le secteur "Les Breguettes ■ Les Ruffières", situé entre la rue des Chavannes et la route de Sachet. Ce secteur comprend le coteau viticole qui prolonge, en direction du sud, la colline de Chanélaz (rapport justificatif à l'appui du plan spécial, de juillet 2008, ci-après: rapport justificatif, p. 1). Le plan spécial doit s'appliquer à une surface totale de 19'334 m<sup>2</sup>, classée en zone d'habitation à faible densité 1 (ci-après: ZHFD1) par le plan d'aménagement communal, du 27 octobre 1999 (art. 1er du règlement du plan spécial, ci-après: RS). Selon l'article 10.5.3, alinéa 1 du règlement d'aménagement communal (ci-après: RA), la ZHFD1 est affectée à l'habitat individuel, à l'habitat groupé et aux maisons-terrasses.

Le périmètre du plan spécial est divisé en 6 secteurs dont l'un, à savoir le coteau viticole difficilement accessible et toujours exploité par des viticulteurs, est rendu inconstructible.

Les constructions sont regroupées dans la partie supérieure du périmètre, divisée en 11 lots destinés à l'habitation individuelle, groupée ou collective (art. 6 RS et rapport justificatif, p. 8). Le secteur 4 correspond à un lot F, dévolu à l'habitat collectif. Dans ce secteur, les logements doivent obligatoirement être décalés en terrasses (art. 6, al. 5 RS). Selon le rapport justificatif, cette typologie de bâtiments ne correspond pas à la définition des maisons-terrasses figurant à l'article 44 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996. C'est pourquoi l'élaboration d'un plan spécial a été nécessaire (cf. rapport justificatif, p. 2). L'implantation et les dimensions des constructions, comme pour tous les autres lots, sont définies par des périmètres d'évolution figurant sur le plan 9816-02 intitulé "plan d'implantation des constructions, des coupes et des aménagements extérieurs" (ci-après: plan d'implantation; cf. art. 11 RS). La hauteur des bâtiments est limitée par des cotes d'altitude maximale indiquées sur le plan précité. Selon l'article 11.1 alinéa 2 RS, "ces cotes ne peuvent en aucun cas être dépassées, sauf par des superstructures du type cheminées, conduits de ventilation, capteurs solaires et garde-corps". Un dépassement maximal en cm ou en m est fixé par l'article 12.7 RS pour chacune de ces structures. Par ailleurs, afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le terrain naturel, une altitude minimale habitable, correspondant au niveau habitable le plus bas de chaque bâtiment, est mentionnée sur le plan précité (art. 11.1, al. 3 RS).

B.

La mise à l'enquête publique de ce projet, adopté par le Conseil général le 15 septembre 2008, a suscité des oppositions de Mme A. et de M. B. d'une part, et de Mme C. d'autre part (ci-après: les opposants, respectivement les recourants). Ces derniers s'en sont pris à la densité et au taux d'occupation du sol des bâtiments du lot F, en affirmant qu'en raison du regroupement des constructions prévu par le plan spécial, ces valeurs dépassaient les maxima fixés non seulement par le RA mais aussi par le RS lui-même. Ils ont également contesté les normes figurant dans le RS pour fixer la hauteur du bâtiment du lot F, en alléguant que celui-ci était constitué de corps bien distincts; selon eux, le corps constituant la partie arrière du bâtiment pourrait culminer à 8 mètres, en dérogation à la hauteur de corniche maximale de 6,5 mètres fixée par le RA pour les maisons-terrasses. Ils ont de plus observé que le RA limitait à 2 le nombre de niveaux apparents en ZHFD1, alors que selon le rapport justificatif, le bâtiment du lot F pourrait compter 2,5 niveaux dans sa partie supérieure. Ils ont donc estimé que contrairement aux indications générales figurant dans le rapport justificatif, le plan spécial dérogerait non seulement au type d'habitat autorisé en ZHFD1, mais aussi à plusieurs autres règles applicables à cette zone, au profit d'une densification incompatible avec les buts généraux de l'aménagement du territoire.

C.

Le Conseil communal a levé les oppositions par décisions du 14 juillet 2009, après avoir organisé des séances de conciliation, le 4 février 2009. Il a maintenu que le plan spécial ne s'écartait pas plus de la réglementation de base que ne le ferait un plan de quartier, sauf pour le type de bâtiment admis dans le lot F. Il a en outre rappelé que le regroupement des constructions était prévu par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, tant pour les plans spéciaux que pour les plans de quartier et que le degré d'utilisation du sol, calculé pour l'ensemble du périmètre du plan spécial "Les Breguettes ■ Les Ruffières", était respecté en l'occurrence.

En ce qui concerne le bâtiment prévu dans le lot F, il a affirmé qu'il s'agissait d'une seule construction avec des décrochements et que la partie arrière ne constituait donc pas un corps distinct. Il a toutefois accepté, "pour aller dans le sens des opposants", de modifier la coupe A-A figurant sur le plan d'implantation par l'adjonction d'un décrochement au niveau supérieur du bâtiment du lot F, de manière à ce qu'une hauteur de corniche de 6,5 mètres soit également respectée à cet endroit. En outre, toujours pour prendre en compte les inquiétudes des opposants, il a accepté de procéder à d'autres modifications du plan spécial, à savoir : la modification de la coupe A-A du plan d'implantation et de l'article 11.1, alinéa 2 RS pour soumettre les acrotères ou parapets pleins au respect des cotes d'altitude maximales; l'introduction d'une hauteur de corniche maximale dans le RS et la modification dudit règlement pour que les vérandas et jardins d'hiver soient inclus dans le périmètre d'évolution du bâtiment du lot F. Il a par contre refusé d'introduire dans le plan spécial une limitation du nombre de niveaux pour le lot F, car celui-ci est destiné à l'habitation collective et non aux maisons-terrasses, auxquelles s'applique le nombre de niveaux maximal fixé par le RA en ZHFD1. Il a enfin précisé que le plan spécial tendait à une utilisation mesurée du sol et au développement harmonieux du milieu bâti, conformément aux principes généraux de l'aménagement du territoire. Il a ajouté que la construction de villas individuelles, susceptibles d'atteindre une hauteur de 7,5 mètres à la corniche et d'être recouvertes de toits à pans, serait bien plus gênante pour les opposants que le bâtiment prévu dans le lot F.

D.

Les opposants ont recouru contre ces décisions par mémoires du 14 septembre 2009, en invoquant la violation du droit et une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Commenant par examiner dans quelle mesure le plan spécial déroge à la réglementation communale, ils relèvent que le bâtiment du lot F ne déroge à la définition des maisons-terrasses donnée par l'article 44 RELCAT que sur un seul point, à savoir l'exigence du parallélisme de la construction avec la pente du terrain naturel. Ils constatent que les autres exigences légales, soit la construction de logements décalés permettant de doter chaque niveau d'une terrasse ouverte aménagée sur la dalle qui couvre le niveau immédiatement inférieur, sont respectées. Dès lors, ils contestent que l'on puisse qualifier les constructions du lot F d'habitat collectif et estiment que les autorités communales ont voulu permettre la construction de maisons-terrasses malgré l'impossibilité de respecter l'exigence du parallélisme avec la pente. A leur avis, le fait que la réglementation de la ZHFD1 n'autorise pas l'habitat collectif et que les autorités communales affirment ne pas vouloir déroger à ces dispositions, sauf sur la question du parallélisme avec la pente, confirme cette conclusion. Dès lors, ils soutiennent qu'il convient de s'en tenir strictement aux règles communales applicables aux maisons-terrasses en ZHFD1, en particulier en limitant le nombre de niveaux apparents à 2 par maison. En effet, selon eux, une dérogation à cette règle n'est justifiée par aucun intérêt objectif dans le secteur "Les Breguettes ■ Les Ruffières", qui constitue un secteur sensible du point de vue urbanistique et paysager. Or, sans limitation expresse du nombre de niveaux apparents dans le plan spécial, le risque demeurerait que la réglementation communale ne soit pas respectée sur ce point, malgré les compléments que le Conseil communal a prévu d'apporter au dossier à l'issue de la procédure d'opposition. En effet, la hauteur de corniche résulte d'une moyenne mesurée aux différents angles du bâtiment, de sorte que la construction du lot F pourrait malgré tout comporter 3 niveaux apparents à certains endroits. D'ailleurs, la cote d'altitude maximale et

le périmètre d'évolution figurant dans le plan spécial permettraient un tel aménagement. Enfin, une règle consistant à fixer une cote d'altitude maximale ne donnerait aucune indication sur la hauteur finale du bâtiment et sur le nombre de niveaux qu'il pourrait comporter. Par conséquent, les recourants craignent que leur situation soit péjorée par des constructions comportant 3 niveaux, en dérogation à la réglementation de base qui limite ceux-ci à 2. Ils concluent à l'annulation des décisions attaquées et, principalement, à ce qu'il soit ordonné à la commune d'introduire dans le RS une limitation à 2 niveaux apparents pour le lot F, subsidiairement au renvoi du dossier aux autorités communales pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens.

E.

Par décision du 23 septembre 2009, le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction des recours, a joint ces derniers et requis des recourants le versement d'une avance de frais de 1'650 francs. Les recourants se sont acquittés de cette avance le 7 octobre 2009.

F.

Dans ses observations, qui seront reprises ci-après dans la mesure nécessaire, le Conseil communal conclut au rejet des recours. Il met néanmoins en question la qualité pour agir des recourants. Le 22 décembre 2009, ceux-ci ont répliqué sur ce dernier point, ainsi que sur les dérogations admissibles dans un plan spécial et la nécessité de réintroduire un nombre maximal de niveaux apparents dans le plan spécial. Le Conseil communal a dupliqué le 13 janvier 2010. Le contenu de ces mémoires sera repris ci-après dans la mesure nécessaire.

Les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre du plan spécial n'ont pas donné suite à la possibilité qui leur a été offerte de formuler des observations sur les recours.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Les recours ont été interjetés dans les formes et délai légaux.

1.2.

Selon l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, a qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette disposition correspond à l'article 103, lettre a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire, dont les exigences ont été reprises par l'article 89, alinéa 1 de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF), du 17 juin 2005. On peut donc se référer à la jurisprudence fédérale rendue en cette matière.

La jurisprudence reconnaît la qualité pour recourir à celui qui se trouve dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général, dit "action populaire", ou dans l'intérêt d'un tiers, est en revanche irrecevable (ATF 1C\_387/2007 du 25 mars 2008, consid. 3 et références citées; RJN 2002, p. 330/331 et références citées; RJN 1995, p. 265).

Ces conditions sont en principe considérées comme remplies quand le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin du projet litigieux. Elles peuvent aussi être remplies, même en l'absence d'un voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant du projet litigieux. Toutefois, le critère de la distance n'est pas le seul déterminant, car pour juger de la qualité pour recourir, une appréciation globale de l'ensemble des circonstances pertinentes est nécessaire. La qualité pour recourir peut ainsi être donnée lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruits, poussières, vibrations, lumière, fumée - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance. Le voisin doit en outre 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 commune (ATF 1C\_387/2007 du 25 mars 2008, consid. 3; RJN 2002, p. 331 et références citées; RJN 1995, p. 265).

En l'espèce, le Conseil communal conteste la qualité pour agir des recourants, en alléguant que ceux-ci ne démontrent à aucun moment qu'ils seront particulièrement atteints dans leurs intérêts personnels. A son avis, le fait d'invoquer "un impact évident sur la vue, actuellement entièrement dégagée des recourants", ainsi que "les inconvénients divers liés inévitablement à la construction de ce nouveau quartier à proximité immédiate", ne suffit pas; ces arguments peuvent s'appliquer à toute construction qui serait érigée dans le périmètre du plan spécial, classé depuis longtemps en zone à bâtir. Selon le Conseil communal, la démarche des recourants est d'autant moins recevable que les constructions du lot F permettront une meilleure utilisation du sol et ne porteront pas davantage atteinte aux intérêts des voisins que des bâtiments parfaitement conformes au règlement d'aménagement. Quant aux recourants, ils estiment que la proximité de leurs fonds du périmètre du plan spécial est déterminante. Si le nombre de niveaux du bâtiment du lot F n'est pas limité, la construction d'étages supplémentaires péjorera leur situation, en particulier celle de Mme C.. En effet, un nombre plus important de terrasses et fenêtres avec vue directe sur sa maison et son jardin pourra être construit. Dans sa duplique, le Conseil communal a répondu que les dispositions du plan spécial relatives à la hauteur des ouvrages prévus dans le périmètre donnent la garantie que les voisins ne subiront pas d'inconvénients particuliers.

Les recourants sont propriétaires de parcelles jouxtant le périmètre du plan spécial. Ils auront une vue directe sur le bâtiment du lot F depuis leurs bien-fonds. La présence de cette construction modifiera donc inmanquablement leur situation, puisqu'ils ne disposeront plus de la même vue et devront compter avec la présence de voisins. Vu la proximité du périmètre du plan spécial, on ne peut nier que cette nouvelle situation touchera davantage les recourants que les autres habitants de la commune. Cet intérêt de fait, résultant de la situation des recourants par rapport à l'objet litigieux, suffit à fonder leur qualité pour recourir. En effet, l'article 32, lettre a LPJA n'exige pas qu'ils invoquent un intérêt juridiquement protégé (RJN 2002, p. 330). Le fait que le périmètre du plan spécial soit d'ores et déjà classé en zone à bâtir ne modifie en rien cette conclusion car sinon, la possibilité de s'opposer à des constructions en zone à bâtir ne serait jamais ouverte aux voisins. Par ailleurs, l'examen des conséquences de la réglementation prévue par le plan spécial sur la situation des recourants relève du fond, et non de la recevabilité.

1.3.

Le Conseil communal s'étonne enfin que Mme C. s'en prenne à l'absence de nombre maximal de niveaux apparents dans son recours, alors qu'elle n'y a pas fait allusion dans son opposition, contrairement à Mme et M. A-B.

Selon l'article 26 LPJA, la décision peut faire l'objet d'un recours. En vertu du principe de disposition, il appartient aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent soumettre la décision à l'autorité de recours. L'objet du recours, nommé aussi objet de la contestation, est incorporé par la décision et comprend tous les rapports juridiques au sujet desquels l'autorité qui a statué s'est prononcée d'une manière qui la lie ou sur lesquels, d'après une interprétation correcte de la loi, elle aurait dû se prononcer de manière contraignante. L'objet du recours délimite ainsi, en principe, le cadre des rapports juridiques susceptibles d'être examinés par l'autorité de recours. L'objet du litige représente, quant à lui, l'objet effectif du recours et comprend tous les aspects de la décision ■ plus précisément du dispositif de celle-ci ■ que le recourant conteste. Il n'y a donc pas nécessairement identité entre l'objet de la contestation et l'objet du litige. L'autorité de recours ne se prononce en principe que sur les points qui, dans le cadre de l'objet de la contestation, sont effectivement litigieux. Elle n'examine d'autres aspects de la décision, excédant l'objet du litige, que s'ils sont en étroite connexité avec celui-ci. En aucun cas, l'objet du litige ne peut s'étendre à des éléments qui ne sont pas compris dans l'objet du recours. Une solution contraire détournerait la mission de contrôle de l'autorité de recours, violerait la compétence fonctionnelle de l'autorité inférieure et enfreindrait le principe de l'épuisement des voies de droit préalables (ATF 9C 441/2008 du 10 juin 2009, consid. 2.2; RDAF 1999 I p. 255; Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390-391; Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 118).

Si Mme C. n'a pas demandé une limitation du nombre de niveaux apparents dans son opposition, elle a par contre critiqué la hauteur du bâtiment du lot F, trop importante selon elle, et les critères fixés dans le plan spécial pour la calculer. Lors de la séance de conciliation du 4 février 2009, ce point a été discuté et les auteurs du plan spécial ont annoncé que le nombre de niveaux indiqué dans le rapport justificatif serait ramené de 3 à 2. Le nombre de niveaux apparents est l'un des critères permettant de calculer la hauteur des constructions et appartient donc à l'objet de la contestation au sens décrit ci-dessus. On ne saurait donc admettre que Mme C. a invoqué dans son recours des arguments excédant l'objet de la contestation. C'est ainsi que son recours et celui de Mme et M. A-B., qui contiennent les mêmes arguments, ont été joints.

1.4.

Dans ces conditions, les recours doivent être déclarés recevables.

2.

2.1.

Les plans spéciaux font partie des plans d'affectation communaux (art. 43, al. 2, LCAT). Il s'agit de «plans d'affectation spéciaux, qui permettent d'individualiser le régime du plan d'affectation général, tout en favorisant des solutions plus globales que l'autorisation de construire (cf. Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, N. 274; Brandt/Moor, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999, N. 95 à l'art. 18). Les plans spéciaux prévus par le droit neuchâtelois réglementent une partie du territoire communal et permettent de

régler des problèmes particuliers de planification tels que l'aménagement de quartiers et de centres d'achat, l'exploitation des gisements de matériaux, des décharges et des manèges (art. 65 LCAT). Les plans spéciaux peuvent déroger au plan d'aménagement ainsi qu'aux gabarits. Ils doivent régler l'affectation, le degré maximal d'utilisation des terrains, les gabarits ainsi que les questions d'équipement des terrains. Ils peuvent incorporer des dispositions du même type que celles figurant à titre facultatif dans le règlement d'aménagement selon l'article 59, alinéa 2, LCAT, par exemple l'ordre, l'implantation, la hauteur et la longueur des constructions, le nombre de niveaux, etc. (art. 67 LCAT). Ils sont adoptés selon la même procédure que le plan d'aménagement (art. 89 et ss LCAT).

## 2.2.

Selon l'article 3 LCAT, le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance en matière d'aménagement du territoire. Par ailleurs, il approuve les plans d'affectation et se prononce parallèlement sur les recours interjetés à leur encontre (art. 96 LCAT). Il peut examiner librement les plans d'affectation qui lui sont soumis (art. 33, al. 3, lit. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979). Selon la jurisprudence, ce libre examen ne se réduit pas à un contrôle complet de la constatation des faits et de l'application du droit. Il comporte aussi un contrôle de l'opportunité. L'autorité doit vérifier que la planification contestée devant elle soit juste et adéquate. Son rôle spécifique d'autorité de recours ne se confond toutefois pas avec celui de l'organe compétent pour adopter le plan; elle doit préserver la liberté d'appréciation dont celui-ci a besoin dans l'accomplissement de sa tâche (art. 2, al. 3, LAT). Cette liberté d'appréciation implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également appropriée. Elle implique aussi que le contrôle de l'opportunité s'exerce avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe aux cantons, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 1C\_82/2008, consid. 6.1; 127 II 238, consid. 3b/aa p. 242).

## 3.

### 3.1.

D'une manière générale, l'adoption d'un plan d'affectation spéciale relève d'une exigence de cohérence et de coordination dans l'implantation et l'équipement des constructions, soit à l'intérieur du périmètre, soit par rapport à son contexte spatial et environnemental. Il s'agit également et surtout d'assurer la cohérence avec les objectifs du plan directeur cantonal, de même que, plus largement, avec les stratégies d'aménagement du territoire définies par les autorités fédérales, qui précisent les buts et principes posés aux articles 1 et 3 LAT (Brandt/Moor, op. cit., N. 97 ad art. 18). Le rapport justificatif met en évidence les difficultés rencontrées pour l'urbanisation du secteur "Les Breguettes ■ Les Ruffières", liées notamment à la topographie des terrains en forte pente, à un parcellaire complexe et un nombre élevé de propriétaires, ainsi qu'aux caractéristiques paysagères du site (rapport justificatif, p. 1 et 8). La nécessité de procéder à une réflexion d'ensemble et d'adopter une planification spéciale pour résoudre ces problèmes n'est pas contestée par les recourants. Ceux-ci ne mettent pas non plus en cause la concentration des constructions dans la partie supérieure du périmètre, laissant libre de construction le coteau viticole difficilement accessible (rapport justificatif, p. 9). Enfin, le recours à un plan

spécial, qui peut déroger au plan d'aménagement, plutôt qu'à un plan de quartier, qui doit respecter le plan d'aménagement sauf pour la longueur maximale des constructions et les gabarits à l'intérieur du périmètre (art. 79 LCAT), n'est pas combattu. C'est la mesure dans laquelle le plan spécial déroge au plan d'aménagement que les recourants contestent.

### 3.2.

La limite des dérogations admissibles dans un plan d'affectation spécial résulte, d'une part, de l'exigence d'une amélioration de la conception urbanistique et de l'intérêt public qui lui est lié et, d'autre part, de la nécessité de garantir les intérêts des voisins concernés. Ceux-ci doivent accepter des atteintes découlant d'un plan d'affectation spécial dans la mesure où elles ne sont pas plus importantes que celles qui découleraient du mode de construction réglementaire (Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, op. cit., N. 298).

Selon les recourants, le plan spécial déroge pour le lot F au type d'habitation prévu en ZHFD1, ainsi qu'aux règles de ladite zone relatives à la hauteur des bâtiments. Or, cette dernière dérogation ne peut à leur avis pas être admise, car la réelle volonté des autorités communales est que des maisons-terrasses se construisent sur le lot F, même si l'un des éléments définissant ce type d'habitat selon le RELCAT n'est pas réalisé. Dès lors, toutes les autres règles de la ZHFD1 relatives aux maisons-terrasses devraient être respectées.

Le type d'habitat prévu pour le lot F n'est pas aisé à définir : il est admis qu'il ne s'agit pas de maisons-terrasses, puisque les habitations ne seront pas décalées selon un angle parallèle ou proche de celui de la pente du terrain naturel, contrairement à ce qu'exige l'article 44 RELCAT. Restent l'habitat groupé, à savoir les constructions juxtaposées telles que maisons en rangée, en chaîne ou en bande continues, comprenant au minimum 4 logements (art. 43 RELCAT), ainsi que l'habitat collectif, qui englobe les "autres constructions" comportant plus de 3 logements (art. 45 RELCAT). L'habitat collectif n'est pas toujours aisé à distinguer de l'habitat groupé. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif vaudois, l'habitat groupé exige un caractère individuel des logements plus prononcé que dans un bâtiment collectif (AC.1990.7519 du 6 janvier 1993, consid. 3a). Ainsi, un habitat collectif peut ne différer d'un habitat groupé que par quelques éléments, par exemple en raison d'accès verticaux aux appartements en lieu et place d'un accès individuel à chaque unité d'habitation. En ce qui concerne le lot F du plan spécial, sa destination à la construction de "logements décalés en terrasse", au nombre de 5 à 9 (art. 6, al. 5 RS; rapport justificatif, p. 12) laisse plutôt penser que ceux-ci disposeront d'accès individuels les rapprochant d'un habitat groupé et plus encore de maisons-terrasses. D'ailleurs, c'est bien à des "habitations en terrasse" que se réfère le rapport justificatif pour expliquer le recours au plan spécial plutôt qu'au plan de quartier (rapport justificatif, p. 2). Toutefois, il n'est pas nécessaire de qualifier définitivement le type d'habitat prévu dans le lot F: pour autant que les dispositions du plan spécial correspondent à une amélioration de la conception urbanistique et ne péjorent pas la situation des voisins, elles doivent être admises.

Or, il ressort du rapport justificatif que les terrains du lot F présentent des caractéristiques particulières par rapport aux autres bien-fonds constructibles du périmètre. Ils sont orientés au sud-est et non à l'est, la topographie est plus pentue et la vue, ainsi que l'ensoleillement, offrent d'excellentes conditions. Les autorités communales ont donc souhaité utiliser ce secteur de la manière la plus élevée possible, en y permettant une urbanisation économe en terrain, bien adaptée au coteau et à la vue dont on dispose depuis cet endroit. En haussant la partie supérieure du bâtiment prévu, elles ont cherché à assurer une articulation avec la

volumétrie importante d'un bâtiment déjà implanté au sud-ouest (rapport justificatif, p. 2 et 12). Ces options urbanistiques ne sont pas critiquables et les recourants ne s'y risquent d'ailleurs pas.

En ce qui concerne la hauteur du bâtiment, la fixation d'une hauteur maximale de corniche ne permet pas de garantir aux recourants une construction ne dépassant pas 6,5 m à la corniche à proximité de leurs parcelles. En effet, la hauteur de corniche résulte d'une moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (art. 47, al. 1 RELCAT). Selon la conception et l'architecture de celui-ci, on considérera qu'il sera composé de plusieurs corps distincts, pour chacun desquels une hauteur moyenne sera calculée, ou qu'il formera une seule construction. La hauteur moyenne à la corniche pourra varier en fonction de cette appréciation. Toutefois, la hauteur maximale du bâtiment du lot F est définie clairement par le périmètre d'évolution en coupe et les cotes d'altitude figurant sur le plan d'implantation, auquel renvoie l'article 11.1, alinéa 1 RS. La coupe A-A du plan d'implantation indique les courbes du terrain naturel, à partir duquel les dimensions des constructions doivent être calculées (art. 12, al. 1 et 46, al. 3 RELCAT). Pour l'arrière du bâtiment, à l'échelle du plan (1:500), l'intersection du périmètre d'évolution avec le terrain naturel ne dépasse pas les 6,5m à la corniche fixés par le règlement d'aménagement en ZHFD1. Le périmètre d'évolution, élément rendu obligatoire par l'article 11.1, alinéa 1 RS, donne aux futurs constructeurs le cadre maximal de la future construction, aussi bien en hauteur qu'en ce qui concerne l'implantation sur le terrain et l'endroit où les décalages des différentes unités doivent avoir lieu. Complété par des cotes d'altitude, il offre aux voisins toute garantie que leur situation ne sera pas modifiée par rapport à ce qui prévaudrait en ZHFD1. Compte tenu de ces dispositions, la fixation d'un nombre maximal de niveaux n'apporterait aucun avantage supplémentaire aux voisins, car le périmètre d'évolution et les cotes d'altitude doivent être respectés, indépendamment du nombre de niveaux aménagés. Elle serait au surplus incohérente, puisqu'elle empêcherait les futurs constructeurs d'utiliser entièrement le périmètre d'évolution prévu à l'arrière du bâtiment, pour lequel 2,5 niveaux sont envisageables selon la coupe A-A.

Dès lors, on ne saurait considérer que le Conseil communal a adopté une solution insoutenable en refusant d'inclure un nombre maximal de niveaux dans le plan spécial pour le lot F. La même conclusion s'applique aux modifications du plan spécial énumérées dans la décision attaquée, même si la fixation d'une hauteur de corniche maximale n'apporte rien aux recourants.

Deux remarques doivent cependant être formulées au sujet des documents du plan spécial: comme relevé ci-dessus, le périmètre d'évolution des constructions est obligatoire selon le règlement du plan spécial. Or, la légende du plan d'implantation prête à confusion, puisqu'elle fait figurer ce périmètre dans une rubrique intitulée "implantation et types de bâtiments (emprise au sol et volumes indicatifs)". Elle devrait donc être modifiée et faire clairement apparaître le périmètre d'évolution parmi les éléments obligatoires. Par ailleurs, vu l'échelle du plan d'implantation, il serait plus clair de coter également les niveaux auxquels se situent les décrochements prévus par le périmètre d'évolution.

4.

4.1.

Au vu de ce qui précède, les recours, mal fondés, doivent être rejetés.

4.2.

Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause (art. 47, al. 1 LPJA).

Les frais de procédure comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté concernant le tarif des frais de procédure, du 10 août 1983, l'émolument de décision est fixé compte tenu de la mise à contribution de l'autorité de recours, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 11). En règle générale, il n'excède pas le montant de 4'000 francs (art. 14, al. 1). Quant aux débours, ils sont généralement calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté ou, si l'émolument arrêté ne dépasse pas 400 francs, à raison de 20% de celui-ci (art. 36).

En l'occurrence, l'instruction du recours a donné lieu à une vision locale et à divers échanges d'écriture. Tout bien considéré, les frais de procédure seront fixés au montant total de 1'100 francs. Le solde de l'avance de frais versée par les recourants, à savoir 550 francs, leur sera restitué.

4.3.

Vu le sort de la cause, il ne sera pas alloué d'indemnité de dépens (art. 48, al. 1 LPJA).

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

1.Les recours de Mme A., de M. B. et de Mme C. contre les décisions du 14 juillet 2009 du Conseil communal de Cortaillod sont rejetés.

2.Des frais de procédure, comprenant un émolument de 1'000 francs, auquel s'ajoutent les frais par 100 francs, sont mis à la charge des recourants.

3.Leur solde de leur avance de frais, à savoir 550 francs, leur est restitué.

4.Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 18 août 2010

Au nom du Conseil d'Etat:

La vice-présidente,      La chancelière,

G. OryM. Engheben

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