

# **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.64 vom 10. Februar 2010**

Ne Jurisprudence Adm, 2010-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2009.64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2009.64)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.64 du 10 février 2010

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.64 del 10 febbraio 2010

## **Regeste**

Qualité pour recourir des membres d'une copropriété. Depuis l'entrée en vigueur du RELConstr. et de son annexe 1, les règlements communaux en matière de places de stationnement ne s'appliquent plus s'ils excèdent le cadre fixé par la législation cantonale. Dans le cas d'espèce, lacunes au niveau de l'examen de certains critères de calcul fixés par l'annexe 1 RELConstr. (surface brute de plancher utile et facteurs de réduction). La possibilité concrète d'aménager un nombre suffisant de places de parc n'a pas été vérifiée à satisfaction. Notion d'accès suffisant, en général et dans le cas d'espèce. Pour fixer les prescriptions techniques relatives à la construction d'un abri de protection civile, un préavis du service compétent suffit. La procédure de dérogation prévue par l'article 40 LConstr. n'est pas applicable. Les gabarits doivent être appliqués aux murs de soutènement.

\_\_\_\_\_ Par arrêt du 16 mars 2011 (Réf.: [CDP.2010.90-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié. Par arrêt du 8 novembre 2011 (Réf.: [1C\_192/2011]), le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé contre la décision du Tribunal cantonal.

## **Volltext**

Arrêt du Tribunal fédéral

Arrêt du 08.11.2011 [1C\_192/2011]

A.

L■article yyy. du cadastre de X. appartient à la propriétaire. Cette parcelle, située au chemin de Z., est classée en zone à moyenne densité (ci-après : ZMD) selon le plan d■aménagement communal sanctionné par le Conseil d■Etat le 8 novembre 1995. Selon le règlement d■aménagement communal (ci-après : RA), cette zone est affectée à l■habitation, aux activités commerciales et de service et aux activités artisanales ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.

B.

Le 16 juin 2008, la propriétaire a déposé une demande de sanction définitive pour construire sur sa parcelle un immeuble de trois appartements, dont un triplex destiné à son propre usage dans les étages supérieurs. Selon le formulaire de demande de permis de construire, ce bâtiment atteint une hauteur de corniche de 9,3 mètres et comporte 5 niveaux apparents. Son emprise au sol est de 154 m<sup>2</sup>.

C.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité diverses oppositions, notamment de la part des recourants. Ceux-ci ont invoqué une insuffisance de places de stationnement, tant pour le projet lui-même que le long de la rue de Z., un non-respect des règles sur les gabarits, l'inadéquation du projet par rapport à son environnement construit et un non-respect des règles en matière de distance de sécurité pour les abris de protection civile. Par ailleurs, ils se sont demandé si la propriétaire ne risquait pas de séparer son triplex en deux appartements, éludant ainsi les règles en matière d'accessibilité des constructions aux handicapés et en matière d'abris à vélo. La propriété par étages de Z. n° aa. s'est également opposée au projet, en invoquant elle aussi les règles sur les distances applicables aux abris de protection civile et une insuffisance de places de stationnement.

D.

Le Conseil communal a levé les oppositions dans une seule décision, le 19 mai 2009. En ce qui concerne l'abri de protection civile, il a précisé que les cotes précises de la sortie de secours de cet ouvrage avaient été vérifiées par un bureau de géomètre et que le service de la sécurité civile et militaire avait préavisé favorablement une dérogation aux distances applicables à la matière. L'existence d'une servitude de non-bâtir, invoquée par les opposants en rapport avec cette question, a été considérée comme un argument relevant du droit civil, donc irrecevable.

Pour évaluer le nombre de places de stationnement correspondant au projet litigieux, le Conseil communal s'est basé sur son règlement d'urbanisme. Il en a déduit que six places devaient être aménagées, alors que le projet n'en prévoit que quatre. A cet égard, il a relevé qu'une taxe de remplacement serait perçue auprès de la propriétaire. Il a nié un besoin supérieur en places de stationnement dû à l'aménagement d'un local de fitness et d'un bureau dans la nouvelle construction, en soulignant que ces pièces ne seraient pas destinées à un usage par des tiers. Il a confirmé que le projet impliquait la suppression de trois places publiques de stationnement sur le chemin de Z., mais il a exclu des problèmes de circulation suite à cette mesure. Il a en effet relevé que la chaussée mesurait 6 mètres de largeur trottoir compris et se terminait en cul-de-sac, ce qui rendait invraisemblable le fait qu'elle soit saturée. Il a ajouté que si une telle éventualité devait malgré tout se produire, il lui appartiendrait de prendre les mesures adéquates, notamment en créant des places publiques supplémentaires, financées par la taxe de remplacement. Il a néanmoins indiqué qu'à 116 mètres du projet litigieux se trouve le parking du A., qui comporte des places limitées à 12 heures de stationnement, actuellement sous-occupées.

Quant à l'affectation du nouveau bâtiment, le Conseil communal a répété que le fitness et le bureau projetés dans les étages supérieurs ne seraient pas accessibles au public. En effet, selon les plans, ces locaux font partie d'un logement et ne sont accessibles qu'à travers les pièces composant ledit appartement. Il a donc retenu que l'affectation des locaux était conforme à la réglementation communale.

Sur ce dernier point, il a relevé que le projet comportait trois logements et devait être qualifié d'habitation individuelle et non d'habitation collective, contrairement à ce que laissaient entendre les opposants. Il a précisé que le fait que le quartier soit largement composé de petites villas individuelles à deux étages, dispersées de manière non contiguë dans des jardins privés, n'empêchait pas le projet d'être conforme aux prescriptions de la zone de moyenne densité.

Enfin, s'agissant de l'interdiction de croisement des gabarits, le Conseil communal a estimé qu'elle ne s'appliquait qu'aux bâtiments et non aux murs de soutènement comme en l'espèce. Il a encore souligné que le mur en question se situait au-dessous du niveau de la parcelle voisine, et que pour cette raison également, des gabarits ne pouvaient pas s'y appliquer.

Le Conseil communal a dès lors déclaré mal fondés, respectivement irrecevables, tous les arguments des opposants.

E.

Le présent recours est dirigé contre cette décision. Les recourants estiment que le projet litigieux est disproportionné par rapport aux bâtiments existant dans le quartier, pour la plupart situés en zone de faible densité. Avec ses cinq étages, les recourants le jugent trop imposant, volumineux et massif. Ils estiment en outre que le Conseil communal n'a pas pris en compte la topologie de la rue de Z., qui rend difficile la création de nouvelles places de parcs publiques en raison de l'existence d'un trottoir et d'accès à des garages ou des villas. Ils ajoutent que cette rue, quoi qu'en dise le Conseil communal, est fortement saturée par la présence des véhicules de ceux qui occupent les villas individuelles. Ils reprochent dès lors au Conseil communal d'avoir accepté la non-construction de deux places de stationnement pour le projet et la suppression de trois places de parc publiques pour favoriser la construction d'un bâtiment disproportionné. Ils allèguent en outre que le parking du A. est la plupart du temps complet, car occupé par des véhicules, des machines de chantier et des fourgonnettes stationnées pour de longues durées. Ils craignent enfin que la propriétaire, architecte, reçoive des clients dans l'espace « baptisé » bureau du futur bâtiment, ce qui augmenterait le besoin en places de stationnement.

Quant aux distances applicables pour les abris de protection civile, les recourants se réfèrent aux conditions d'octroi d'une dérogation fixées par l'article 40 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996. Selon eux, ces conditions ne sont pas remplies. En effet, la législation fédérale en matière de protection civile a pour but d'assurer qu'en cas de catastrophe, les décombres d'une maison n'encombrent pas la sortie d'abri d'un bâtiment voisin. Cet intérêt public est important et il n'y a pas lieu d'y déroger. En l'espèce, les distances légales ne seraient pas respectées par rapport au bâtiment de Z n° aa, occupé par les recourants. Lors de la construction de leur propre immeuble, ceux-ci ont dû respecter les normes en vigueur et constituer une « servitude de sortie de secours pour abri » par rapport à l'article yyy.. Ils ont donc un intérêt privé au respect des normes légales. Les recourants estiment dès lors qu'une dérogation à ces normes obéit au seul intérêt privé de la propriétaire à pouvoir construire un bâtiment d'une hauteur de 10,50 mètres et que cet intérêt ne suffit pas à justifier une dérogation.

Par ailleurs, les recourants reprennent et précisent leurs arguments relatifs à l'interdiction de croisement des gabarits : ils relèvent que la construction projetée se trouvera en contrebas de la parcelle des recourants et qu'au vu de cette situation, un mur de soutènement mitoyen semble prévu sur les plans mis à l'enquête publique. Or, à leur avis, ceux-ci ne permettent pas de se faire une idée des dimensions et de la hauteur dudit mur. Ils craignent que les dimensions de cet ouvrage soit importantes et que ses gabarits croisent ceux du bâtiment des recourants et ceux de l'immeuble projeté. A cet égard, ils maintiennent que les règles sur les gabarits s'appliquent également aux murs de soutènement.

En ce qui concerne l'affectation des locaux, ils remarquent qu'il serait extrêmement aisé de créer au nord de l'étage inférieur du triplex une entrée distincte, permettant un accès direct au fitness et au bureau. Le volume relativement important de ces locaux, ainsi que la profession d'architecte de la propriétaire, les confortent dans l'idée que des tiers pourraient s'y rendre.

Les recourants concluent dès lors à l'annulation de la décision attaquée, sous suite de frais et dépens. Ils requièrent la production du dossier communal ainsi qu'une vision locale.

F.

Dans ses observations, qu'elles soient ci-après si nécessaire, la propriétaire conclut implicitement au rejet du recours. De son côté, le Conseil communal conclut à l'irrecevabilité du recours des recourants, qui n'ont pas déposé d'opposition à titre personnel, mais uniquement dans le cadre de la propriété par étage de Z. n° aa. De l'avis du Conseil communal, ces copropriétaires ne peuvent agir en leur nom personnel au stade du recours. Pour le surplus, le Conseil communal conclut au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Le recours a été interjeté dans les formes et délai prévus par les articles 34 et suivants de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

1.2.

Selon l'art. 32, lit. a LPJA, a qualité pour recourir toute personne touchée par une décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, l'intérêt peut être juridique ou simplement de fait et il importe peu qu'il soit ou non protégé par la norme applicable. Il doit être personnel et direct pour éviter l'action populaire, qui consiste à invoquer un intérêt purement général (RJN 2001, p. 274 ;1998, p. 273).

Les recourants sont tous propriétaires de parcelles ou de parts de copropriétés au chemin de Z.. Certains de ces immeubles jouxtent l'article yyy., d'autres s'en trouvent plus éloignés, parfois d'une soixantaine de mètres. Toutefois, les recourants invoquent des questions relatives au stationnement et à l'écoulement du trafic le long de la rue de Z.; ils subissent davantage que quiconque l'augmentation de trafic que pourrait induire la construction litigieuse sur ce tronçon, qui dessert une dizaine de maisons. Ils ont donc qualité pour recourir (RJN 2001, p. 268).

1.3.

Les recourants possèdent des parts de copropriété sur l'article www., rue de Z. n° aa. Dans la procédure d'opposition, ils étaient représentés par une régie immobilière, qui agissait au nom de la propriété par étages de Z. n° aa. et non des membres individuels de celle-ci. Or, selon la jurisprudence, chacun des membres d'une copropriété a qualité pour agir de façon indépendante lorsque le recours vise à combattre une mesure qui implique pour eux des droits ou des obligations (ATF 116 Ib 447, consid.2b, p. 450; RJN 1998, p. 273).

En l'espèce, les recourants ne contestent pas une décision créant directement pour eux-même ou pour les autres copropriétaires des droits ou des obligations. Ils s'opposent à

un projet qui pourrait seules menacer leurs intérêts. Leur qualité pour recourir est donc douteuse. Cette question peut toutefois demeurer indécise, puisque les autres recourants possèdent la qualité pour agir.

Le recours doit donc être déclaré recevable dans son principe.

2.

2.1.

Selon l'art. 26 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996, toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privés et à proximité immédiate, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux-roues, ainsi que de places de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers. Le nombre de places à réaliser est fixé par le Conseil communal dans le cadre du permis de construire. Il est déterminé à partir de « besoins limites », à savoir les besoins en places de stationnement d'une construction ou d'une installation desservie exclusivement par la voiture particulière (art. 27, al. 1 RELConstr.). Ces besoins sont le cas échéant réduits en fonction des possibilités de transfert modal (remplacement de la voiture particulière par les transports publics, la marche, le vélo ou le vélomoteur), d'utilisation multiple des places de stationnement ou d'autres impératifs liés à la protection de l'environnement ou des sites (art. 28 à 32 RELConstr.). Des critères détaillés de détermination des besoins limites sont fixés par l'annexe 1 du RELConstr. (ci-après : annexe 1), en fonction de l'affectation des constructions ou des installations.

Si les places de stationnement à réaliser ne peuvent pas être aménagées, le Conseil communal peut exiger une taxe de remplacement, dont le montant est arrêté par le Conseil général (art. 36, al. 1 et 37, al. 1 RELConstr.). Le Conseil général de X. a adopté le 5 juillet 2007 un règlement concernant la perception de divers taxes et émoluments communaux, qui prévoit une « taxe compensatoire » de Fr. 8'816.- pour chaque place de stationnement manquante.

2.2.

Les recourants reprochent au Conseil communal de ne pas exiger un nombre suffisant de places de parc privées pour le projet litigieux. Ils laissent notamment entendre que l'autorité communale a omis de prendre en considération l'affectation probable d'une partie des nouveaux locaux, à savoir le fitness et le bureau, pour des activités de service. En effet, selon l'annexe 1, de telles activités requièrent pour elles-mêmes un certain nombre de places de parc, en particulier pour les visiteurs. Il convient dès lors de vérifier l'affectation des locaux projetés, sur la base du dossier de demande de permis de construire. Il convient malgré tout de rappeler, indépendamment de la question du stationnement, que les activités commerciales et de service sont conformes à la ZMD selon l'art. 13.07.1 RA.

Selon les plans d'étages et de coupe joints à la demande de permis de construire, le bâtiment litigieux doit comporter au-dessous du niveau du chemin de Z. : des locaux techniques au niveau -3 et deux appartements de 4½ pièces aux niveaux -2 et -1. Au-dessus du niveau du chemin de Z. est prévu un appartement sur 3 niveaux. Ce logement comporte des chambres au niveau 0, une autre chambre, une cuisine et des locaux de jour au niveau 1 et une mezzanine au niveau 2. Cette dernière est destinée à un bureau de 14,5 m<sup>2</sup> et un fitness de 21 m<sup>2</sup>. Dans ses observations, la propriétaire déclare que le fitness et le bureau

seront utilisés à des fins privées. Elle précise que si elle bénéficie d'une formation d'architecte, elle est actuellement femme au foyer et que le bureau sera utilisé tant par elle que par son mari. Les recourants craignent néanmoins qu'une entrée indépendante à ces locaux soit aménagée au moyen d'un escalier intérieur, accessible depuis le nord de l'étage inférieur du triplex. Or, les plans du bâtiment ne font aucunement mention d'un tel aménagement. Tant le formulaire de demande de permis de construire que les plans annoncent exclusivement la construction de trois appartements. L'aménagement d'un bureau dans un appartement n'a rien de rare. Celle d'un local de fitness est relativement fréquente dans des appartements d'un certain standing et les dimensions prévues ici pour cette pièce ne sont guère adaptées à une fréquentation publique.

En conclusion, selon le dossier de demande de permis de construire, le bâtiment litigieux est bien affecté à trois logements. Si des locaux de services devaient être créés à l'avenir, il appartiendrait à la propriétaire de déposer une demande d'autorisation à cet effet. En effet, il s'agirait d'un changement d'affectation, même en l'absence de tous travaux (DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne 1981, N. 10 et 11 ad. art. 22). Si la propriétaire omettait de déposer une nouvelle demande, le Conseil communal devrait prendre à son égard des mesures administratives, en vertu des articles 46 et suivants LConstr. A l'heure actuelle, on ne saurait examiner l'affectation du projet litigieux sur la base de pures hypothèses émises par les recourants.

### 2.3.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, le Conseil communal s'est basé sur son règlement d'urbanisme dans la décision attaquée. Or, depuis l'entrée en vigueur du RELConstr. et de son annexe 1, les règlements communaux en matière de places de stationnement ne s'appliquent plus s'ils excèdent le cadre fixé par la législation cantonale (« Problématique des places de stationnement », in Guide du permis de construire édité par le Département de la gestion du territoire et l'ASPAN en novembre 1996, ch. 1 et 11 ; décision du Conseil d'Etat du 1er juillet 2009 en la cause E. SA. et consorts contre Conseil communal de X.). Dans ses observations, transmises aux autres parties à la procédure, le Conseil communal s'est référé à l'annexe 1 pour le calcul du nombre de places de parc correspondant au projet litigieux. Cependant, il a cité les principes applicables aux habitations individuelles groupées, à savoir aux constructions juxtaposées comprenant au minimum quatre unités (art. 43 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996). Avec trois logements superposés, le projet litigieux constitue une habitation individuelle (art. 42 RELCAT). Les besoins limites en cases de stationnement sont donc ici d'une case par 80 m<sup>2</sup> de surface brut de plancher, mais au minimum de 2 cases par habitation, soit 6 cases en l'occurrence.

Dans ses observations, le Conseil communal a mentionné une surface brute de plancher de 613 m<sup>2</sup>, sans indiquer comment il était arrivé à ce chiffre. Or, c'est la surface brute de plancher utile qui doit être prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement (annexe 1 et art. 16, al. 1 RELCAT). En l'espèce, le formulaire de demande de permis de construire n'indique pas ce chiffre. Si l'on devait se baser sur la surface de 613 m<sup>2</sup> indiquée par le Conseil communal, on obtiendrait un besoin limite de 7,66 places, soit 8 places, en fonction des exigences de l'annexe 1 pour les habitations individuelles. Il conviendrait ensuite d'apprécier les éventuels facteurs de réduction de ce besoin en vertu des articles 28 à 32 RELConstr. Au vu du dossier, cet examen n'a pas eu lieu dans le cas d'espèce. Enfin, selon l'article 36, alinéa 1 RELConstr., la taxe de remplacement peut

être exigée lorsque les places de stationnement à réaliser ne peuvent pas être aménagées. Dans le cas présent, à supposer que les 4 places prévues par les plans ne soient pas suffisantes, le dossier ne permet pas de savoir si d'autres cases sur fonds privés ne peuvent véritablement pas être aménagées.

Dès lors, c'est à juste titre que les recourants s'en prennent au calcul du nombre de places nécessaires. Sur ce point, la cause devra être renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

2.4.

En vertu des articles 19, alinéa 1 et 22, alinéa 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, ainsi que de l'article 109 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, une autorisation de construire ne peut être délivrée que lorsque le terrain est équipé, notamment lorsqu'il est desservi par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. L'article 69 RELCAT précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. Pour les routes de desserte ouvertes à la circulation dans les deux sens, la largeur sera en règle générale de 4,5 mètres au minimum et de 5 mètres au maximum (art. 70, alinéa 2 RELCAT). Par ailleurs, l'article 9 LConstr. rappelle que compte tenu de l'importance des constructions et installations en cause, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics. En application de ces dispositions, la jurisprudence a notamment considéré qu'un chemin d'une largeur de 3,5 mètres sur une longueur de 130 mètres, avec une vitesse limitée à 30 km/h, constituait un équipement suffisant pour 35 logements, dès lors qu'on y disposait d'une bonne visibilité et d'espaces suffisants pour croiser à chacune de ses extrémités (arrêt du Tribunal administratif TA.2004.315, du 27 octobre 2005).

Le chemin de Z., y compris son trottoir, atteint une largeur de 7 mètres selon le préavis de synthèse émis par le service de l'aménagement du territoire le 28 janvier 2009. Ce tronçon parfaitement rectiligne et limité à 30 km/h dispose d'une très bonne visibilité et les espaces pour croiser en cas de besoin y sont nombreux. Au vu des principes qui viennent d'être cités, on ne saurait nier qu'il s'agit d'un accès suffisant pour une dizaine de maisons, même si certaines d'entre elles comportent plusieurs appartements.

En ce qui concerne le stationnement, le chemin de Z. compte à l'heure actuelle tout au plus 8 à 10 places publiques, groupées en trois endroits le long de la chaussée. Selon un rapport du 4 mars 2009 de la police locale au responsable des services techniques communaux, le projet litigieux entraînera la suppression de l'une des places et le déplacement d'une autre place d'1,3 mètres. Toutefois, les maisons existantes disposent de garages et de places extérieures sur fonds privés. Ainsi, pour la copropriété de Z. n° aa, 10 places couvertes ont été construites au nord du bâtiment. Par ailleurs, comme le souligne le rapport précité, le parking du A. se trouve juste au-dessus du chemin de Z.. Il compte 17 places permettant de stationner au maximum 12 heures et constitue dès lors une bonne solution de parcage pour les personnes qui se rendent à la rue de Z., notamment pour les visiteurs. A la connaissance de l'autorité de céans, ce parking est loin d'être complet en permanence. Le rapport de police précité déclare même qu'il est sous-occupé. Par conséquent, indépendamment de la question des places à réaliser sur fonds privés par la propriétaire, la construction de trois logements supplémentaires à la rue de Z. n'entraînera pas de problèmes particuliers de stationnement. Dans son préavis sur le projet litigieux, le service des ponts et chaussées n'a

formulé aucune remarque à ce sujet. A toutes fins utiles, on rappelle qu'aucune disposition de droit communal, cantonal ou fédéral n'oblige une autorité communale à prévoir sur son domaine public un certain nombre de places de parc à disposition du public.

Les arguments des recourants relatifs au stationnement sur le chemin de Z. se révèlent dès lors mal fondés.

3.

3.1.

Lors de la construction de maisons d'habitation, les propriétaires d'immeubles doivent réaliser des abris de protection civile, les équiper, et par la suite les entretenir. A défaut de réalisation, ils doivent verser une contribution de remplacement (art. 30, al. 1 et 2 de la loi d'application de la législation fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile, du 28 septembre 2004). Les plans de construction d'abris obligatoires doivent être adressés par le propriétaire au Conseil communal en même temps que la demande de sanction préalable ou définitive. Dans le cadre du préavis des services de l'Etat, le service de l'aménagement du territoire met le dossier en circulation auprès du service de la sécurité civile et militaire. Celui-ci préavise le dossier à l'intention du service de l'aménagement du territoire. Si une demande de dispense de construire un abri est présentée, le Département de la justice, de la sécurité et des finances rend une décision et fixe le cas échéant le montant de la contribution de remplacement (art. 63 et 64 du règlement d'exécution de la loi précitée, du 25 mai 2005).

3.2.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la sortie de l'abri de protection civile du futur bâtiment ne respecte pas les distances fixées par les instructions techniques de la Confédération par rapport à l'immeuble chemin de Z n° aa. Le service de la protection civile et militaire a toutefois admis cette situation, dès lors que la sortie de secours du bâtiment chemin de Z. n° aa. est située sur la parcelle de la propriétaire (cf. préavis de synthèse du 28 janvier 2009 du service de l'aménagement du territoire, ch. 6.b).

La procédure prévue par la législation sur la protection civile a donc été respectée, puisqu'une décision spéciale du Département de la justice, de la sécurité et des finances n'est exigée qu'en cas de dispense de construire un abri. Pour les prescriptions techniques sur la construction de tels ouvrages, le préavis du service compétent suffit. Quant à l'article 40 LConstr., invoqué par les recourants, il s'applique aux dérogations au plan d'aménagement et à la loi sur les constructions. Il ne concerne pas la législation sur la protection de la population et la protection civile et les critères qu'il fixe ne sont pas pertinents dans ce domaine.

Les griefs des recourants relatifs à l'abri de protection civile du projet litigieux doivent donc être rejetés.

4.

4.1

Selon l'article 18 RELCAT, les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments, en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires. Le gabarit est un plan dont la trace est au sol. Son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété,

d'un alignement ou de l'axe d'une route. Sa trace est représentée par son intersection avec le terrain naturel (art. 19 RELCAT).

L'article 20 RELCAT précise que les gabarits sont applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement. Quant à l'article 24 RELCAT, il interdit le croisement des gabarits de deux "bâtiments", même si ceux-ci sont situés sur une même parcelle. Cette formulation, qui opère une distinction entre "bâtiments" et "murs de soutènement", laisse penser que l'interdiction de croisement des gabarits ne s'applique pas entre un bâtiment et un tel mur.

Cette question peut toutefois demeurer indécise : comme le font remarquer les recourants, les plans mis à l'enquête publique laissent apparaître un mur en limite est de la parcelle de la propriétaire, notamment le plan de la façade est et sur celui du niveau -2. Selon le plan de la façade est, le mur se trouvera au-dessous du niveau du terrain naturel, ce qui exclut tout problème de gabarits à l'égard de la propriété voisine, chez les recourants. En effet, dans une telle situation, il ne peut être question d'une "intersection avec le terrain naturel". Toutefois, une petite partie de l'ouvrage dépassera le niveau du terrain naturel selon le plan précité. Les plans mis à l'enquête publique manquent toutefois de précision sur ce point et n'indiquent pas le tracé des gabarits correspondant à cette partie d'ouvrage. Il convient dès lors de renvoyer la cause au Conseil communal pour complément d'instruction et nouvelle décision.

5.

5.1

L'article 14 LPJA prévoit que l'autorité de recours constate d'office les faits et procède, s'il y a lieu, à l'administration des preuves. Il résulte de cette disposition que l'autorité de recours n'est pas liée par les offres de preuve des parties. Elle ne retient que les preuves nécessaires portant sur les faits pertinents.

Dans le cas présent, le dossier, ainsi que la connaissance des lieux de l'autorité de recours, lui permettent de rendre sa décision sans procéder à la vision locale requise par les recourants.

6.

6.1

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. La décision communale doit être annulée et la cause renvoyée au Conseil communal, pour nouvelle décision au sens des considérants.

6.2

Les recourants, qui obtiennent partiellement gain de cause, supporteront une part réduite des 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 Fr. 4'000.- (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 Fr. 400.-, à raison de 20% de celui-ci (art. 36).

En l'occurrence, l'instruction de la cause n'a pas donné lieu à des actes d'instruction tels qu'une vision locale. Tout bien considéré, les frais de procédure seront fixés au montant total de Fr. 880.-. Le solde de l'avance de frais de Fr. 1'650.- versée par les recourants suite à la décision du 26 juin 2009 du service juridique, soit Fr. 770.-, leur sera restitué.

### 6.3

L'autorité de recours peut allouer d'office ou sur requête des dépens à l'administré qui a engagé des frais, à condition que les mesures prises par celui-ci lui paraissent justifiées (art. 48, al. 1 LPJA). Les recourants et la propriétaire, représentés par des mandataires pour la présente procédure, ont engagé des frais et obtiennent chacun partiellement gain de cause. Ils convient dès lors d'examiner quelles indemnités de dépens doivent être octroyées.

Le montant de l'indemnité de dépens doit être fixé en s'inspirant du tarif des frais entre plaideurs, entre le minimum de Fr. 100.- et le maximum de fr. 4'000.-, en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par l'avocat (art. 4 et 12a, al. 1 de l'arrêté concernant le tarif des frais entre plaideurs, du 9 juillet 1980).

La mandataire des recourants a déposé un mémoire de recours de 10 pages. Quant au mandataire de la propriétaire, il a formulé des observations de 2 pages. Aucun d'entre eux n'a eu à participer à des actes d'instruction tels qu'une vision locale. Tout bien considéré, une indemnité de dépens réduite de Fr. 200.- pour chaque partie apparaît comme équitable. L'indemnité allouée aux recourants sera mise à la charge du Conseil communal. Celle octroyée à la propriétaire sera mise à la charge des recourants.

Par ces motifs, Le Conseil d'Etat ,  
décide:

1. Le recours contre la décision du 19 mai du Conseil communal de X. est admis, dans la mesure où il s'en prend au calcul des places de stationnement pour le projet litigieux, ainsi qu'aux gabarits du mur de soutènement prévu en est.
2. Sur ces points, la cause est renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.
3. Pour le surplus, les recours sont rejetés dans la mesure où ils sont recevables.
4. Des frais de procédure réduits, comprenant un émolument de Fr. 800.-, auquel s'ajoutent les frais par Fr. 80.-, soit au total Fr. 880.-, sont mis à la charge des recourants.
5. Le solde de l'avance de frais versée par les recourants, soit Fr. 770.-, leur est restituée.
6. Une indemnité de dépens réduite, de Fr. 200.-, est allouée aux recourants, à la charge du Conseil communal.
7. Une indemnité de dépens réduite, de Fr. 200.--, est allouée à la propriétaire, à la charge des recourants.

Neuchâtel, le 10 février 2010

Au nom du Conseil d'Etat

Le président,	La chancelière,
J. Studer	M. Engheben

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