

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.228 vom 27. November 2013

Ne Jurisprudence Adm, 2013-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.228

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.228 du 27 novembre 2013

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.228 del 27 novembre 2013

Regeste

1. Un vieil immeuble locatif des années 1950 fait l'objet d'un agrandissement et d'une transformation dans la zone de moyenne densité. Le voisin immédiat interjette recours contre la décision du Conseil communal de lever son opposition. A l'appui de son recours, non sans une certaine confusion, il invoque la violation de nombreuses règles applicables en matière de droit de la construction (modification du projet par rapport au dossier mis à l'enquête, droits acquis, dérogation obtenue, dimensions du bâtiment, en particulier sa hauteur, nombre de places de parc, accès à ces dernières, espaces verts prévus, plantations, gêne pour le voisinage, absence d'un mur de séparation entre la parcelle concernée et la sienne propre). La décision rappelle que la qualité pour agir ■ donc pour recourir - du voisin ne dépend pas seulement de la proximité de l'objet de la contestation avec son propre immeuble, mais également de l'atteinte particulière que celui-ci subit, atteinte qui doit être spéciale, intense et distincte de l'intérêt général des autres habitants, ceci aux fins d'exclure l'action populaire. 2. Elle résume la jurisprudence selon laquelle la protection de la situation acquise commande que de nouvelles dispositions restrictives (s.e. celles du règlement communal) ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté. Le droit constitutionnel n'offre cependant qu'une protection minimale à la situation acquise car il se borne à autoriser le maintien du bâtiment et son entretien normal. S'agissant en particulier des transformations, elles sont soumises au nouveau droit. Cas échéant, c'est par l'octroi de dérogations qu'il convient de procéder. 3. Pour calculer le nombre de places de stationnement nécessaires à toute construction nouvelle ou toute transformation importante, il ne suffit pas d'appliquer le règlement d'exécution de la loi sur les constructions, mais il faut tenir compte de ses Annexes 1 et 2 qui définissent les corrections à apporter, en fonction en particulier de la distance séparant l'arrêt d'un moyen de transport public le plus proche à l'immeuble transformé (rappel des notions de "besoins limites" et de "transport modal"). 4. Pour autant qu'un voisin puisse invoquer l'insuffisance d'espaces verts sur la parcelle voisine (question laissée indécise), une commune peut considérer parmi les espaces verts, tant qu'ils ne sont pas définis avec précision par le règlement des places de parcs gazonnés. Lorsque le règlement communal impose certaines obligations en cas de nouvelles constructions, une interprétation littérale du texte clair permet de ne pas soumettre cette obligation lors de transformations. 5. La décision rappelle que la hauteur de corniche d'un bâtiment n'est pas constituée de son point le plus élevé, mais d'une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment. Dans le cas d'espèce, ce sont huit hauteurs distinctes qui déterminent cette hauteur moyenne. 6. Enfin, le recourant qui souhaite la construction d'un mur de séparation non prévu par les plans mis à l'enquête sort de l'objet du litige. Pour l'ensemble de ces raisons, le recours est rejeté.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A. Le couple Y. déposèrent une demande de permis de construire pour l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment locatif sur l'article cadastral [a] de A.. Après un premier examen du dossier, le service de l'aménagement du territoire (SAT) a constaté un certain nombre d'insuffisances du projet au point que, par courrier du 13 juillet 2011, il informa le Conseil communal A. qu'il ne pouvait pas entrer en matière sur ce dossier et qu'il était contraint de le préavisier négativement (dossier SATAC 13402).

B. Les mêmes requérants et propriétaires adressèrent le 24 août 2011 une nouvelle demande de permis de construire, sanction définitive pour l'agrandissement et la transformation d'un immeuble d'habitation collectif sur l'article [a] du cadastre de A., à la rue B. à A.. Ce nouveau projet modifié fut mis à l'enquête publique et suscita deux oppositions dont celle de X. qui souleva des manquements au règlement des constructions s'agissant, entre autres critiques, du nombre de places de parc et de leur dimension, de l'indice d'espaces verts retenu, du nombre de niveaux apparents, de l'écoulement des eaux, des dérogations que devraient nécessiter le projet et d'un mur qu'il conviendrait d'y édifier pour atténuer les bruits. Le 22 décembre 2011, le SAT préavisa favorablement le projet sous condition de respecter les diverses exigences posées par les services consultés (SATAC 14115).

C. Une séance de conciliation fut organisée par la commune A. le 8 février 2012. Du procès-verbal qui en résulte, il ressort que X. a demandé qu'un parking souterrain soit prévu, les autres points évoqués étant secondaires. Toutefois, à réception de ce document, il estima le compte-rendu trop réducteur et affirma vouloir viser à obtenir le respect de l'ensemble des dispositions légales applicables en la matière. Il dit maintenir en conséquence l'intégralité de son opposition.

D. Par décision du 29 juin 2012, le Conseil communal A. leva l'opposition de X.. Il motiva sa décision sur chacun des points soulevés dans l'opposition, quand bien même a-t-il laissé indécise la question de savoir si le contenu des allégués de l'opposition était suffisamment concret pour répondre aux exigences légales, en matière de recevabilité.

E. Dans son mémoire du 31 juillet 2012, le recourant reprend formellement la structure de son opposition en exposant une quinzaine de dispositions légales, puis en élevant des critiques au sujet du projet se rapportant en particulier au nombre de places de parc, à l'ajustement ultérieur du projet sur lequel il n'aurait pas pu se prononcer et qui a trait à l'immeuble, aux places de stationnement et aux aménagements extérieurs. Brièvement décrits, les reproches portent sur un déficit de places de stationnement de quatre unités, respectivement de vingt dans le projet qu'il nomme "projet B". Il critique en outre l'assimilation de logements de une pièce à des chambres d'étudiants mettant en péril le sens de la législation, la dimension de ces dernières et l'absence d'intégration de celles-ci aux immeubles, ainsi que l'absence de places de stationnement pour les deux roues. Il estime aussi que l'indice d'espaces verts de 30% n'est pas respecté, pas plus que ne l'est la réglementation sur les places de jeu, sur les plantations obligatoires, sur le nombre de niveaux apparents et sur la hauteur à la corniche.

F. Dans ses observations du 5 octobre 2012, le Conseil communal A. nie l'existence d'une évolution du dossier en cours de procédure, qui n'aurait pas été mise à l'enquête publique. Elle admet qu'une erreur s'est en revanche glissée dans sa décision de levée d'opposition sur

le nombre et le type d'unités d'habitation. Ayant procédé à une nouvelle calculation du nombre de places de stationnement nécessaires en rectifiant l'erreur, il constate une diminution du nombre de places de parc générées par le projet par rapport à la situation actuelle.

G. Pour sa part, le requérant au permis de construire a déposé ses observations le 25 octobre 2012. Il conclut principalement à l'irrecevabilité du recours, car les motifs invoqués n'ont aucune influence sur sa qualité de voisin. Il rejette toute affirmation liée à une modification du projet en cours de procédure et justifie à la fois le nombre de places de stationnement requis par le projet que la manière de procéder pour parvenir aux résultats obtenus. Il soutient que seule la construction de nouveaux bâtiments impose la création de places de parc souterraines, que les places de parcs étant en nombre suffisant, la question de celles dévolues aux deux roues ne se pose pas. Les allégations relatives à l'indice d'espaces verts, à la place de jeu, au nombre de niveaux apparents et à la hauteur à la corniche ne reposent quant à elles sur aucun fondement précis.

H. Invité à se prononcer sur ces documents, le recourant les conteste et confirme sa position.

I. Le recourant s'est acquitté de l'avance de frais qui lui a été demandée.

Considérant en droit:

1. Atteint par la décision attaquée sous réserve des considérants qui suivent, le recourant, voisin du projet querellé, a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (article 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives, LPJA, du 27 juin 1979). Déposé dans le délai légal de trente jours prévu à l'article 34 LPJA, le recours est en principe recevable.

1.1.

L'intérêt digne de protection n'est pas nécessairement un intérêt juridique; il suffit d'un intérêt de fait qui ne doit pas, en outre, correspondre obligatoirement à l'intérêt censé protéger la norme juridique invoquée par le recourant. Est exigé, en revanche, que le recourant soit atteint davantage que tout un chacun par la décision attaquée, qu'il se trouve avec l'objet de la contestation, dans un rapport spécial, étroit et digne d'être pris en considération. Un intérêt digne de protection existe si la situation juridique ou de fait du recourant peut être influencée par l'issue du litige. Ces exigences visent à exclure l'action populaire. Le voisin doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permet d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise p. 140 et arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013). De plus, le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (Bovay, Procédure administrative p. 487). Il y aura lieu d'examiner si certains arguments du recourant sont compatibles avec ces exigences.

En réponse aux reproches et aux inconvénients décrits en page 2 in initio du recours s'agissant du sentiment d'étouffement, de la perte de lumière, de la nuisance provoquée par la multiplication des locataires, le bruit et les émanations des véhicules, la perte des bienfaits d'un espace vert, il est d'emblée rappelé que certains droits ne sont protégés qu'indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant les distances à respecter entre les bâtiments et limites de propriétés voisines, ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir

doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (RDAF 2009, p. 40).

1.2.

Selon l'article 35, alinéa 2, lettre b LPJA, le recours doit indiquer les motifs de ce dernier. La jurisprudence cantonale fait preuve d'une certaine souplesse. Si le recourant a un devoir général de motiver son recours et d'articuler ses griefs, il suffit que l'on puisse déduire de l'acte de recours dans quelles mesures et pour quelles raisons il conteste la décision (). La seule allégation que la décision attaquée serait erronée et le seul renvoi à des actes de procédures antérieures sont insuffisants (Bovay, op. cit. p 387). En vertu du principe de l'unité de la procédure, l'autorité de recours supérieure ne peut statuer que sur des points que l'autorité inférieure a déjà examinés (RDAF 1999, p. 254). C'est aussi à l'aune de ces principes que les griefs seront examinés.

2. Dans son mémoire, après avoir fait état de diverses dispositions réglementaires communales, le recourant expose que le Conseil communal aurait introduit un deuxième projet (appelé projet B) consistant en une modification du projet initial (appelé projet A). Il déduit de cet état de fait que l'autorité communale aurait ainsi autorisé une telle modification.

L'article 85 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.) du 16 octobre 1996, interdit, après l'obtention du permis de construire, au requérant de modifier ses plans s'il ne se conforme pas à une nouvelle procédure. Selon l'article 86 RELConstr., le Conseil communal peut, après avoir entendu les parties à la procédure autoriser l'ajustement d'un projet ■ c'est-à-dire une légère modification ■ sans nouvelle demande de permis de construire, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts prépondérants de voisins ne soient pas touchés.

En l'espèce, cette procédure n'a pas été suivie: suite au préavis négatif du SAT, le projet initial (SATAc 13402) n'a pas été mis à l'enquête publique. Il a subi des modifications certes, mais c'est bien ce nouveau projet qui a été mis à l'enquête publique du 16 septembre au 17 octobre 2011 et qui, cette fois-ci a été préavisé favorablement par le SAT (SATAc 14115). En conséquence, c'est en fonction de ce dernier dossier exclusivement que le recours est traité, compte tenu aussi de l'erreur admise par la commune dans ses observations du 5 octobre 2012 (cf à ce sujet consid. 5.2 ci-dessous).

3. Le recourant estime que l'immeuble actuellement construit sur la parcelle [a] bénéficie de la teneur de l'article 202 du règlement des constructions de la commune (RC) relatif à la situation acquise. Il en déduit que le projet en tant qu'il modifie "une partie spécifique d'un objet protégé par le statut de la situation acquise entraîne la perte de ce statut".

L'article 202 RC stipule que les constructions non conformes, existantes à la date d'entrée en vigueur du règlement, subsistent au bénéfice de la situation acquise (al. 1). Elle ne peut cependant être modifiée que dans le cadre du règlement ().

Selon la jurisprudence, la protection de la situation acquise commande que de nouvelles dispositions restrictives ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté. Le droit constitutionnel n'offre cependant qu'une protection minimale à la situation acquise car, lorsque ces conditions d'application sont réunies, il se

borne à autoriser le maintien du bâtiment et son entretien normal. La garantie constitutionnelle ne s'étend pas aux transformations, rénovations, changements d'affectation ou reconstruction qui, à défaut de règles cantonales spéciales, sont soumis au nouveau droit. Le droit neuchâtelois n'a pas étendu la protection minimale de la situation acquise, que confère le droit constitutionnel, au-delà du maintien et de l'entretien normal d'une construction qui n'est plus conforme aux nouvelles dispositions. Cas échéant, une dérogation au sens de l'article 40 LCONSTR doit être requise (RJN 2006 p. 231).

4. Selon l'article 40, alinéa 1 LCONSTR, des dérogations aux plans d'aménagement peuvent être octroyées si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- a) elles sont justifiées par des circonstances particulières;
- b) elles ne portent pas atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une vue ou d'un bâtiment;
- c) elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins.

Savoir si ces conditions sont remplies est une question de droit qu'un tribunal revoit en principe librement. Les limites entre les notions de "circonstances particulières", "intérêts publics importants" et "préjudices sérieux aux voisins" sont difficiles à déterminer, de sorte qu'il convient avant tout, dans chaque cas particulier, de procéder à une appréciation d'ensemble des différents facteurs à prendre en compte. L'intérêt du requérant à réaliser son projet doit être mis en rapport avec celui de la collectivité, celui des voisins susceptibles d'être touchés et celui que poursuit la norme à laquelle il est envisagé de déroger ainsi qu'avec l'intérêt public à l'application stricte de la loi et l'intérêt privé des voisins au respect par les tiers des règles qu'ils doivent eux-mêmes observer. Malgré la complexité et la diversité des intérêts à prendre en considération, le refus d'une dérogation est la règle, son octroi l'exception (TA.2005.67). S'il est admis qu'on ne saurait en venir, par le biais de dérogations à une sorte de correction à froid de la loi ou du plan, il est vrai aussi que le droit public ordinaire de la construction étant ce qu'il est, un droit souvent casuistique et tatillon, l'autorité ne peut se permettre d'interpréter et d'appliquer les clauses dérogatoires avec rigorisme, mais bien "nach Sinn und Zweck" (Augustin Macheret, La dérogation en droit public de la construction: Règle ou exception in Melanges André Grisel p. 557 et ss).

5. En l'espèce, l'immeuble considéré se trouve en zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD) telle que décrite aux articles 10.04 du règlement d'aménagement de la commune A. (RA). Cette zone est caractérisée par des bâtiments d'habitation collectifs de hauteur moyenne, en général de trois à quatre étages. Elle assure une certaine transition entre les zones d'anciennes localités et mixtes avec les zones de hautes et faibles densité. Destinées à l'habitation collective, les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées et l'occupation des rez-de-chaussée pour des activités tertiaires est encouragée (art. 10.04.2 et art. 10.04.3).

Dans la présente affaire, la commune a fait application de cette disposition à la transformation d'un immeuble construit bien avant son adoption. Nul ne prétend qu'à l'époque de sa construction, l'immeuble a été érigé au mépris de la réglementation alors en vigueur. Si la transformation de l'immeuble respecte les nouvelles dispositions légales et réglementaires, la question de la protection des droits acquis ne se pose pas, pas plus que celle qui la complète, cas échéant, par le biais d'octroi de dérogation. La seule dérogation

accordée par la commune concerne la réduction de la distance minimale par rapport à la chaussée communale pour certaines places de parc existantes. Dès lors que ces places existent déjà, la transformation du bâtiment en cause qui les maintient en leur état actuel n'est à cet égard pas concernée par la question relative aux droits acquis (RJN 2006 231 précité). De plus, le seul fait d'être usager d'une 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 (Bovay, op. cit. p. 357 et ss).

5.1.

S'agissant des places de stationnement, le RELConstr. prescrit que toute construction nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations () doit disposer de places de stationnement. Sont considérés comme besoins limites les besoins en places de stationnement d'une construction ou d'une installation desservie exclusivement par la voiture particulière. Les besoins limites sont fixés selon l'Annexe 1 en fonction de l'affectation des constructions; les communes peuvent fixer les besoins limites, dans leurs règlements communaux, pour autant que ceux-ci restent dans les limites de l'Annexe. Les cas non prévus dans l'Annexe 1 sont résolus sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (art. 26, 27, al. 2 et 4 RELConstr. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé à partir des besoins limites, qui sont le cas échéant réduits en fonction des possibilités de transfert modal, d'utilisation multiple des places de stationnement ou d'autres impératifs liés à la protection de l'environnement ou des sites (art. 28 RELConstr.). Le Conseil communal détermine le nombre de places de stationnement à réaliser (art. 29 al. 1 RELConstr.). Les articles 30, 31 et 33 RELConstr. définissent quant à eux les notions de transfert modal et d'utilisation multiple des places de stationnement, ainsi que les exigences techniques de leur aménagement.

L'Annexe 1 en question pose le principe selon lequel les habitations individuelles groupées et collectives et les maisons ■ terrasses nécessitent une case / 80-100 mètres carrés de superficie brute de plancher mais au minimum d'une case par appartement auquel il convient d'ajouter 10% pour les visiteurs. En l'occurrence, la surface brute de plancher indiqué dans la demande de permis est de 1'392 m². Elle impose la création d'un nombre de places variant de 17,4 à 13,9 places, nombre auquel s'ajoutent 10 %, soit un nombre oscillant entre 19,1 et 15,1 places.

L'Annexe 2 du RELConstr. permet de déterminer les catégories d'arrêt selon la cadence des moyens de transport et le moyen de transport utilisé (trains ou bus); le tableau 3 indique le niveau de qualité de desserte pour les transports collectifs en fonction de leur distance en mètres (à vol d'oiseau) qui sépare l'objet considéré de l'arrêt. Les distances à vol d'oiseau figurant dans le tableau prennent en considération un facteur de détour de 30 %; le tableau n°4 détermine enfin le nombre de places de stationnement à réaliser en pourcent des besoins limites figurant à l'Annexe 1, dont il a été question plus haut.

Le plan des Transports publics neuchâtelois indique que pour la ligne Place Pury ■ A., un arrêt de bus se trouve précisément à B.. En se fondant sur le Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN), cet arrêt se situe à un peu plus de 260 mètres à vol d'oiseau de l'immeuble considéré. Selon le tableau 3 de l'Annexe 2, la catégorie d'arrêts à prendre en considération (moins de 300 mètres de l'objet) est la catégorie I, à laquelle est attribuée le niveau A. Le tableau 4 de l'Annexe 2 indique que pour le niveau A

de la qualité de la desserte par les transports collectifs, le nombre de places de stationnement à réaliser est de 30 à 50% des besoins limites. Il est ainsi établi qu'en relation avec la surface brute de plancher, le nombre de places de stationnements existantes, au nombre de 37, excède ce qu'exige une application conforme de la réglementation.

5.2.

La décision dont est recours fait état d'un appartement de quatre pièces, un de trois pièces et neuf studios au rez-de-chaussée, d'un appartement d'une pièce et demie un de deux pièces, un de trois pièces et neuf studios au premier étage, de dix neuf chambres au deuxième étage et de huit studios de 15 m² au troisième étage.

Dans ses observations du 5 octobre 2012, le Conseil communal a admis avoir commis une erreur dans sa décision, qu'il rectifie en modifiant ainsi les types d'unité de logements énumérés ci-devant: un appartement de cinq pièces, trois de trois pièces, cinq de deux pièces, vingt studios et seize chambres.

Si l'on se réfère non pas à la surface brute de plancher mais au genre d'habitation mentionnée à l'Annexe 1 déjà citée (habitation individuelle groupée et collective, et d'autre part maison d'étudiants, la somme des cases de stationnement nécessaire est au nombre de trente huit dans la calculation la plus rigoureuse des données non rectifiées, et de vingt neuf dans le cas de la rectification intervenue, toujours selon les critères les plus stricts (une case par appartement +10% pour les visiteurs et une case pour deux chambres). Dans une telle calculation, l'Annexe 2 relative au niveau de qualité de desserte par les transports publics est aussi applicable, si bien que la réduction de 30% s'opère également. Il en résulte que les trente sept places actuellement existantes suffisent largement à satisfaire les exigences du projet. Il convient de rappeler que les Annexes dont il est question ici font partie intégrante de la réglementation cantonale et qu'elles ne constituent pas un instrument qu'une collectivité publique pourrait utiliser à sa guise. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de statuer sur la dérogation à ce sujet puisque le recourant admet dans son mémoire qu'aucun abus n'a été constaté en la matière.

Pour les mêmes raisons, la question des places souterraines ne se pose pas, pas plus que celle de la dimension des places, dès lors que le nombre de places actuel est en nombre suffisant. Il est par ailleurs manifeste que ce dernier aspect, examiné sous l'angle de l'intérêt digne de protection du voisin, rappelé aux considérants 1.1. ci-dessus ne porte aucune atteinte à celui-ci et partant n'est pas recevable.

6. Sous le titre degré d'utilisation des terrains "l'article 10.04.5 du RA" prescrit que dans la zone considérée, l'indice d'espaces verts est 30 % au minimum. Il ressort du plan des façades approuvé le 22 décembre 2011 que la parcelle n° [a], d'une superficie de 1'815 m² comprend 830 m² de routes et de places de parc, 440 m² de surfaces bâties et 544 m² de surfaces vertes. Selon le plan des aménagements extérieurs, la longueur du projet avec ses espaces verts est de 48,85 mètres et sa largeur moyenne de 20,58 mètres (1'500,33 m²). Le bâtiment proprement dit occupe une surface de 441,75 mètres (38,75 m x 11,40 m). Il en découle une surface verte de 563,58 m² qui représente par rapport à l'entier de la parcelle les 31% de sa surface. S'ajoutent encore 11,8 m² de surfaces vertes sises à l'angle nord de la parcelle, parallèlement à la rue B. et en bordure du bien-fonds [c].

Il est vrai que si le taux d'espaces verts est conforme à la réglementation, il englobe pour une partie des places de parc en pavés-gazon. Certaines réglementations communales

définissent avec précision la notion d'espaces-verts (ATF 1C_3.17/2009 du 15 janvier 2010 s'agissant de la Ville de Genève). D'autres insistent sur leur fonction qui consiste à garantir des dégagements importants à l'intérieur et aux abords du secteur et en les qualifiant "en principe" d'inconstructibles (ATF 1P.275/2005, Municipalité de Pully), S'agissant de la commune A., son règlement précise que la création de places de stationnements au détriment des espaces verts est à éviter. Cette prescription ne s'applique toutefois qu'en zone d'ancienne localité. De plus, le nombre de places actuellement existantes étant suffisant, il n'y a pas lieu de craindre la réalisation de places de stationnement supplémentaires (consid. 5.2 ci-dessus). Il est par ailleurs douteux qu'un voisin puisse dans ce cas également, se prévaloir d'un intérêt personnel prépondérant le légitimant à invoquer ce motif. Si cette question peut rester indécise à cet égard, celle ayant trait à la création d'une place de jeux de 15 m² au sens de l'article 47 du RC appelle une réponse négative, le recourant n'étant pas touché plus que quiconque, dans un intérêt important résultant de sa situation, par rapport à cet objet du litige.

S'agissant des plantations, l'article 4,5 al. 2 RC mentionne que toute nouvelle construction implique l'obligation de planter, de maintenir ou de remplacer des arbres de hautes futaies à raison d'un arbre pour deux logements ou six pièces d'habitation ().

La loi doit être interprétée en première ligne d'après sa teneur littérale. Si le texte n'est pas tout à fait clair et permet diverses interprétations, il faut alors rechercher sa portée véritable en prenant en considération tous les éléments d'interprétation, notamment le but, le sens et les jugements de valeur sur lesquels se fonde le texte. On ne peut s'écarter exceptionnellement d'un texte clair, dont la teneur n'est pas équivoque et ne crée pas de malentendus, que s'il existe des motifs pertinents d'admettre que le texte ne reflète pas le sens véritable de la disposition, de son fondement ou de son but (ATF 133 III 497-JT 2008 p. 186, consid. 4, point 1). En l'espèce l'article 45, al. 2 RC parle clairement de nouvelles constructions et non pas de transformations, voire de transformations importantes. L'argument du recourant doit pour cette raison être écarté.

7. Le recourant, se fondant sur une décision publiée relative au niveau apparent considère que le projet en question comporte cinq étages et enfreint de ce fait le règlement d'aménagement communal.

L'article 10.04.6 du RC (et non comme allégué du RA) prescrit qu'en ZHMD le nombre maximum de niveaux apparents est de quatre. Une règle relative au nombre maximum des niveaux a un effet direct sur la densité et le volume des constructions dans un quartier. Il s'agit d'une règle mixte, tendant à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (ATF 127 I 44, consid. 2d). Selon l'article 52, al. 2 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, par niveaux apparents, il faut entendre un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade. La qualification des différents niveaux d'une construction projetée doit être faite en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce sans que doivent être données telles ou telles définitions schématiques qui ignoreraient la variété des terrains et la diversité des prescriptions réglementaires (Marti, Distances, coefficients et volumétries des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 181). La décision à laquelle se réfère le recourant (REC 2009.39) précisait que dans l'attente d'une adhésion du canton de Neuchâtel à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) qui définit avec précision les étages, les sous-sols, les combles et les attiques, le SAT a informé toutes les communes du canton qu'il avait décidé que les tabatières relatives à des surfaces

non habitables, les ouvertures de type "solatube" et ■il de b■uf sur les murs pignons de surfaces non habitables, de même que les sauts-de-loup, les ouvertures de garage et les ouvertures de sous-sol ne sont plus prises en compte comme niveau apparent (Directive du 23 mars 2009 du SAT adressée aux communes du canton de Neuchâtel). Depuis lors, le canton a adhéré à cet accord sans avoir encore procédé toutefois aux adaptations de la législation cantonale. Il n'en demeure pas moins vrai que la Conférence suisse des directeurs des travaux publics a adopté un commentaire de cet accord, qui à son article 6.1. définit l'étage comme un niveau d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique et dont le nombre est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. L'article 6.2 définit quant à lui le sous-sol qui est un niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport aux pieds de façade. Le commentaire précise à ce sujet que les sous-sols ne peuvent dépasser que dans une mesure limitée le pied de façade, c'est-à-dire le terrain de référence (Commentaire cité du 3 septembre 2013, p. 12). Si les photographies déposées par le recourant confirment les plans approuvés, en particulier de façades et de coupes, et qu'elles laissent entrevoir un espace entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée, rien ne laisse supposer que cet espace, dépourvu de toutes ouvertures laissant accroire l'existence d'une source de lumière ou de vue, constitue un étage ou un niveau apparent. En l'assimilant à un sous-sol, la commune n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation découlant des définitions précitées.

8. Au point 13 de son écrit, le recourant conteste la hauteur du projet qui dépasserait de quelques vingt centimètres la hauteur prescrite. Ce grief peut lui aussi à l'instar du nombre de niveaux être invoqué par un voisin (ATF 127 I 44 précité).

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire LCAT prévoit que les plans d'aménagement communaux peuvent contenir notamment des dispositions concernant la hauteur des constructions (art. 59, al. 2, lettre b LCAT). Les articles 46 et suivants du règlement de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) traitent également de la hauteur des bâtiments. Celle-ci est déterminée par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte (art. 46, al. 1 RELCAT). Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel. Le terrain aménagé est considéré comme naturel aux conditions fixées à l'article 12 (article 46, al. 3 RELCAT). La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (art. 47, al 1 RELCAT). Pour les bâtiments à toiture plate, la hauteur de corniche est celle de la dalle de couverture, même si les gabarits s'attachent aux parapets (CDP 2011.307, du 6 juillet 2012).

L'article 10.04.6 du RC de la commune, consacré à la dimension des constructions fixe à neuf mètres la hauteur de corniche. Les mesures de hauteur vérifiées sur le plan à prendre en considération sont constituées de celle qui apparaît sur le corps de la façade sud-est en haut à gauche (8,29 mètres), celle de la façade nord-est à la cote 885.00 (8,15 mètres), celle de la façade nord-est, entre la cote 1'133.00 et la cote 885.00 (9,64 mètres), celle de la façade sud-ouest, à l'angle supérieur gauche (10,27 mètres) et celle se trouvant sous la cote 1'133.00 dans le prolongement du toit (9,87 mètres), celle de la façade sud-ouest à l'angle médian gauche (8 mètres) et enfin celle qui lui fait face à la cote 885 (7,85 mètres). La moyenne de ces hauteurs (72,08 mètres divisés par 8) permet d'arriver à la hauteur de corniche de 9,01 mètres, qui à 0,01 mètre près correspond à la valeur réglementaire. Le reproche du non respect de la hauteur du bâtiment ne peut lui non plus être retenu.

9. Le recourant fait remarquer que les points 2.6 à 2.8 de la décision attaquée n'ont pas été contestés par ses soins dans son opposition et qu'il ne devait en conséquence pas faire

l'objet, à son égard d'un traitement spécifique. Si on peut lui donner acte que ce constat est très largement juste, cette circonstance n'a aucune incidence sur la présente procédure. En ce qui concerne le point soulevé relatif à une construction murale à ériger entre les parcelles [a] et [b] du cadastre A., la commune a estimé une telle exigence mal-fondée, le projet étant conforme aux prescriptions communales. Cette réponse admet implicitement le point de vue du recourant selon lequel une construction illégale ne pourrait voir le jour, même dotée d'un mur. En réalité, la question du mur a trait à l'objet de la contestation qui ne saurait excéder les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure aurait dû se prononcer de manière contraignante. Or, ce sont des plans d'un projet exempt de murs de séparation qui ont été mis à l'enquête publique, et contre lequel opposition a été formée. S'agissant d'un projet estimé conforme aux prescriptions légales, l'autorité n'a pas à justifier le rejet d'une proposition de l'opposant, qui tente de le modifier. Pour l'ensemble de ces motifs, le recours sera rejeté.

10. Conformément à l'article 47, al. 1 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais de procédure, qui comprennent les émoluments et les débours. Ils seront supportés par le recourant. En application des articles 44 et 49 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais, du 6 novembre 2012), l'émolument peut être arrêté à Fr. 1'500.■ auxquels s'ajoutent les débours à raison de 10 % de ce montant, soit au total Fr. 1'650.■ couverts par l'avance du recourant.

11. Selon l'article 48 LPJA, l'autorité de recours peut allouer d'office ou sur requête une indemnité de dépens à l'administré qui a engagé des frais à condition que les mesures qu'il a prises paraissent justifiées. Le fait de constituer mandataire correspond à une telle mesure. Il convient d'assimiler à l'administré qui a engagé des frais en procédure de recours pour la défense de ses intérêts les tiers intéressés (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise p. 175, p. 190). Conformément aux articles 60 et 69 TFrais, les honoraires sont fixés en fonction du temps consacré à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté et du résultat obtenu.

Le mandataire des requérants au permis de construire a déposé un mémoire d'honoraires le 21 octobre 2013 pour un montant de Fr. 5'000.■ représentant huit heures quarante minutes de travail dès la date de la décision attaquée. Conformément à la jurisprudence du Tribunal cantonal (CDP 2009.214) il y a lieu de retenir le tarif de Fr. 250.■/heure. Compte tenu du fait que le mandataire est déjà intervenu avant le prononcé de la décision communale (pour le compte de l'autorité communale certes), il avait déjà une bonne connaissance du dossier. En pareil cas, on doit admettre que selon la jurisprudence en la matière, le nombre d'heures indiquées par le mandataire peut être réduit, en l'occurrence à six (CDP 2010.3, du 5 mai 2011), pour atteindre un montant de Fr. 1'500.■ A ce montant s'ajoutent les débours forfaitaires (10%) soit Fr. 150.■ et la TVA de 8%, soit Fr. 132.- pour un total de Fr. 1'782.■.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours est rejeté;

2. Les frais de la présente procédure qui comprennent un émolument de Fr. 1'500.■ auquel s'ajoutent les frais par Fr. 150.■, soit au total Fr. 1'650.■, couverts par son avance sont mis

à la charge du recourant;

3. Une indemnité de dépens de Fr. 1'782.- est allouée aux tiers intéressés à charge du recourant.

Neuchâtel, le 27 novembre 2013

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président, La chancelière,

L. Kurth S. Despland

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