

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.31 vom 21. November 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.31

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.31 du 21 novembre 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.31 del 21 novembre 2012

Regeste

Les recourants, voisins immédiats du projet, constatent qu'en lieu et place d'une modeste villa et d'un environnement en nature de pré viendront se substituer deux maisons locatives avec parking enterré, utilisant le maximum de surface au sol. Aussi élèvent-ils des griefs sur chaque élément que le constructeur doit respecter. Ils estiment que les buanderies doivent être considérées comme des pièces habitables entrant dans le calcul du taux d'utilisation du sol. Ils prétendent que la hauteur n'est pas déterminée avec suffisamment de précision, qu'il faudrait prendre en considération la hauteur de l'attique. Ils contestent les valeurs indiquées par le géomètre officiel sans dire en quoi elles seraient erronées. Ils se plaignent de la perte d'ensoleillement, de la violation d'un plan d'alignement, de la difficulté d'accéder à leur parcelle ou encore que le nombre de places de stationnement prévu par le projet est insuffisant, en omettant de tenir compte à ce sujet des facteurs de réduction liés à l'existence de transports publics dans le secteur. Les préoccupations des recourants sur les nuisances que les travaux projetés pourraient porter à leur propre parcelle ne doivent pas être examinées lors de l'octroi d'une autorisation préalable, mais dans le cadre de clauses accessoires du permis de construire. La décision rappelle aussi les conditions dans lesquelles une visite des lieux est nécessaire. La décision rappelle des principes déjà connus sur chacun des griefs présents. Elle rejette le recours. Il faut admettre cependant que la commune intéressée n'a pas présenté un dossier pouvant être qualifié de rigoureux et complet. _____ Par arrêt du 11 février 2014, (Réf.: [CDP.2013.6-AMTC]), le Tribunal cantonal a classé le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

A.

En date du 3 février 2011, la Sàrl A. à Y. à déposé une demande de permis de construire, sanction préalable pour l'édification de deux immeubles voués à l'habitation collective avec parking souterrain au lieu-dit B. à X., sur l'article 333 du cadastre de cette localité. L'endroit se situe en zone d'habitation à moyenne densité ONC 1,2. Brièvement décrit, le projet indique des hauteurs de corniches de respectivement 12,18 mètres et 11,40 mètres, comporte cinq niveaux apparents, mesure 24 mètres de longueur et mentionne une profondeur de 11,80 mètres. L'emprise au sol projetée est de 551 m², la surface brute de plancher utile mentionne 2,259 m². Le projet fait état d'un indice d'utilisation du sol de 1,198 et d'un taux d'occupation du sol de 29,22 %. Le volume est de 11'000 m³. A l'intérieur du bâtiment, il est prévu d'ajouter 18 places de stationnement ce qui, après travaux porte à 34 le nombre total des places de stationnement.

En parallèle à cette demande de permis de construire, et pour le compléter, une demande de démolition d'un bâtiment de cinq pièces au même endroit a été déposée.

B.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 25 mars au 9 mai 2011. Il a fait l'objet de deux oppositions.

La première émane de la société coopérative d'habitation "C." à X. pour le compte des propriétaires des articles 000, 111 et 222 du cadastre de X., société représentée par Me Aurélie Planas, avocate à X.. L'opposition est motivée par l'admission d'un taux d'occupation au sol supérieur à ce que prévoit la réglementation communale, essentiellement du fait que le parking collectif n'a pas été pris en compte dans le calcul de ce taux. Elle critique aussi l'indice d'utilisation du sol, qui a été obtenu selon ces recourants par le biais d'un stratagème consistant à méconnaître les buanderies prévues comme constituant de véritables chambres. La hauteur du projet est elle aussi mise en doute et les opposants prétendent qu'au cas où la commune entend invoquer le droit de précarité dont elle est titulaire, le plan d'alignement ne sera pas respecté. Ils contestent aussi le nombre de places de stationnement admis qui est inférieur à celui indiqué dans la demande de sanction.

C.

La seconde opposition émane de D., le couple E., la communauté des copropriétaires PPE F., respectivement propriétaires d'unités d'étages au chemin B., et propriétaires de bien-fonds, tous représentés par Me G., notaire et avocat à Z..

Dans leur mémoire, les opposants ci-dessus nommés estiment irrecevable la requête de sanction préalable faute d'avoir été signée par les propriétaires du bien-fonds 333 concernés. Ils estiment l'accès aux futurs immeubles insuffisants pour absorber la circulation nouvelle engendrée par la construction et sont d'avis que le projet ne s'intègre pas dans son environnement. Ils reprochent aux constructions de ne pas respecter les gabarits pas plus que le taux d'occupation au sol et l'indice d'utilisation qui ne peut être démontré. L'arborisation actuelle, de dense qu'elle est, deviendra inexistante dans le futur projet selon eux.

D.

La première opposition a été complétée le 29 juillet 2011 après le déroulement d'une séance de conciliation qui s'est tenue le 27 juin 2011 et après que des documents aient été transmis aux opposants. Dans cet écrit complémentaire, les opposants maintiennent nombre de griefs qui ont été soulevés dans leur opposition, admettent dans une très faible mesure la réponse formulée au sujet de l'aspect qui avait été contesté et élèvent de nouveaux griefs à l'encontre du projet.

Par courrier du 15 août 2011, la mandataire de la société requérante a adressé à la section de l'Urbanisme de la Ville de X. ses observations sur l'écrit complémentaire des opposants mentionné ci-dessus. Elle y confirme le respect du projet en ce qui concerne le taux d'occupation du sol, l'indice d'utilisation au sol, la hauteur des immeubles projetée, le nombre de places de parc prévu et les questions relatives à la distance jusqu'à la limite de propriété.

E.

Par décision du 14 décembre 2011, le Conseil communal de X. a déclaré mal-fondée l'opposition de la société coopérative d'habitation "C.". Il a en bref admis que le taux d'occupation au sol était respecté, en particulier en raison de la non-prise en compte dans son calcul du garage souterrain. A mesure que les buanderies ne doivent pas être prises en considération dans le calcul de la surface brut de plancher utile, la Ville soutient que l'indice d'utilisation du sol est lui aussi conforme à la réglementation cantonale et communale. Elle met en exergue les moyens nécessaires et suffisants qui ont été mis en œuvre pour statuer sur la hauteur du projet qui respecte elle aussi les normes établies en la matière. Elle justifie en particulier les choix retenus en ce qui concerne les cotes d'implantation et le volume de l'attique. Elle confirme que la réalisation d'un aménagement dans un secteur frappé d'alignement est inévitable et qu'il ne saurait, sous condition, qu'être autorisé. S'agissant de la question des murs de soutènement, l'autorité communale affirme qu'elle relève de la conduite du chantier et qu'elle n'a pas sa place dans le cadre de la procédure de sanction préalable. Elle s'exprime au sujet du traçage des gabarits et sur la conformité des murs et du garage avec le plan officiel du géomètre.

F.

Le Conseil communal de la Ville de X. a également déclaré mal-fondée l'opposition formée par Mmes et MM. D. et E. ainsi que par la communauté des copropriétaires PPE F., et ce par décision du 14 décembre 2011 également. A ce sujet, il a estimé comme faible l'impact de dix-huit nouvelles places de parc (après correction de ce chiffre par rapport à la demande de permis) qui ne nécessitent pas de mesures de circulation particulières. Le grief selon lequel le projet ne s'intégrerait pas dans son environnement est rejeté aux motifs que les règles du secteur concerné sont respectées et que le critère à prendre en considération ne saurait se baser sur quelques villas existantes qui elles, ne sont pas conformes à celui-ci. Le non-respect des gabarits allégué n'est pas motivé et se révèle inexact selon l'exécutif communal. En ce qui concerne le taux d'occupation au sol, la décision querellée justifie l'exclusion tant du garage souterrain que des escaliers et la zone de containers dans son calcul. Pour le surplus, les recourants ne démontrent pas en quoi les règles sur l'indice d'utilisation du sol ne seraient pas respectées et le problème soulevé au sujet de l'arborisation du projet sera réglé par une obligation de compenser.

G.

Par mémoire du 30 janvier 2011, la société coopérative d'habitation "C." ainsi que les propriétaires des articles 000 et 111 du cadastre ont recouru contre la décision que lui a signifié la Ville de X.. Ils réitèrent à cette occasion les critiques émises au stade de l'opposition en ce qui concerne le taux d'occupation au sol, particulièrement s'agissant des garages, que l'on ne saurait qualifier d'enterrés. L'indice d'utilisation du sol retenu est lui aussi contesté en raison principalement des divergences de vue se rapportant aux buanderies, de même que la hauteur du projet qui ne tient pas compte notamment de la relation entre le terrain naturel et la perception volumétrique du bâtiment. Ils déduisent que si la commune de X., titulaire d'un droit de précarité par rapport au plan d'alignement situé au nord de la parcelle 333 entend invoquer le respect du plan d'alignement, la rampe permettant l'accès au parking devra être détruite. Les recourants contestent le nombre de places de stationnement nécessaire retenu par le projet et la possibilité pour la rue B. d'accueillir les véhicules que ce projet ne manquera pas de générer. Ils maintiennent que la question soulevée lors de l'opposition concernant le mur de soutènement ne concerne pas le chantier mais bien le projet en cause et qu'il devrait être examiné, comme devait l'être aussi

le traçage des gabarits des murs de soutènement côté Est.

H.

Dans une lettre du 30 janvier 2012, le mandataire de la société coopérative informa le Conseil d'Etat avoir repris le mandat initialement confié à Me G. par ses clients, raison pour laquelle elle dépose au nom de ces derniers un second recours contre la décision communale. Elle demande à cette occasion que les deux causes soient jointes et soient traitées en une seule et même décision.

I.

Dans un second mémoire, les recourants D. et E., propriétaires respectivement des unités d'étage 444 et 555 du cadastre de X. et propriétaires du bien-fonds n° 666 dudit cadastre reprennent pour l'essentiel les arguments développés dans le recours et résumés au point 7 ci-dessus. Ils se plaignent en outre d'une violation de leur droit d'être entendu en ce sens que suite à de nouveaux moyens de preuves qu'ils ont sollicités dans le cadre de leur opposition, ils ont demandé à pouvoir s'exprimer à leur sujet par le dépôt de nouvelles observations, faculté qui ne leur a pas été offerte par l'autorité intimée.

J.

La Ville de X. a déposé des observations par courrier du 30 mars 2012, elle se réfère pour l'essentiel à sa décision du 14 décembre 2011 tout en apportant quelques précisions.

K.

Le 6 mars 2012, la société A. Sàrl, représentée par Me Pierre Heinis avocat à X. déposa ses observations sur les recours interjetés auprès du Conseil d'Etat. Reprenant les développements soulevés par les recourants, elle constate l'absence d'arguments pertinents permettant d'étayer que le taux d'occupation au sol ne serait pas respecté tout en justifiant la conformité du projet aux normes en vigueur. L'indice d'utilisation du sol contesté et chiffré, selon leur appréciation, ne repose sur aucune donnée ou référence permettant d'en accréditer la valeur. Il en va de même de la hauteur du projet dont les critiques sans fondement ne permettent pas de remettre en cause les calculs effectués par les intervenants lors de l'examen du projet par la commune. Abordant le problème des places de stationnement, la société requérante rappelle que c'est la surface brute de plancher utile qui doit être prise en compte pour le calcul de leur nombre, ce critère devant être pondéré par des facteurs de réduction. Elle estime qu'en respectant ces principes, le nombre de places retenu par l'autorité communale ne saurait prêter le flanc à la critique. Quant aux éléments afférents au mur de soutènement, elle soutient que la commune aurait dû déclarer ce motif irrecevable parce que tardif, voie que devrait aussi suivre l'autorité de céans.

Considérant en droit:

1.

Atteints par la décision attaquée, les recourants ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32 LPJA). Déposé dans le délai légal de trente jours prévu à l'article 34 LPJA, le recours intervient en temps utile; il est dès lors recevable.

2.

Le recours de la société coopérative d'habitation "C." ainsi que des deux autres propriétaires (REC 2012.31) et le recours de Mme D. et des époux E. (REC 2012.33) sont dirigés contre

deux décisions distinctes sur opposition rendues le 14 décembre 2011 par la Ville de X.. Les recours reposent sur les mêmes faits matériels et posent les mêmes questions juridiques. La mandataire de la société coopérative est devenue au terme de la procédure d'opposition mandataire des particuliers qui avaient fait opposition. Il se justifie par conséquent de joindre la procédure, ainsi que le demande au demeurant la mandataire concernée, et de les traiter dans une seule décision.

3.

Les propriétaires des unités d'étage 444 et 555 du cadastre de X. ainsi que les propriétaires du bien-fonds n° 666 du même cadastre voient une violation de leur droit d'être entendu dans le fait qu'ils ont demandé à déposer de nouvelles observations suite à l'administration des nouveaux moyens de preuves qu'ils ont sollicité dans leur opposition.

L'opposition du droit des constructions, de l'aménagement du territoire et de l'expropriation est destinée à des tiers d'exercer leur droit d'être entendu, en particulier de formuler des objections, dans une procédure déterminée avant qu'une décision ne soit prise, opposition qui n'a pas le caractère d'un moyen de droit puisqu'elle est préalable à la décision (Bovay, procédure administrative, note 1286 p. 318). Elle est formée pendant le délai de la mise à l'enquête publique. C'est ainsi le fait de formuler des objections dans le délai de mise à l'enquête publique qui concrétise l'exercice formel du droit d'être entendu. Dans la mesure où il ne s'agit pas d'un véritable moyen de droit juridictionnel mais d'une exigence qui permet seulement l'exercice formel du droit d'être entendu (Zen-Ruffinen, Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation n° 920), on ne saurait dans le cas présent retenir une violation de ce droit. De plus, le dossier révèle que suite à la séance de conciliation du 27 juin 2011, les recourants ont reçu divers documents sur lesquels ils ont formulé des observations en date du 29 juillet 2011, observations se concluant par le maintien de leur opposition. Le grief de violation du droit d'être entendu doit en conséquence être rejeté.

4.

Selon l'article 85 du Règlement d'aménagement (RA) de la Ville de X., du 2 février 1998, dans les secteurs OPC et ONC, les prescriptions relatives à l'implantation et aux dimensions des constructions figurent dans un tableau. Dans le secteur d'ordre non contigu (ONC 1.2) applicable à la présente cause, le taux d'occupation du sol est de 30%. Le taux d'occupation est une norme de police des constructions qui contribue à la création d'un milieu agréable pour l'habitat en sauvegardant le caractère d'un tissu bâti par le biais de la limitation de la densité des habitations sur chaque parcelle (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois p. 151, 152). Le taux d'occupation se définit comme étant le rapport numérique entre la surface brute du plus grand plan d'étage d'un bâtiment et la superficie totale du bien-fonds qui la supporte (Marti, op. cit. p. 154). L'article 14 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996 stipule que le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1). Il est exprimé en % (al. 2). Les garages et les locaux enterrés (trois faces et toitures sous terre) n'entrent pas dans le taux d'occupation au sol. Pour leur part, les directives du SAT relatives à sa pratique en matière de calcul du taux d'occupation du sol font état d'une illustration relative à ce sujet. On peut déduire des deux dernières illustrations que lorsqu'un garage présente un volume visible émergeant du terrain naturel de 50 % et que la face constituant le fond du local se trouve

sous le terrain naturel, il n'y a pas d'emprise au sol à prendre en compte dans le calcul du taux d'occupation. Les recourants soulignent que les parois du garage ne sont que partiellement et même aucunement enterrées en raison notamment de leur mitoyenneté au bâtiment sud. Toutefois c'est le volume construit par rapport au terrain naturel qui doit constituer le critère d'interprétation des directives précitées, car en effet dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, les aménagements ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume sont pas prises en considération (RDAF 2010 p. 38). Le grief doit être écarté.

5.

Les recourants estiment que les caves et les buanderies appartiennent au périmètre des appartements et qu'elles doivent être traitées au même titre que les salles de bains borgnes du point de vue de l'indice d'utilisation du sol.

La législation cantonale contraint les communes à fixer des règles concernant le degré maximal d'utilisation des terrains dans les plans d'aménagement communaux. L'indice d'utilisation du sol doit être prévu dans le plan d'aménagement général (TA 2009.2015 du 7 janvier 2010).

En application du plan d'aménagement communal et de l'article 85 RA, l'indice d'utilisation maximum du sol pour le secteur concerné est de 1.2.

L'article 16 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire définit l'indice d'utilisation du sol comme étant le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible d'un bien-fonds. Il est calculé selon la directive de l'institut ORL. La directive ORL cite dans son annexe la norme 514.420 qui définit la surface brute de plancher utile en indiquant qu'elle se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ().

Pour Marti (op. cit. p. 161, 162), l'indice d'utilisation du sol est une norme de construction permettant de réfréner la densification puisqu'il permet de limiter la surface habitable du terrain. La définition qu'il donne de la surface brute de plancher utile est rigoureusement la même que celle de la norme ORL précitée et les exclusions ne pouvant entrer dans cette notion de surface ainsi définie également. Elle est du reste largement reprise par certaines législations cantonales et, s'agissant des locaux considérés, admise par le Tribunal fédéral (ATF 1 C_423/2011 du 2 avril 2012).

Il découle de ce qui précède que la buanderie et les caves figurant sur le plan du rez-de-chaussée supérieur de même que les caves situées au rez-de-chaussée inférieur et au sous-sol doivent être exclues du calcul de l'indice d'utilisation du sol. Quand bien même ce qui suit n'a aucun lien direct avec la présente cause, on peut ajouter que le règlement sur la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles, du 1er novembre 2000 prévoit lui aussi que la salle de bains, la douche, les WC, la cave, le galetas, la buanderie et le réduit ne sont pas considérés comme des pièces habitables (art. 13 al. 2). La seule affirmation selon laquelle certains locaux pourraient servir à d'autres fins que celles auxquelles ils sont destinés ne suffit pas à faire admettre que leur surface doit entrer dans le calcul de l'indice

d'utilisation du sol.

6.

6.1.

La hauteur du projet fait l'objet de critiques en ce sens qu'elle n'est pas déterminée avec suffisamment de précision selon les recourants.

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, alinéa 2 lettre b LCAT). Les articles 46 et suivants du règlement de la LCAT (RELCAT) traitent également de la hauteur des bâtiments. Celle-ci est déterminée dans les plans d'affectation 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 (art. 46, al. 3 RELCAT). La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (art. 47 al. 1 RELCAT).

La demande de permis de construire mentionne que le projet en cause présente une hauteur de corniche de 12,18 mètres, respectivement 11,40 mètres et une hauteur de faîte de 13 mètres. Dans le secteur considéré (ONC 1.2), la hauteur maximale à la corniche est de 13 mètres et la hauteur maximale aux faîtes est de 17,50 mètres (art. 85 RA).

Sur les plans des façades des futurs bâtiments, des hauteurs sont cotées en divers points entre la toiture et les façades. C'est ainsi que les profils du géomètre mentionnent un faîte à 542,13 mètres pour le bâtiment Nord et un faîte à 535,97 mètres pour le bâtiment Sud. Par rapport au terrain naturel et en tenant compte de l'échelle 1:200, la hauteur maximale (et non moyenne) du bâtiment Nord est de 15,5 mètres et celle du bâtiment Sud de 14,8 mètres. Ces valeurs obtenues à l'aide d'une règle graduée peuvent être légèrement supérieures ou inférieures mais en aucun cas elles ne dépassent ce que la réglementation communale autorise.

S'agissant de la hauteur à la corniche, le même raisonnement peut être suivi, puisque la hauteur maximale du bâtiment Nord ne dépasse pas les 12,6 mètres.

6.2.

Les recourants estiment que l'altitude de l'acrotère nord de la terrasse de l'attique devrait être prise en considération dans le calcul de la hauteur, car son volume n'est pas suffisamment retiré de l'acrotère en Est et en Ouest et pas du tout au Nord. Ils en déduisent que la hauteur du projet n'est pas conforme à la réglementation.

La législation cantonale ne définit pas la notion d'attique. Si le règlement d'urbanisme de la Ville parle des attiques aux articles 27 et 65, il ne les définit pas, pas plus que ne le fait l'article 53 RA. L'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) du 22 septembre 2005, auquel le canton de X. a adhéré par décret du 2 novembre 2010 mais qui n'est pas encore applicable faute d'adaptation de la législation cantonale à son sujet, définit l'attique comme un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur. Selon le commentaire des définitions de l'annexe à cet accord, cette définition réserve la possibilité d'aménager un attique, en particulier côté amont à faible déclivité et sur d'autres côtés, directement au dessus du plan de la façade de l'étage situé au dessous. Cette définition permet également,

dans certaines régions communes ou zones de déterminer que l'attique doit se situer sur le plan de la façade côté aval, sur le plan de la façade la plus longue ou par rapport à plusieurs plans de la façade, en retrait de l'étage situé immédiatement au dessous (message type, commentaire des définitions de l'annexe p. 16). Il n'y a pas lieu de se référer à la législation vaudoise en la matière dès lors que dans un cas similaire, il a été considéré qu'un toit plat qui supporte un étage de dimension moindre par rapport aux étages inférieurs doit être considéré comme un attique et que la hauteur du bâtiment projeté doit être mesurée à la corniche sans tenir compte de la hauteur de l'attique ainsi que le prévoit l'article 49 RELCAT (CDP 2011.316 du 6 juillet 2012).

6.3.

Le géomètre officiel a attesté que la hauteur des perches-gabarits est en tous points conforme au plan d'enquête et a répondu le 15 août 2011 aux remarques du mémoire d'opposition au projet, en expliquant en particulier, avec chiffres à l'appui, la méthode utilisée pour la pose des perches-gabarits. Il a également exposé comment s'effectuait le calcul de la distance entre un angle du bâtiment et une limite de propriété en fournissant le croquis d'implantation des perches avec le tableau de calcul des altitudes. Cette motivation qui découle d'une correspondance qui figure au dossier doit être prise en compte (Bovay, Procédure administrative p. 267). Hormis la question faisant l'objet du considérant 6.2. ci-dessus, les recourants ne disent pas en quoi les données fournies par le géomètre officiel seraient inexactes et ne répondraient pas aux questions posées, se contentant de les contester sans leur substituer leur propre appréciation ou leur propre expertise. Dépourvue de motivation, l'argumentation lacunaire ne saurait être reçue.

6.4.

Le grief de perte d'ensoleillement et de vue allégué par les recourants ne peut pas entrer en considération dans le cas particulier. Lorsqu'une vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires de parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. 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; ainsi, les voisins ne peuvent réclamer le maintien de la vue et de l'ensoleillement dont ils jouissent que si leur intérêt à ce maintien est protégé par une norme spéciale du droit communal (Bovay, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, jurisprudence rendue en 2008 par la Cour de droit administratif du Tribunal cantonal vaudois in RDAF 2009 p. 40). Tel n'est pas le cas en l'espèce.

7.

De l'avis des recourants, si la commune entendait un jour invoquer le respect du plan d'alignement, la rampe d'accès au parking devrait être détruite, privant la parcelle n° 333 de tout autre accès.

7.1.

Selon l'article 75 LCAT, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir (al. 1). Le Conseil communal peut toutefois, moyennant l'approbation du département, accorder une dérogation pour des constructions nouvelles de peu d'importance telles que

des garages, des places de stationnement, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (al. 2). Une convention de précarité doit être exigée au même titre que pour les transformations et les agrandissements (al. 3). Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation (al. 4). Toutefois, l'arrêté dispensant les communes de La Chaux-de-Fonds, du Locle et de X. de l'obligation de solliciter les préavis des services concernés de l'Etat, du 10 février 1997 dispose que ces communes, dotées d'un service communal chargé de l'urbanisme dirigé par une personne inscrite au Registre dispose des moyens de contrôle suffisants au sens de l'article 31 RELConstr. Elles sont ainsi dispensées du préavis des services concernés de l'Etat. Elles sont également dispensées de l'approbation du Département de la gestion du territoire s'agissant des dérogations aux plans d'alignement communaux, avec distance minimale à observer pour les routes communales, ainsi que des dérogations à la sécurité et à la salubrité des constructions. Une convention de précarité, telle que celle figurant à l'art. 75 LCAT est un accord entre l'autorité compétente et le propriétaire d'un bien-fonds au terme duquel le propriétaire renonce à réclamer, en cas d'agrandissement de la route par exemple, la plus-value découlant des travaux effectués dans l'alignement ou dans la distance à la route.

7.2.

En l'occurrence, les recourants s'en prennent à l'application qu'a faite la Ville de X. de l'article 75 alinéa 2 LCAT. Certes, ils doivent être considérés comme voisins mais ils ne sauraient invoquer d'autres normes que celles qui régissent le droit de la construction. La jurisprudence fondée sur l'article 32, lettre a LPJA reconnaît la qualité pour recourir à celui qui subit les conséquences de la décision attaquée dans une mesure et avec une intensité plus grande que quiconque, sans que les normes invoquées doivent nécessairement être en relation avec les intérêts protégés. Il lui suffit de démontrer l'existence d'un intérêt de fait important, économique, matériel ou idéal, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Encore faut-il cependant que l'opposant fasse valoir la violation de dispositions de droit public, car le but de la procédure d'autorisation de construire consiste uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions (RJN 1989, p. 324). En outre, le voisin n'est pas autorisé à fonder son recours sur des prescriptions protégeant exclusivement l'intérêt général, à moins qu'il ne justifie d'un intérêt privé particulièrement prépondérant à celui de tout autre citoyen (RJN 1995 p. 266).

En l'espèce, les recourants invoquent un problème d'accès à la construction litigieuse pour les usagers de ce projet et non pas une difficulté d'accéder à leur propre parcelle. Ce grief touche davantage l'intérêt général que l'intérêt prépondérant et la situation personnelle des recourants. Il n'est en conséquence pas recevable. Le serait-il qu'il devrait être considéré comme mal-fondé. En effet, l'empiètement n'est pas dû au corps des bâtiments Sud et Nord mais seulement à la base de la rampe d'accès qui en cet endroit n'est pas très pentue. L'accessibilité actuelle de la parcelle n'est pas modifiée au détriment de celle-ci. A l'endroit frappé d'alignement, la surface utilisée peut s'apparenter à un espace réservé à l'édification de garages ou de places de stationnement, entrant dans l'énumération exemplative de l'article 75 al. 2 LCAT. De plus, un éventuel élargissement futur de la chaussée à cet endroit n'entraînerait pas comme le prétendent les recourants la destruction du début de la rampe mais seulement une augmentation de son degré d'inclinaison.

8.

Les recourants soutiennent que le nombre de places de stationnement prévu par le projet et qui ascende à vingt unités est insuffisant.

L'article 27 RELConstr. stipule que les besoins limites en places de stationnement d'une construction sont fixés selon l'annexe 1 dudit règlement, voire dans les règlements communaux s'ils restent dans les limites de cette annexe (al. 2).

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 m² de surface brute de plancher mais au minimum d'une case par appartement auquel il convient d'ajouter 10 % pour les visiteurs. L'article 28 RELConstr précise que 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.

En l'espèce la surface brute de plancher indiquée dans la demande de permis (2'259 m²) ou celle mentionnée dans la calculation du 22 juin 2011 figurant au dossier (2'220 m²) impose la création d'au moins 22,5 places de stationnement auxquelles s'ajoutent 2,5 places pour les visiteurs, soit au total 25 places. L'annexe 2 du RELConstr permet de déterminer les catégories d'arrêts selon la cadence des moyens de transports et le moyen de transport utilisé (train ou bus); le tableau 3 indique le niveau de qualité de desserte par 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 du Littoral neuchâtelois (actuellement Transports publics neuchâtelois) indique que pour la ligne 8 Place Pury ■ Boucle des Parcs, plusieurs arrêts de bus dans le secteur considéré, dont celui du Temple B.. En se fondant sur le Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN), cet arrêt se situe à moins de 300 mètres de l'article 333 du cadastre de X. alors que celui du Chemin B. dépasse cette distance de quelques mètres seulement. Selon le tableau 3 de l'annexe 2, la catégorie d'arrêts à prendre en considération est la catégorie I à laquelle est attribué le niveau A. Le tableau 4 indique que pour le niveau A de la qualité de desserte pour les transports collectifs, le nombre de places de stationnement à réaliser est de 30 à 50 % des besoins limites. Il est aussi établi que le nombre de 18 places prévues ■ auquel la Ville de X. pourrait exiger qu'il soit augmenté de deux unités ■ est conforme à ce qu'exige une application correcte de la réglementation.

9.

Les recourants s'en prennent au problème soulevé après le délai d'opposition à propos d'un mur de soutènement qui se trouve en limite de propriété et qui selon les plans "Profil du géomètre n° 3 et n°4" et "Facade longitudinale Est" démontrerait qu'il serait source de grandes difficultés d'intervention pour réaliser le projet. Le tiers intéressé estime que cette question n'a pas à être examinée, ayant été formulée hors du délai d'opposition.

9.1.

L'objet du litige dans la procédure administrative subséquente est le rapport juridique qui ■ dans le cadre de l'objet de la contestation déterminé par la décision ■ constitue, d'après les

conclusions du recours, l'objet de la décision effectivement attaquée. D'après cette définition, l'objet de la contestation et l'objet du litige sont identiques lorsque la décision administrative est attaquée dans son ensemble. En revanche, lorsque le recours ne porte que sur une partie des rapports juridiques déterminés par la décision, les rapports juridiques non contestés, sont certes compris dans l'objet de la contestation mais non pas dans l'objet du litige. C'est la décision attaquée qui délimite donc, à l'égard du recourant "le cadre" matériel admissible de l'objet du litige. La contestation ne saurait excéder l'objet de celle-ci, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou, d'après une interprétation correcte de la loi aurait dû se prononcer de manière contraignante. L'objet d'une procédure ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances (ATA du 13 décembre 2005 TA 2005 p. 109 et les références citées). A mesure que l'autorité inférieure est entrée en matière sur ce grief, il convient de l'examiner même si, comme le soutient le tiers intéressé, la Ville de X. aurait pu ne pas traiter ce point.

9.2.

Selon l'article 38 RELConstr., la procédure de sanction préalable permet de liquider définitivement les questions de masse, d'implantation, d'affectation et d'accès d'une part, les autorisations spéciales ou dérogations pouvant être accordées à ce stade, d'autre part. Cette procédure est une autorisation particulière dont l'objet est limité à certaines questions essentielles ou de principe qui se posent dans la phase de conception générale d'un projet et que le maître de l'ouvrage ou les autorités peuvent avoir intérêt à trancher dans une procédure initiale qui précède la procédure ordinaire dont l'objet est l'octroi de l'autorisation de construire proprement dite (Nicolas Michel, Droit public de la construction p. 292). Le dossier de sanction préalable doit comprendre une demande, elle-même accompagnée d'un plan de situation (art. 42 RELConstr). Le plan de situation doit indiquer notamment la situation, l'emprise au sol et les longueurs des façades de la construction ou de l'installation projetée ainsi que les traces au sol des gabarits selon les indications fournies par l'architecte (art. 43, lettre f RELConstr). D'autres données techniques sont aussi exigées, en relation notamment avec des distances, des zones de protection, des plantations ou encore avec le principe de raccordement des canalisations d'épuration et d'évacuation des eaux. Le but d'une sanction préalable d'autorisation de construire est de faire approuver, dans ses grandes lignes, un projet dont les modalités seront mises au point plus tard. Elles visent à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détails et à l'administration de compulser de tels plans tant que les questions de principe n'ont pas été résolues (RDAF 1990 p. 411).

Le tiers intéressé, dans un courrier du 15 août 2011 adressé au service du permis de construire, s'est engagé à donner aux recourants toutes les garanties nécessaires en disant confier les travaux qu'ils invoquent à un bureau d'ingénierie et géologue pour prendre les mesures idoines et organiser en particulier des preuves à futur. Dans un courrier du 15 février 2011, l'ingénieur communal avait attiré l'attention de l'inspecteur de la police des constructions sur le fait que la stabilité complète des murs de soutènement existants ainsi que du Chemin B. est sous la responsabilité du propriétaire qui en assumera les frais liés à la stabilité et à l'entretien courant durant toute la durée des travaux. L'établissement d'un dossier de preuves à futur y est vivement conseillé. Enfin, la décision attaquée mentionne qu'il appartiendra aux constructeurs de prendre les dispositions pour que le chantier ne crée pas de dommages à la propriété d'autrui. Au vu de ces éléments, on se doit d'admettre que

les légitimes préoccupations des recourants n'ont pas leur place dans l'autorisation préalable mais, s'agissant de modalités, pourront être mises au point plus tard. On rappellera que les autorisations de construire peuvent être assorties de clauses accessoires qui permettent d'adapter les droits et les obligations de son destinataire au cas concret (Zen-Ruffinen ■ Guy Ecabert op. cit. n° 938 et ss; Nicolas Michel, OP cit. p. 294 et ss). L'autorité chargée de délivrer le permis de construire applique ce faisant les règles relevant du droit public des constructions et ne peut refuser l'autorisation en invoquant des normes de droit privé relatives aux conflits de voisinage (RDAF 1998, ch. 1 p. 195). Sur ce point, l'argumentation des recourants ne peut en conséquence être retenue.

9.3.

Les recourants contestent le point de vue de l'autorité communale au sujet de l'omission des gabarits des murs de soutènement, côté Est, qui ne saurait être expliquée par une interprétation discutable de l'article 104 du RU de la Ville de X.. Selon cet article, le point d'application des gabarits est fixé au 2/3 de la hauteur moyenne d'un mur de soutènement limitant deux propriétés, à l'aplomb de la limite cadastrale. L'article 18 RELCAT définit l'objectif des gabarits qui est 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 nécessaire. Sa trace est représentée, selon l'article 19 RELCAT par son intersection avec le terrain naturel. L'article 20 RELCAT enseigne que les gabarits sont applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement. Si l'article 24 RELCAT interdit le croisement des gabarits de deux "bâtiments", même si ceux-ci sont situés sur une même parcelle, il laisse à penser que l'interdiction de croisement des gabarits ne s'applique pas entre un bâtiment et un tel mur. On relèvera de surcroît que selon l'article 11a LCAT, la limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier. Dans la présente cause, aucune limite fictive n'est inscrite au registre foncier du fait de l'existence du mur de soutènement. Aussi ne peut-on pas affirmer que le gabarit du bâtiment forjette sur le gabarit du mur de soutènement.

10.

Comme moyens de preuves, les recourants demandent la réalisation d'une maquette incluant les constructions voisines ainsi qu'une vision locale.

Le droit d'être entendu comprend le droit d'offrir des preuves pertinentes. Il ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque l'autorité parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_248/2010 du 7 avril 2011). En l'espèce, les plans permettent de mesurer la hauteur du projet ainsi que les différents paramètres ayant trait aux dimensions de celui-ci, si bien que la visite des lieux sollicitée n'apparaît pas nécessaire. Quant à la construction d'une maquette, elle permettrait certes de visualiser le projet et de le comparer à l'occupation actuelle de la parcelle, qui est certes plus harmonieuse, ainsi qu'en témoigne la visualisation de cette dernière sur le site de l'Etat de X. (www.ne.ch) par le guichet cartographique du Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN). Toutefois, cette circonstance ne permet pas de refuser un

permis de construire, si celui-ci respecte les normes prévues pour la zone considérée. L'offre de preuves est ainsi rejetée.

11.

Conformément à l'article 47, alinéa 1 LPJA, la partie qui succombe est condamnée au paiement des frais de procédure. Les frais de la présente procédure, qui comprennent les émoluments et les débours, sont supportés par les recourants. Compte tenu du fait que deux recours distincts sont intervenus mais qu'il est statué en une seule décision, il convient d'en tenir compte. En application de l'arrêté temporaire fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative du 22 décembre 2010, l'émolument global peut être arrêté à Fr. 1'650.■, auxquels s'ajoutent les débours à raison de 10% de ce montant, soit au total Fr. 1'815.■, arrondis à Fr. 1'800.■, couverts par l'avance des recourants.

12.

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 lui paraissent justifiées. Il convient d'assimiler à l'administré qui a engagé des frais de procédure de recours pour la défense de ses intérêts, les tiers intéressés (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, p. 185 et 190; RJN 1988 p. 251).

Conformément à l'article 49 de l'arrêté du 22 décembre 2010 précité, les honoraires sont fixés en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté et du résultat obtenu. Dans le cas d'espèce, la partie qui prétend à des dépens a déposé deux états des honoraires et des frais, malgré la demande faite de n'en déposer qu'un seul. Celui de Me Veya (qui a, en cours de procédure ouvert son propre cabinet d'avocat) s'élève à Fr. 700.■ hors TVA pour une activité déployée du 7 mai au 5 novembre 2012 (entretiens téléphoniques, correspondance, courriers électroniques). Celui de Me Heinis se monte à Fr. 6'251.40 sur une période allant du 31 août 2011 au 23 mai 2012 (analyse de prise de position, entretiens téléphoniques, correspondance, étude du dossier, rédaction d'observations, recherches).

L'indemnité due pour la procédure devant le Conseil d'Etat ne saurait couvrir les activités antérieures à la décision attaquée, à savoir la décision de la Ville de X., du 14 décembre 2011. Selon le même principe, on peut s'interroger sur la nécessité de rémunérer une activité s'étant déployée au-delà du délai fixé pour le dépôt des observations.

Dans la présente affaire, le tiers intéressé était déjà représenté par l'Etude de Me Heinis, peu importe qu'il s'agisse du titulaire de l'étude ou d'une collaboratrice de cette dernière. C'est ainsi que des observations ont été rédigées à l'attention de l'autorité communale le 15 août 2011, avant que soit rendue la décision dont est recours. C'est dire que les mandataires avaient déjà, à ce moment-là, une bonne connaissance du dossier. On relèvera que ces premières observations se recourent, en partie du moins, avec celles déposées devant l'autorité de céans. Selon la jurisprudence de la Cour de droit public du Tribunal cantonal, la rédaction d'un recours par un avocat expérimenté et diligent qui représentait déjà son client dans la procédure d'opposition aurait nécessité de consacrer à cette seule prestation quelque quatre heures (CDP 2011.79, du 3 mai 2011). En l'espèce et par analogie, la rédaction d'observations sur recours n'apparaît pas comme une tâche plus ardue que celle consistant en la rédaction d'un recours proprement dit. Il est vrai qu'en l'espèce, des observations ont

été déposées à l'encontre de deux recours distincts et qu'elles ne sont pas à proprement parler identiques, quand bien même elles concordent très largement. Aussi convient-il d'ajouter deux heures de travail pour saisir cet élément.

Au tarif moyen retenu par la Cour de droit public de Fr. 250.■, l'heure généralement appliqué depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011, de l'arrêté fixant le tarif des frais précité (CDP 2010.142 du 10 juin 2011), les dépens seront ainsi fixés à Fr. 1500.■. A ce montant, il convient d'ajouter des débours forfaitaires (10%) et la TVA (8%), soit au total Fr. 1'782.■, arrondis à Fr. 1'790.■. Ce montant pourrait être réparti proportionnellement aux prétentions avancées par chaque mandataire, à raison de Fr. 1'605.■, pour Me Heinis et Fr. 185.■, pour Me Veya. Il n'appartient cependant pas à l'autorité de céans, faute de dispositions légales pour ce faire de procéder à ce qui s'apparenterait à une distraction des dépens.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Les causes Société coopérative d'habitation "C.", (REC.20012.31-LCONSTR) et D., le couple E. (REC.2012.33 LCONSTR) sont jointes;
2. Les recours sont rejetés.
3. Les frais de la présente procédure comprenant un émolument de Fr. 1'650.■, auxquels s'ajoutent les frais par Fr. 165.■, soit au total arrondi Fr. 1'800.■, couverts par leur avance sont mis solidairement à charge des recourants.
4. Une indemnité totale de dépens de Fr. 1'790.■, tout compris est allouée au tiers intéressé, aux sens des considérants, à charge des recourants.

Neuchâtel, le 21 novembre 2012

Au nom du Conseil d'Etat

Le président,	La chancelière,
P. Gnaegi	S. Despland

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