

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.171 vom 7. Juli 2014**

Ne Jurisprudence Adm, 2014-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2013.171](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2013.171)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.171 du 7 juillet 2014

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.171 del 7 luglio 2014

### **Regeste**

Le garage collectif projeté empiétant sur la limite d'alignement, le projet nécessite une dérogation. Or, le dossier ne contient ni demande de dérogation à l'alignement, ni décision spéciale en ce sens et il n'apparaît pas qu'une convention de précarité ait été établie ou que la ville ait réservé l'octroi de la dérogation à la signature d'une telle convention comme le requièrent les dispositions applicables en l'espèce. L'autorité de céans n'est ainsi pas en mesure de confirmer la levée des oppositions prononcée par la ville. Par surabondance de motifs, elle constate que le garage collectif d'une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> ne peut, a priori, pas être assimilé à une construction de peu d'importance au sens de l'article 75 LCAT. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement prévu par le projet est insuffisant au regard de l'annexe 1 RELConstr., selon lequel les habitations individuelles, groupées et collectives et les maisons-terrasses nécessitent une case par 80-100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ■ mais au minimum d'une case par appartement ■ auquel il convient d'ajouter 10% pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement minimum (besoins limites) peut certes être réduit à certaines conditions. En l'espèce, ce n'est cependant qu'au stade du recours que la ville a invoqué la bonne desserte par les transports publics. Le grief en lien avec la longueur de la construction, invoqué seulement au stade du recours, est irrecevable, car il sort de l'objet du litige. Quant aux questions relatives à la protection des arbres, elles sont prématurées, dans la mesure où l'autorité compétente n'a pas encore rendu de décision en ce sens. Le recours est donc partiellement admis, dans la mesure où il est recevable.

### **Volltext**

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

A.

Le 19 juin 2012, C. (ci-après: la constructrice) a déposé une demande de permis de construire ■ sanction préalable ■ pour l'édification de trois immeubles d'habitation et d'un garage collectif souterrain sur les articles n°[a] et [b], ainsi que, selon la demande déposée par la constructrice, sur l'article n°[c] du cadastre de A..

B.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 6 juillet au 6 septembre 2012. Il a fait l'objet de plusieurs oppositions, dont celles de X., de Y. et de Z. (ci-après: les opposants, respectivement les recourants), tous propriétaires, respectivement copropriétaires, de parcelles avoisinantes. Z., dans son courrier du 24 août 2012, a déploré la destruction d'un espace vert important pour le quartier, a souligné le problème de stationnement à la rue B. et s'est opposée au non-respect du plan d'alignement. L'opposition du 30 août 2012 de X. et Y. va dans le même sens. Ces derniers ont en particulier mis en évidence l'absence de place de stationnement pour les visiteurs des futures habitations.

C.

Par décisions du 10 juin 2013, le Conseil communal de la Ville de A. a déclaré les oppositions précitées mal fondées. Il a, en bref, retenu que le projet prévoyait des places de stationnement en suffisance; que seule une partie du garage souterrain forjetterait sur la limite d'alignement, laissant libre de toute construction le terrain réservé à l'élargissement de la route et que le projet respectait les règlementations cantonales et communales relatives à la protection de la nature et des arbres.

D.

Par mémoire du 8 juillet 2013, les opposants ont recouru contre les décisions que leur a signifiées la Ville de A.. Ils ont notamment contesté le déroulement de la procédure, en particulier le fait que la levée des oppositions serait intervenue avant que la ville ne rende les décisions spéciales en matière de dérogations ■ à la limite d'alignement, à la longueur maximale et au déboisement ■ lesquelles ne pourraient, de toute façon, pas être octroyées, les conditions posées par la législation topique n'étant pas remplies.

E.

Dans leurs observations des 2 et 20 septembre 2013, la constructrice et la Ville de A. ont contesté point par point les arguments avancés par les recourants.

F.

Les recourants ont, par courrier du 20 février 2014, essentiellement repris leurs précédents arguments.

G.

Par courrier du 28 avril 2014, la constructrice a encore allégué que les arguments des recourants étaient irrecevables sachant que ces derniers n'avaient ni allégué, ni démontré un quelconque intérêt de fait important en lien avec leurs motifs, leurs critiques s'inscrivant dans le cadre d'une contestation générale.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Selon l'article 32, lettre a, de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), a qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La jurisprudence relative à cette disposition reconnaît la qualité pour recourir à celui qui subit les conséquences de la décision attaquée dans une mesure et avec une intensité plus grandes que quiconque, sans que les normes invoquées doivent nécessairement être en relation avec les intérêts protégés. Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171, consid. 2). le critère de la distance n'est pas le seul déterminant, s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions ■ bruits, poussières, vibrations, lumière, fumée ■ touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance (ATF 136 II 281, consid. 2.3.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour

recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel, se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30, consid. 2.2.3).

1.2.

Il ressort du dossier en cause que les recourants sont propriétaires de parcelles situées à proximité immédiate du projet litigieux. Les recourants disposent donc de la qualité pour recourir, à tout le moins en ce qu'ils critiquent l'implantation du garage souterrain, ainsi que le nombre minimum de places de stationnement (cf. décision du Conseil d'Etat du 15 août 2012, réf. REC.2012.74, consid. 1.3.). En effet, si les oppositions des recourants devaient finalement être admises, cela pourrait leur permettre d'obtenir la modification du projet en cause (arrêt du Tribunal fédéral du 30 juin 2008, réf. 1C\_158/2008, consid. 3).

1.3.

Le recours déposé, au surplus, dans les formes et délai légaux, est recevable, au moins s'agissant de X. et Y., ainsi que de Z., lesquels se sont opposés dans le cadre de l'enquête publique (art. 52 al. 2 de la loi sur les constructions [LConstr.], du 25 mars 1996; RJN 1998, p. 273).

2.

2.1.

Il ressort de la décision querellée que le projet empiète sur l'alignement des constructions (p. 2).

2.2.

Selon l'article 75 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire [LCAT], du 2 octobre 1991, 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). Un arrêté du 10 février 1997 dispense les communes de La Chaux-de-Fonds, du Locle et de Neuchâtel de l'obligation de solliciter les préavis des services concernés de l'Etat. Ces communes sont effectivement dotées d'un service communal chargé de l'urbanisme dirigé par une personne inscrite au Registre et disposent donc des moyens de contrôles suffisants au sens de l'article 31 LConstr. Une demande de dérogation aux plans d'alignement communaux, écrite et motivée, est alors adressée au Conseil communal en même temps que la demande de sanction préalable ou définitive (art. 58 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire [RELCAT], du 16 octobre 1996). Une convention de précarité doit être exigée au même titre que pour les transformations et les agrandissements (art. 75 al. 3 LCAT). Une convention de précarité, telle que celle figurant à l'article 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 (cf. également art. 59 RELCAT).

2.3.

En l'occurrence, le Conseil communal de la Ville de A. a levé les oppositions des recourants, considérant celles-ci mal fondées en ce qu'elles dénonçaient le non-respect de l'alignement des constructions. Or, le dossier ne contient ni demande de dérogation à l'alignement, ni décision spéciale en ce sens (art. 58 RELCAT). Il n'apparaît par ailleurs pas qu'une convention de précarité ait été établie ou que la ville ait réservé l'octroi de la dérogation à la signature d'une telle convention (art. 75 al. 3 LCAT; art. 59 RELCAT; art. 65 al. 3 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions [RELConstr.], du 16 octobre 1996). L'autorité de céans n'est ainsi pas en mesure de vérifier si les conditions pour l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 75 LCAT sont remplies et ne peut, à ce stade, pas confirmer la levée des oppositions. Certes, le point 2 de la décision querellée, pourrait constituer une argumentation pertinente s'agissant de l'octroi de la dérogation; un tel procédé ne semble toutefois pas compatible avec les exigences de coordination (art. 58 al. 2 RELCAT; art. 65 ss, en particulier l'art. 67 RELConstr., par renvoi de l'art. 80 RELConstr.).

2.4.

Par surabondance, l'autorité de céans retient que le garage souterrain en question d'une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> (57 mètres sur 19 mètres) ne saurait, à première vue, être considéré comme une construction de peu d'importance, comme le requiert l'article 75, alinéa 2 LCAT. A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a estimé généreux de considérer une construction d'une surface maximale de 50 m<sup>2</sup> comme étant de peu d'importance (arrêt du Tribunal fédéral du 30 avril 2013, réf. 1c\_641/2012, consid. 3.3). Le législateur cantonal a certes mentionné les garages comme exemple de constructions de peu d'importance. On ne saurait cependant en déduire que les garages seraient, en tous les cas, des constructions de peu d'importance sans égard à leur dimension (arrêt du Tribunal fédéral du 30 avril 2013, réf. 1c\_641/2012, consid. 3.3). Au demeurant, les constructions "secondaires" ne peuvent être, sans autre, assimilées à des constructions "de peu d'importance". Il en va de même des constructions "enterrées" au sens de l'article 14, alinéa 3 RELCAT, d'autant qu'en l'occurrence le garage projeté se trouverait au même niveau que la route sur laquelle se base l'alignement (cf. décisions du 10 juin 2013, p. 2; observations de la constructrice du 28 avril 2014, p. 3; plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire ■ sanction préalable).

2.5.

Pour ce motif déjà, il y a lieu d'admettre le recours.

3.

3.1.

Les recourants ont en outre soutenu que le nombre de places de stationnement prévu par le projet, soit 22 unités, était insuffisant.

3.2.

L'annexe 1 RELConstr. pose le principe selon lequel les habitations individuelles, groupées et collectives et les maisons-terrasses nécessitent une case pour 80-100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher mais au minimum d'une case par appartement auquel il convient d'ajouter 10% pour les visiteurs (art. 27 RELConstr.). L'article 28 RELConstr. précise que les besoins limites déterminés par le nombre de places de stationnement à réaliser 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.

### 3.3.

En l'espèce, la surface brute de plancher indiquée dans la demande de permis de 2'724 m<sup>2</sup> impose la création de 27 à 34 places de stationnement auxquelles s'ajoutent trois places pour les visiteurs, soit au total 30 à 37 places. Ce nombre pourrait certes être réduit à certaines conditions (cf. art. 28 et annexe 2 RELConstr.). Ce n'est toutefois qu'au stade des observations devant l'autorité de céans que la Ville de A. a invoqué de tels motifs de réduction, à savoir la bonne desserte par les transports publics, de sorte que les recourants n'ont pas pu se prononcer sur cet élément avant que la cause ne soit déférée par la voie du recours (cf. observations de la ville du 20 septembre 2013, p. 2 et p. 3). En effet, la violation du droit d'être entendu découlant de l'article 29, alinéa 2 Cst. impliquant notamment l'obligation de motiver ne saurait être réparée devant l'autorité de céans, laquelle doit faire preuve d'une certaine retenue s'agissant de l'appréciation de circonstances locales (art. 4 al. 1 let. d LPJA; RJN 2003, p. 377).

### 3.4.

Il y a donc lieu d'annuler les décisions du 10 juin 2013 en ce qu'elles constatent que le nombre de places de stationnement est suffisant et de renvoyer la cause au Conseil communal de A. afin qu'il examine, le cas échéant, les possibilités de transfert modal au sens des articles 28 et suivants RELConstr.

### 3.5.

En revanche, la suppression éventuelle de places de stationnement sur le domaine public ne fait pas partie de l'objet du présent litige, cet élément devant vraisemblablement faire l'objet d'un arrêté ■ de portée générale ■ concernant la circulation routière.

## 4.

### 4.1.

Les recourants ont encore reproché au garage collectif, d'une longueur d'environ 60 mètres, de violer la réglementation communale fixant à 26 mètres la longueur maximale des constructions (art. 85 du Règlement d'aménagement de la Ville de A. [ci-après: RA]). Ce grief, invoqué au stade du recours, sort également de l'objet du litige et ne semble dès lors pas recevable (cf. notamment RJN 2012, p. 463; Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, p. 118).

### 4.2.

Quoi qu'il en soit, il n'apparaît pas que la longueur maximale soit dépassée, sachant que chacun des trois bâtiments, considéré pour lui-même, respecte la longueur maximale autorisée. Il en va ainsi de même des murs qui les relient entre eux, étant également précisé que le garage projeté remplacerait un mur de soutènement de même longueur (arrêt du Tribunal fédéral du 5 février 2013, réf. 1C\_24/2013, consid. 2.2; cf. observations du 20 septembre 2014, p. 2).

### 4.3.

Le grief en lien avec la longueur maximale s'avère donc mal fondé dans la mesure où il est recevable.

## 5.

### 5.1.

Enfin, les recourants ont fait valoir des arguments en lien avec la protection des arbres et des espaces verts.

### 5.2.

La réglementation communale prévoit que les bosquets, les cordons boisés, ainsi que les arbres de plus de 60 centimètres de circonférence mesurée à un mètre du sol, de même que les arbres figurant à l'inventaire des arbres sont protégés sur fonds public ou privé hors forêt (art. 148 RA). Ces arbres ne peuvent ainsi être abattus ou faire l'objet d'un élagage important sans autorisation de la Direction des parcs et promenades, qui devra, en principe, assortir l'autorisation à une obligation de replanter (art. 151 à 153 RA; cf. également fiche explicative n° 38). En l'absence d'une telle décision dans le cas d'espèce, les arguments des recourants sont donc prématurés.

### 5.3.

Néanmoins, l'autorité de céans relève que le dossier en cause contient un inventaire complet de la végétation présente sur les parcelles touchées par le projet de construction, dont il ressort que l'article 48 (recte: 148) RA s'applique aux 23 arbres inventoriés. En conséquence, il apparaît que la Direction des parcs et promenades aurait pu, selon toute vraisemblance, se prononcer sur la question de l'autorisation au sens de l'article 151 RA. La ville a certes expliqué que cette question, qui ne concerne ni la masse, ni l'implantation, ni l'affectation ou l'accès, serait traitée dans le cadre de l'octroi de la sanction définitive (cf. observations de la ville du 20 septembre 2013). Or, l'article 36 LConstr. prévoit également que la procédure de sanction préalable a pour but de liquider définitivement les autorisations spéciales ou dérogations pouvant être accordées à ce stade. Il y a donc tout lieu de penser que la décision de D. constitue une "autorisation spéciale", voire une dérogation, et que celle-ci peut en l'espèce, compte tenu de l'existence d'un inventaire circonstancié des arbres à protéger, être accordée ou refusée au stade de la sanction préalable (cf. également art. 65 al. 2 et 3 RELConstr.). De plus, reporter cette décision au stade de la sanction définitive pourrait conduire à une nouvelle mise à l'enquête publique (art. 36 al. 3 LConstr.). Cette question peut toutefois rester indécise dans la mesure où les décisions querellées doivent, de toute façon, être annulées pour d'autres motifs et renvoyées à l'autorité inférieure.

## 6.

### 6.1.

Vu ce qui précède, les décisions du Conseil communal de A. du 10 juin 2013 levant les oppositions des recourants sont annulées. Il appartiendra à ce dernier de rendre de nouvelles décisions au sens des considérants.

### 6.2.

L'autorité de céans ayant été en mesure de se prononcer sur la base du dossier et avec l'aide des données disponibles sur le Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), il n'y a pas lieu d'effectuer de vision locale.

## 7.

### 7.1.

Les recourants obtenant partiellement gain de cause, ils supporteront des frais de procédure réduits (art. 47 al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application 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, les frais sont fixés à raison de la mise à contribution de l'autorité de recours, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6 TFrais). En règle générale, l'émolument de décision n'excède pas le montant de 6'000 francs (art. 44 al. 1 TFrais). Quant aux débours, ils sont généralement calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 49 TFrais).

7.2.

Tout bien considéré, les frais de procédure seront fixés au montant total de Fr. 550.-. Le solde de l'avance de frais versée par les recourants le 18 juillet 2013 leur sera restitué.

8.

8.1.

Par ailleurs, les recourants et le tiers intéressé qui obtiennent chacun partiellement gain de cause ont droit à des dépens réduits (art. 48 al. 1 LPJA; Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, p. 190 s.). Le montant doit être déterminé en application des articles 60 et suivants TFrais, selon lesquels les honoraires sont fixés 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 le représentant (art. 60 TFrais).

8.2.

En application de l'article 66, alinéa 1 TFrais, le mandataire des recourants a déposé son mémoire de frais et honoraires le 9 avril 2014. Il réclame des honoraires et débours, de Fr. 6'884.70, TVA et avance de frais comprise ■ dont Fr. 181.20 de débours ■ représentant 16h15 d'activité. Dans le cadre de la présente procédure, le mandataire a déposé un mémoire de recours de onze pages, ainsi que des observations, mais n'a pas eu à participer à des actes d'instruction tels qu'une vision locale. Tout bien considéré, compte tenu du résultat obtenu, l'indemnité de dépens réduite est fixée à Fr. 2'500.-, soit dix heures d'activité, au tarif moyen retenu par la Cour de droit public de Fr. 250.- l'heure (cf. notamment arrêt du Tribunal cantonal du 10 juin 2011, réf. CDP.2010.142, consid. 5). A ce montant, il convient d'ajouter les débours (Fr. 181.20.-) et la TVA de 8%, soit au total Fr. 2'895.70, arrondis à Fr. 2'900.-.

8.3.

S'agissant du tiers intéressé, un mémoire d'honoraires ascendant à Fr. 4'272.60 tout inclus, dont Fr. 67.30 de frais, a été déposé. Il y a lieu dans ce cas de tenir compte du fait que le tiers intéressé n'a eu que très partiellement gain de cause ■ s'agissant essentiellement de la question de la recevabilité du grief relatif à la longueur de la construction. Ainsi, il sied de fixer une indemnité de dépens réduite de Fr. 750.-, auxquels s'ajoutent les débours (Fr. 67.30), ainsi que la TVA de 8%, soit au total Fr. 882.70, arrondis à Fr. 890.-.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours du 8 juillet 2013 contre les décisions du 10 juin 2013 du Conseil communal de A. est admis au sens des considérants et la cause renvoyée au Conseil communal pour nouvelles décisions; il est rejeté pour le surplus, dans la mesure où il est recevable.

2.Des frais de procédure réduits, comprenant un émolument de Fr. 500.-, auquel s'ajoutent les frais par Fr. 50.- soit au total Fr. 550.-, sont mis à la charge des recourants; le solde de l'avance de frais versée par les recourants, soit Fr. 550.-, leur est restitué.

3.Une indemnité réduite de dépens de Fr. 2'900.-, est allouée aux recourants, à la charge du Conseil communal.

4.Une indemnité réduite de dépens de Fr. 890.- est allouée au tiers intéressé, à charge des recourants.

Neuchâtel, le 7 juillet 2014

Au nom du Conseil d'Etat:

La vice-présidente,      La chancelière,

M. Maire-Hefti      S. Despland

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