

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.208 vom 23. April 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2013.208

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.208 du 23 avril 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.208 del 23 aprile 2014

Regeste

Lors d'une première mise à l'enquête publique d'un projet de villa, les intéressés, qui habitent à environ 360 mètres à vol d'oiseau, s'y sont opposés et leur opposition a été levée par la commune. Ils n'ont pas recouru contre cette décision. Celle-ci affirmait, entre autre, que le projet ne péjorait pas, nonobstant la création de 9 places de parc la circulation sur la route de desserte et que l'accès était suffisant. D'autres opposants ont quant à eux saisis les autorités de recours et la Cour de droit public a annulé la décision communale et renvoyé le dossier à la commune. Un projet modifié selon la procédure d'ajustement a été présenté au Conseil communal et les intéressés auxquels il a été soumis s'y sont à nouveau opposés. Suite à la levée de leur opposition, ils ont saisis le Conseil d'Etat d'un recours, critiquant la hauteur du projet, sa densité et son taux d'occupation au sol. Ils ont relevé que la commune a omis de statuer sur leur grief lié à la circulation sur la route de desserte et sur l'insuffisance des accès. La décision se penche longuement sur la qualité pour recourir du voisin, qui n'est pas un voisin immédiat, et lui dénie cette qualité lorsqu'il invoque la hauteur, le taux d'occupation au sol et la densité, trop éloigné qu'il est pour être spécialement atteint par la décision en cause. S'agissant de la qualité pour recourir en tant que propriétaire de la route de desserte, et partant pour invoquer une circulation trop intense et des accès insuffisants, la décision laisse la question ouverte, car d'autres considérations entrent en ligne de compte. Ils invoquent une violation de leur droit d'être entendu, sous la forme d'une décision insuffisamment motivée, car cette dernière est absolument muette sur le grief lié à la circulation et à l'accès. En l'occurrence, et en vérité, la décision communale reprend dans son "exposé des faits" et chronologiquement toutes les explications liées à la circulation et aux accès, telles qu'elles figuraient en droit dans la première décision communale qui a certes été annulée, mais qui n'avait pas été attaquée par les recourants eux-mêmes. Ils ne pouvaient ainsi ignorer que la circulation ne serait pas augmentée et que les accès sont suffisants. Dès lors doit-on admettre que le renvoi à la commune constituerait une vaine formalité et que la violation du droit d'être entendu a été réparée, les recourants ayant pu exposer au surplus clairement leurs griefs. Sur le fond de cet aspect, la décision procède à une calculation du nombre de places de stationnement requis pour l'immeuble en question selon les normes applicables du RELConstr, et selon la pondération effectuée en fonction du transport modal (annexes 1 et 2) et démontre que les recourants ne supporteront aucun préjudice du fait de l'augmentation du trafic sur la route de desserte. Au lieu de déclarer sur ce point aussi le recours irrecevable, il le rejette étant entendu que les autres moyens sont, quant à eux irrecevables. _____ Par arrêt du 30 octobre 2015 (Réf.: [CDP.2014.149-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; non publié.

Volltext

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

A.

Le couple X. est copropriétaire de la parcelle n°[a] et [b] du cadastre B., dans la zone résidentielle à faible densité de cette localité. L'article [a] se situe à quelque 43 mètres de l'angle sud d'un quadrilatère formé par l'intersection de l'avenue A. et du Chemin H.

Le 7 juin 2010, les prénommés ont fait opposition au projet de construction d'une villa pour le compte de D. sur l'article [j] du cadastre de B.. Ce dernier article est situé à l'autre extrémité du quadrilatère, à quelque 355 m à vol d'oiseau de la parcelle [a] (limite) ou 374 mètres environ par rapport au bâtiment construit et à celui projeté. Entre ces deux parcelles, 20 articles du cadastre sont construits, dont 6 sur une ligne droite les séparant à l'intérieur du quadrilatère en question (Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN)).

A l'occasion d'une première opposition qu'ils avaient formée lors d'un premier projet, les prénommés avaient fait valoir qu'en leur qualité de copropriétaires de l'avenue A. (article [a]) ils devaient être qualifiés de voisins directs du projet. Ils reprochèrent à ce dernier une hauteur excessive, une emprise au sol trop importante et une circulation trop conséquente sur l'avenue. Par décision du 2 novembre 2010, le Conseil communal a levé leur opposition, décision qui n'a pas fait l'objet d'un recours de leur part.

B.

Le projet en question a en revanche suscité des recours de la part d'autres opposants qui ont obtenu gain de cause devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal, qui a en conséquence annulé la décision communale du 2 novembre 2010 et renvoyé la cause à la commune pour nouvelle décision au sens des considérants (CDP.2011.320 du 11 septembre 2012).

Par courrier du 20 décembre 2012, le bureau d'architecture C. s'est adressé au nom de D. à l'administration communale de B. pour lui faire part des modifications du projet initial auquel il a procédé afin de se conformer à l'arrêt de la Cour de droit public précité et aux critiques des opposants. Les changements opérés concernent des diminutions de largeur, de longueur, de hauteur, de surface et la suppression de certains éléments. Au vu de ces remaniements, le bureau d'architecture demanda que le dossier soit traité selon la procédure d'ajustement prévue par la réglementation sur les constructions.

C.

Dans un souci de se conformer à cette réglementation, le Conseil communal s'adressa à son architecte-conseil ainsi qu'au service de l'aménagement du territoire (SAT) pour leur demander si le dossier pouvait être traité selon la procédure d'ajustement.

L'architecte-conseil du bureau d'architecture E. confirma le bien-fondé du choix de la procédure d'ajustement. Il affirma que les adaptations effectuées sont conformes aux exigences s'agissant de la longueur du bâtiment, de son emprise au sol et de son volume apparent. Il fixa à 5,33 mètres la hauteur moyenne de corniche. Pour sa part, le SAT corrobora l'avis de l'architecte-conseil de la commune et émit certaines considérations sur la procédure d'ajustement.

D.

Le 5 mars 2013, le Conseil communal soumit aux opposants au projet initial le nouveau projet aux fins de recueillir les remarques qu'il pouvait susciter de leur part. Par courrier du 21 mars 2013, le couple X. adressera au Conseil communal de B. son opposition au nouveau projet. Il fit valoir que le taux d'occupation du sol ne prenait pas en compte le niveau constitué du garage et mentionnèrent s'opposer à la création d'un garage de 7 places en sus des places extérieures, cette circonstance impliquant un nombre de véhicules et une densité de circulation trop élevés pour le quartier.

E.

L'architecte-conseil de la commune fut à nouveau requis par cette dernière, pour contrôler le taux d'occupation du sol du nouveau projet et ce, par courrier du 17 avril 2013. Celui-ci fit part de sa détermination le 10 mai 2013. Il démontra par une calculation que le taux d'occupation maximum est de 24,6%, inférieur en cela au taux autorisé de 25%.

F.

Le maître de l'ouvrage s'est déterminé par courrier du 27 mai 2013 sur les observations des opposants. Il justifia la procédure suivie par la commune, démontra par des arguments chiffrés le respect de la hauteur du bâtiment et dénia à l'opposante le droit d'invoquer des dispositions de droit privé.

G.

Le Conseil communal B. statua sur l'opposition le 17 juin 2013. Il aborda à cette occasion l'ensemble des griefs soulevés. Il estima ainsi que les questions relatives aux gabarits, au terrain naturel, à la hauteur du projet, à sa densité, ainsi qu'au taux d'occupation du sol avaient reçu de la part de son architecte-conseil des réponses conformes à la réglementation en vigueur. S'agissant des places de stationnement et de la longueur du projet, il défendit la régularité des données établies par le maître de l'ouvrage et considéra que le bâtiment s'inscrivait harmonieusement dans son environnement. Il leva en conséquence les oppositions et approuva l'ajustement du projet.

H.

Par mémoire du 22 août 2013, les recourants entreprennent cette décision. Ils estiment que le droit d'être entendu a été violé pour défaut de motivation, la décision ne traitant pas de la question de la création d'un garage de 7 places impliquant une densité de circulation trop élevée pour le gabarit de l'avenue. Ils remettent en cause la hauteur du projet. Ils estiment que la hauteur au faîte est largement plus élevée que celle des autres bâtiments du quartier et qu'en cela, le projet ne s'intègre pas à l'environnement bâti. Ils prétendent que le taux d'occupation du sol n'est pas respecté, en particulier parce qu'il ne tient pas compte du garage souterrain, s'appuyant en cela sur la jurisprudence du Tribunal cantonal vaudois et sur la modification importante de la configuration des lieux engendrée par le projet.

I.

En invoquant les bases légales et réglementaires fondant l'obligation de créer des places de parc lors de nouvelles constructions et de transformations importantes, les recourants estiment que la réalisation de 9 places de parc pour une maison individuelle est excessive par rapport à la destination et à l'importance du bâtiment principal et au chemin d'accès qu'est l'avenue A..

J.

Dans ses observations du 10 octobre 2013, la commune conclut sous suite de frais au rejet du recours. Elle réfute une violation de la hauteur du projet, en particulier aussi lorsque cette dernière est évaluée au regard des objectifs d'esthétique et d'intégration voulus par l'autorité. Elle retient que le taux d'occupation au sol et les gabarits sont en parfaite conformité avec la réglementation.

Le Conseil communal soutient que la réglementation sur l'obligation d'aménager des places de stationnement vise à prévoir un nombre minimal de places de parc mais ne tend pas à interdire à un projet d'en prévoir davantage.

K.

Le tiers intéressé s'est déterminé sur le mémoire des recourants par écrit du 7 novembre 2013. Il estime que les recourants n'ont pas qualité pour recourir, parce qu'ils sont trop éloignés du projet d'une part et parce qu'ils n'exposent pas à quel titre ils subiront une atteinte d'une intensité telle qu'elle leur conférerait une qualité pour agir qui se distingue de celles qu'aurait tout autre tiers. Constatant que les recourants, qui n'avaient pas formé opposition au premier projet qui de par ses dimensions était plus imposant que celui ajusté, et qui donne lieu à la présente procédure, il prétend qu'ils sont forclos à remettre en cause des éléments sur lesquels la précédente décision avait, à leur égard, force de chose matérielle. Ainsi en est-il des 9 places de parc qui étaient prévues déjà initialement. A cet égard, il dénie au recourant la qualité pour invoquer cet argument, qui n'est pertinent qu'en cas d'insuffisance de places de stationnement. Quoiqu'il en soit, le nombre de places arrêté est conforme à la réglementation en la matière. Le tiers intéressé invoque le principe de la légalité pour démontrer que la hauteur du projet se conforme aux normes applicables à la zone en question et souligne qu'il n'a rien d'irrationnel, d'insolite et de choquant permettant à des tiers d'invoquer des motifs esthétiques, qu'il ne cite au demeurant pas, pour empêcher sa réalisation. Quant au taux d'occupation du sol, les plans modifiés du 15 novembre 2012 démontrent que les garages sont entièrement enterrés et qu'ils n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol. De plus, la jurisprudence vaudoise invoquée à l'appui de la réglementation de ce canton sur la modification du profil d'un sol n'est pas applicable et ne serait d'aucun secours au vu de la création de remblais qui, en l'occurrence, se tiennent à une mesure nécessaire et raisonnable.

Les recourants, dans leurs courriers des 2 décembre 2013 et 31 mars 2014 maintiennent leurs motifs du recours en précisant certains aspects, particulièrement, s'agissant des dernières, au sujet de leur qualité pour agir et en niant être forclos en cela.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Selon l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et de la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, a qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En matière d'autorisation de construire, ont un intérêt digne de protection les voisins qui subiraient dans une mesure accrue les conséquences de la décision litigieuse. En effet, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite, et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à

conférer aux voisins 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 commune. Si les lois cantonales et communales de police des constructions dont la violation est alléguée ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection des intérêts du propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le voisin dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin (CDP.2011.316, du 6 juillet 2012).

1.2.

La doctrine relève que s'agissant de la qualité pour recourir du voisin en droit des constructions, les tribunaux administratifs cantonaux admettent qu'il puisse contester un projet de construction en invoquant des règles qui ne leur donnent pas un droit et qui ne sont pas destinées à protéger leurs intérêts mais à protéger l'intérêt général, mais exigent alors l'existence d'un préjudice immédiat à leur situation personnelle, en d'autres termes une lésion directe et spéciale à des intérêts qui leur sont propres. Si la situation des fonds respectifs est importante ■ ne se limitant pas au fonds contigu ou à un périmètre déterminé ■ elle n'est souvent pas à elle seule déterminante. C'est surtout l'inconvénient réel et pratique de la réalisation projetée pour ceux qui s'y opposent (manque d'air ou de soleil, troubles de la tranquillité, etc.) qui jouent le rôle décisif (Bovay, Procédure administrative p. 356, 357).

Les recourants ne peuvent être considérés comme voisins immédiats dès lors que leur terrain ne jouxte pas celui du constructeur, et ne se situe pas en face de lui ni ne se trouve à une distance relativement faible de l'immeuble sur lequel il y aura la construction litigieuse (ATF 1A.47/2002 du 16 avril 2002). En dehors du voisinage immédiat, il faut prouver l'atteinte particulière pour éviter l'action populaire. Les exigences mises à la qualité pour recourir des tiers augmentent avec la distance. La jurisprudence distingue implicitement les immissions matérielles comme le bruit ou les odeurs (pollution de l'air, poussières, vibrations) qui doivent être clairement perceptibles et dérangeantes, donc d'être d'une certaine gravité, des immissions immatérielles qui sont essentiellement les atteintes portées à la vue ou au bien-être. S'agissant de la légitimité à recourir, la jurisprudence exige davantage de sévérité pour celles-ci que pour les immissions matérielles (). Plus le voisinage est éloigné et plus l'immission doit être intensive. En matière de privation de vue notamment il faut prendre en considération la portion de la parcelle touchée et refuser en principe la légitimation à recourir si celle-ci est petite (Zen-Ruffinen, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Tanquerel, Belanger, Les tiers dans la procédure administrative p. 173 et ss.).

1.3.

A l'aune de ces considérations, les recourants, distants de 350 à 370 mètres du projet n'ont pas qualité pour s'y opposer et par voie de conséquence pour recourir que ce soit en invoquant la hauteur, le taux d'occupation du sol ou la densité. En effet, à une telle distance et du fait des constructions d'ores et déjà érigées sur les articles [c] à [i], qui se situent sur un

axe entre leur habitation et le projet, on ne voit pas en quoi ce dernier porterait une atteinte particulière ou un préjudice immédiat, soit une lésion directe et spéciale à leurs intérêts qui leur sont propres; ils n'en formulent par ailleurs aucun.

1.4.

La question de la recevabilité est plus délicate en ce qui concerne le trafic sur l'avenue A. Le seul fait d'être usager de la route, comme automobiliste ou comme piéton ne confère pas un intérêt propre, personnel pour s'opposer à un projet de construction, même si l'on fait partie des habitants du quartier et empruntent de ce fait fréquemment la route en question. Les recourants empruntent certes la même avenue que le requérant pour accéder à leur immeuble. Mais ils n'ont pas davantage de raisons de craindre que la circulation puisse être gênée sur cette route que les autres riverains et utilisateurs de celle-ci. Ils ne démontrent pas avoir un intérêt personnel plus grand que celui de tous les utilisateurs de cette avenue ce qui devrait conduire à nier leur qualité pour recourir (RJN 1995 p. 266, 269).

1.5.

Il est vrai que bénéficient des droits procéduraux octroyés à un voisin, outre le propriétaire, les copropriétaires, les titulaires d'un droit réel restreint, de gage, d'emption ou de préemption inscrits au registre foncier, dans la mesure où ils sont touchés et menacés dans leurs intérêts spécifiques (Zen-Ruffinen, op. cit. p. 185). Il ressort des données du registre foncier que l'article [b] du cadastre de B., à savoir l'avenue du A. est propriété des recourants pour 1/40^ede part, tout comme le tiers intéressé. Il est douteux que ce seul fait les légitime à recourir, la question de la forclusion pouvant demeurer ouverte. Quoi qu'il en soit, le recours doit être rejeté pour les raisons qui suivent.

2.

2.1.Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu, fondée sur une motivation insuffisante de la décision attaquée relative au nombre de véhicules et une densité de circulation trop élevée pour le gabarit de l'avenue. Pour satisfaire l'exigence de motivation de l'autorité, il suffit qu'elle mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et de l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'est pas tenue d'exposer et de discuter tous les griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire peuvent être tenus pour pertinents (ATF 138 I 232 1C_660/2012 du 16 octobre 2013). En l'occurrence, il est exact que la décision querellée, ne traite pas de l'aspect lié au nombre de places de stationnement et à la densité de la circulation.

2.2.La réparation d'un vice de procédure n'est en principe pas exclue; elle dépend toujours de la gravité et de l'atteinte portée au droit être entendu et doit rester l'exception. Elle peut également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 641 1C_641/2012 du 30 avril 2013).

En l'espèce, la décision communale attaquée reprend tous les points de la décision annulée, du 2 novembre 2010, qui s'est étendue sur la question des garages et des places de stationnement ainsi que du nombre de logements (p. 5 de la décision du 2 novembre 2010; p. 5 de la décision du 17 juin 2013). La décision du 2 novembre 2010 n'a pas fait l'objet d'une contestation de la part des recourants si bien qu'à leur égard, la décision elle-même,

puis la reprise de la réponse de la commune à leurs questions sur ces points dans sa seconde décision du 17 juin 2013 est parfaitement connue, même si dans cette dernière elle apparaît dans la partie réservée aux faits. Il est constant que sur ces faits, les deux projets de construction sont identiques si bien que l'on doit admettre que la position et la motivation de la commune sont pleinement explicites. Le renvoi de l'affaire au Conseil communal constituerait ainsi une vaine formalité au sens de la procédure si bien qu'il faut considérer que le vice évoqué est réparé.

3.

L'article 23, alinéa 1, litt. d de la loi sur les constructions, du 25 mars 1996 (LConstr) dispose que le Conseil d'Etat arrête les dispositions nécessaires à l'application de la loi sur les exigences urbanistiques et architecturales pour la construction de places de stationnement, ainsi que le nombre maximum et minimum de places exigibles. C'est ce qu'il a fait en édictant l'article 27 du Règlement d'exécution de la loi du 16 octobre 1996 (RELConstr) qui fixe les besoins limites en places de stationnement pour les véhicules automobiles en se fondant sur l'annexe 1. Cette dernière distingue le nombre des cases de stationnement nécessaires selon le type d'activité déployé (habitations ■ entreprises ■ services ■ magasins) en fonction de différents critères. S'agissant des habitations individuelles, le nombre de cases nécessaire est d'une case pour 80 m² de surface brute de plancher mais au minimum deux cases par habitation. Le projet mis à l'enquête concerne une habitation individuelle dont la surface brute de plancher est de 755 m² qui correspond à la création de 9,4 places.

L'avenue du A. n'étant pas desservie directement par une ligne ferroviaire, ni par une ligne de bus régionale, sa catégorie d'arrêt se détermine selon le tableau 2 de l'annexe 2 du RELConstr. Les cadences de l'Onde verte, et quel que soit le lieu d'embarquement sont de 40 à 60 minutes pour les horaires réguliers, ce qui détermine un niveau de qualité de desserte V, selon le tableau 3 de l'annexe 2, qui définit quant à lui les niveaux de qualité de desserte par les transports collectifs. A mesure que la distance en mètres de l'arrêt le plus proche (I. ou J.), compte tenu de la forte déclivité au lieu de situation de l'immeuble excède les 800 mètres, le nombre de places de stationnement à réaliser en pourcent des besoins limites ne subit aucune diminution selon le tableau 4 de l'annexe 2. En conséquence, le nombre de 9 places de stationnement prévues par le projet se révèle-t-il conforme à la réglementation.

3.1.

S'agissant de l'accès à la parcelle des recourants et à la circulation sur l'avenue du A., outre les considérants 1.4. et 1.5. ci-devant, les considérations suivantes peuvent être émises. Dans sa détermination sur le projet initial, qui n'a pas subi à ce titre de modifications, le service des ponts et chaussées a indiqué le 30 août 2010 que le trafic généré par la construction de l'habitation ne va pas péjorer les conditions de circulation existantes sur l'avenue du A.. Il ajouta qu'aux abords des deux places de stationnement extérieurs, les plantations seront entretenues de manière à garantir une bonne visibilité pour la circulation. Selon le plan d'implantation, la largeur de l'avenue est d'environ 3 mètres dans sa partie la plus étroite et d'environ 4 mètres dans sa partie la plus large. Aux deux angles du quadrilatère formé par l'avenue avec le chemin H., elle est en effet plus évasée de même qu'aux deux extrémités qui leur font face. Les recourants, dans leur accès le plus proche de leur habitation au chemin H. ont à parcourir une distance de 84 mètres sur un tronçon

rectiligne. Un accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées, et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue. Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (ATF I C_243/2013 du 27 septembre 2013). Dans le cas visé par l'arrêt précité, il s'agissait toutefois de la construction de deux immeubles de 13 logements et de 9 places de stationnement, dont on peut déduire que les résidents occuperaient ceux-ci, pour y habiter et se déplaceraient en conséquence chaque jour, à plusieurs reprises. Tel n'est pas le cas du projet soumis dont rien ne permet de considérer que 9 véhicules y stationneraient et se déplaceraient à demeure chaque jour. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (ATF 1C_148/2009 s'agissant d'une voie d'accès déclive de 3 mètres de largeur). De plus, des mesures telles que l'instauration d'un sens unique, que les recourants soulèvent dans leurs observations complémentaires du 31 mars 2014 au sujet de la qualité pour recourir, peuvent aussi prévaloir pour, cas échéant, améliorer la fluidité des déplacements. Au vu de la configuration des lieux et de l'ensemble des éléments ci-dessus, l'argument portant sur l'augmentation du trafic doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

4.

Les considérants 1.1. à 1.4. ci-dessus dénie au recourant la qualité pour recourir s'agissant de la hauteur, de la densité et du taux d'occupation au sol. Les raisons qui motivent ce choix procédural s'appliquent mutatis mutandis au droit du fond du litige si bien que ces moyens sont irrecevables à ce titre également. Pour l'ensemble de ces motifs, le recours sera rejeté.

5.

Il n'y a pas lieu de procéder à une visite des lieux. En effet, les plans figurant au dossier, le Géoportail du site officiel de l'Etat de Neuchâtel, de même que ceux générés par les moteurs de recherche sur l'endroit considéré ainsi que les horaires des transports publics suffisent à retenir les données pertinentes de l'affaire.

6.

Conformément à l'article 47, alinéa 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 les recourants. 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. 1'000.■
auxquels s'ajoutent les débours à raison de 15% de ce montant soit au total Fr. 1'150.■
.couverts par l'avance des recourants. Ces frais sont légèrement réduits, par rapport à ceux prélevés dans des affaires semblables, en raison du fait que la mandataire des recourants est intervenue pour son propre compte dans la même affaire, certains éléments de fait de la présente décision étant communs aux deux recours.

7.

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, 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.

La mandataire des requérants au permis de construire a déposé un mémoire d'honoraires le 3 avril 2014 pour un montant de Fr 1'875.40 représentant 5 heures et 26 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.

Dans le cadre de ses observations, la mandataire du tiers intéressé a exposé nombre de points qui ne se recoupent pas avec ceux qu'elle a développés dans le cadre d'un recours connexe, notamment s'agissant de la recevabilité et des voies d'accès. Le nombre d'heures allégué peut en conséquence être retenu, ce qui porte le montant de base à Fr. 1'358.15. A cela s'ajoutent des débours forfaitaires (10%), soit Fr. 135.80 et la TVA de 8%, c'est-à-dire au total Fr. 1'613.50.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais de la présente procédure qui comprennent un émolument de Fr. 1'000.■ auxquels s'ajoutent les frais par Fr. 150.■, soit au total Fr. 1'150.■ couverts par leur avance sont mis à la charge des recourants.
3. Une indemnité de dépens de Fr. 1'613.50 est allouée au tiers intéressé, à charge des recourants solidairement.

Neuchâtel, le 23 avril 2014

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.