

# **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.215 vom 23. April 2014**

Ne Jurisprudence Adm, 2014-04-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2013.215](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2013.215)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.215 du 23 avril 2014

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2013.215 del 23 aprile 2014

## **Regeste**

Un premier projet de construction d'une imposante villa avait fait l'objet d'oppositions, puis de recours contre la levée des oppositions jusqu'à la CDP qui a admis le recours, parce que le calcul de la hauteur n'était pas correct. Estimant que cette données pouvait modifier sensiblement les autres motifs de la décision, il ne les a pas examinés et a renvoyé le dossier à la commune. Un nouveau projet fut déposé selon la procédure simplifiée. Il ne modifiait que quelques éléments par rapport au premier projet, en ce sens que certaines mesures (largeur, longueur, pente du toit, couvert de la terrasse) étaient diminuées ou supprimées. Derechef, la recourante a recouru contre la levée de son opposition par la commune. La décision justifie dans ce cas la procédure d'ajustement, quand bien même les modifications ne sont pas si légères, mais elles vont dans le sens d'une diminution du projet initial et ont été soumises aux opposants au premier projet. La décision explique le nouveau calcul opéré de la hauteur du projet et admet qu'il s'inscrit, comme l'affirme la commune, dans le respect des règles édictées à la zone en question, sans qu'une certaine orientation du bâtiment ne puisse être exigée. Elle démontre pour ce faire l'existence dans le quartier de divers types de demeures. La décision rappelle aussi qu'en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé, tels que la validité et la portée d'une servitude réglant les rapports de voisinage, ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire. Cette jurisprudence concernait à l'époque déjà précisément la recourante et le quartier considéré ! Le taux d'occupation au sol, qui est contesté, fait l'objet d'une motivation complète englobant le sort réservé aux constructions enterrées ou semi-enterrées, et entérinant les directives du service de l'aménagement du territoire sur le sujet. Enfin, la décision rappelle la notion et la fonction des gabarits, qui ne tendent pas à imposer une implantation ou une orientation particulière de l'immeuble. Pour l'ensemble de ces motifs, le recours est rejeté.

\_\_\_\_\_ Par arrêt du 19 janvier 2015 (Réf.: [CDP.2014.150-AMTC], le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision. Par ordonnance du 30 mars 2015 (Réf.: [1C\_108/2015/BMH]), le Tribunal cantonal a rejeté la requête d'effet suspensif; non publié. Par arrêt du 24 août 2015 (Réf.: [1C\_108/2015/BMH]), le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé contre la décision du Tribunal cantonal.

## **Volltext**

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 19.01.2015 [CDP.2014.150-AMTC]

Arrêt du Tribunal fédéral

Arrêt du 24.08.2015 [1C\_108/2015/BMH]

A.

X. est propriétaire de l'article [a] du cadastre de A. dans la zone résidentielle à faible densité de cette localité. Le 7 juin 2010, elle avait fait opposition au projet de construction d'une villa pour le compte de B. sur l'article [b] du cadastre qui se trouve au nord de sa propre parcelle, séparé de cette dernière par la route desservant le quartier, l'Avenue du C.. A cette occasion, elle avait fait valoir nombre de griefs à l'encontre du projet et touchant notamment les gabarits, la détermination du terrain naturel, la hauteur du bâtiment, le taux d'occupation au sol. Par décision du 2 novembre 2010, le Conseil communal de A. a levé son opposition jugée non-fondée. Saisi de la cause, le Conseil d'Etat a rejeté son recours le 6 juillet 2011. Saisie à son tour de l'affaire, la Cour de droit public du Tribunal cantonal a admis le recours qui lui a été soumis, annulé les décisions des autorités inférieures et renvoyé la cause à la commune pour nouvelle décision au sens des considérants (CDP 2011.320 du 11 septembre 2012).

B.

Par courrier du 20 décembre 2012, le bureau d'architecture D. S.A. s'est adressé au nom de B. à l'administration communale de A. 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 de l'opposante. 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 à l'intéressée le nouveau projet, aux fins de recueillir les remarques qu'il pouvait susciter, en particulier auprès d'elle-même ainsi qu'à d'autres opposants au projet initial.

E.

L'opposante X. fit part de ses observations le 9 avril 2013. Elle releva de prime abord que la commune devait rendre une décision rejetant la demande de permis de construire et qu'en tout état de cause, le projet n'est toujours pas conforme aux dispositions légales, en particulier quant à la hauteur du projet, son taux d'occupation au sol et l'orientation des gabarits.

F.

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%.

G.

Le maître de l'ouvrage s'est déterminé par courrier du 27 mai 2013 sur les observations de l'opposante X.. 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.

H.

Le Conseil communal de A. 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.

I.

Dans un mémoire du 28 août 2013, la recourante entreprend cette décision. Elle remet en cause la calculation de la hauteur du projet, en soutenant que les nouvelles données à ce sujet résultent de la typologie particulière du terrain. Elle estime 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. Elle invoque aussi la violation d'une servitude qui limite la hauteur totale des constructions dans le quartier à 8 mètres à partir du niveau du sol. Elle soutient 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. Elle prétend enfin que dans le quartier C., l'orientation nord-sud doit être respectée. Elle sollicite enfin la mise en œuvre d'une vision locale.

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.

K.

Le tiers intéressé s'est déterminé sur le mémoire de la recourante par écrit du 7 novembre 2013. S'agissant de la hauteur, il conteste l'argumentation soutenue et mentionne que le projet est conforme à la zone et s'inscrit, sans besoin de dérogation dans le potentiel bâtissable applicable au quartier. Il justifie l'exclusion des locaux enterrés dans le calcul du taux d'occupation au sol mais souligne que dans le cas d'espèce le taux d'occupation tient compte du garage souterrain.

L.

Dans ses observations complémentaires à son mémoire des 23 août 2013 et 31 mars 2014, la recourante maintient les motifs soulevés dans son recours et rejette l'argumentation de la commune, du tiers intéressé ainsi que celle du service de l'aménagement du territoire.

Considérant en droit:

1.

Atteinte par la décision attaquée, la recourante a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives, LPJA, du 27 juin 1979). Déposé dans le délai légal de 30 jours prévu à l'article 34 LPJA, le recours est recevable.

2.

Dans son mémoire, la recourante ne soutient plus que la procédure d'ajustement prévue à l'article 86 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr), du 16 octobre 1996 n'est pas adéquate. Selon cet article, l'ajustement d'un projet est possible lorsque ce dernier, en cours de procédure ou d'exécution est légèrement modifié, tout en restant le même dans ses éléments fondamentaux. Dans ce cas, le Conseil communal, peut, après avoir entendu les parties à la procédure, autoriser l'ajustement du projet sans nouvelle demande de permis de construire, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts prépondérants de voisins ne soient pas touchés. A titre d'exemple de modifications légères pouvant donner lieu à ajustement, on peut citer le nombre d'ouvertures en façade sans que cela porte atteinte au nombre de niveaux apparents où la modification des aménagements extérieurs, la réduction de la hauteur ou de la longueur du bâtiment de quelques centimètres (Guide sur la procédure neuchâteloise de la délivrance du permis de construire p. 49). En l'espèce, on peut estimer qu'au vu des diminutions de la dimension verticale et horizontale du projet, consistant en une réduction de mesures et des suppressions d'éléments de la villa, qui par ailleurs conserve l'aspect général initial de la mise à l'enquête, la procédure suivie est appropriée, dès lors qu'elle a permis aux opposants au premier projet de se déterminer également sur le second.

3.

Dans son arrêt du 11 septembre 2012, la Cour de droit public du Tribunal cantonal a exposé que le projet initial constituait un ensemble non dissocié, même s'il comporte plusieurs groupes de pièces destinées aux divers membres de la famille. S'agissant de la hauteur, il a considéré qu'il s'agit d'établir la hauteur moyenne aux angles du corps principal du bâtiment ainsi défini, en se fondant sur le plan du 20 mars 2011. Celui-ci prend en compte la hauteur (par rapport au terrain naturel aux emplacements considérés) à dix endroits des murs extérieurs, ce qui est correct en ce qui concerne les deux extrémités respectives au nord et au sud, et de la terrasse couverte au sud. En revanche, la prise en considération des quatre angles extérieurs situés au milieu des façades est et ouest ne se justifie pas ( ). Or, la moyenne des 6 hauteurs déterminantes est de 6,58 mètres (0,99 m + 1,82 m + 9,25 m + 9,25 m + 9,10 m + 9,10 m / 6) soit supérieure aux 6 mètres autorisés" (Arrêt CDP 2011.320 consid. 4 litt. d p. 7).

Les nouveaux plans mis à l'enquête font apparaître en façade nord une hauteur de corniche de 1,82 mètres (limite est) et de 0,99 mètre (limite ouest) avec un niveau de faîte abaissé de 50 centimètres par rapport au plan ayant conduit la réflexion de l'autorité judiciaire, valeurs qui se retrouvent sur le plan de la façade est (limite nord) et de la façade ouest (limite nord).

La façade ouest comprend une hauteur de corniche de 9,25 mètres vers la limite sud, mesure visible aussi sur le plan de la façade est en direction de la limite sud.

Les plans font état en jaune, conformément à l'article 46, al. 4, let. b RELConstr de la suppression du couvert de la terrasse sud, de même que de la réduction de la hauteur des toitures. A mesure que selon l'article 47, alinéa 1 RELCat, la hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment, la suppression du couvert de la terrasse sud entraîne l'abandon de la prise en considération des angles de celle-ci et par voie de conséquence du calcul de sa hauteur. Ainsi, la hauteur moyenne est-elle de  $1,82 \text{ m} + 0,99 \text{ m} + 9,25 \text{ m} + 9,25 \text{ m} = 21,31 \text{ m} / 4$ , soit 5,33 mètres, inférieure à la hauteur maximale tolérée de 6 mètres prévue à l'article 13.5 du règlement d'aménagement de la commune de A. (RAm) adopté le 26 mars 1998.

4.

4.1.

La recourante fait valoir que le projet ne s'inscrit pas dans la vision adoptée par le législateur communal et ne répond pas aux objectifs d'esthétique et d'intégration poursuivis par le règlement d'aménagement et qu'en pareil cas une application des règles de calcul de hauteur adaptée à de tels objectifs peut se justifier. L'article 13.1 du RAm dispose que la zone résidentielle à faible densité (ZFD) dans laquelle s'inscrit le projet recouvre des espaces qui, de par leur situation, leur occupation actuelle ou la qualité du paysage justifient une utilisation limitée du sol et laissent une large part aux espaces extérieurs. La concrétisation de ces principes ont fondé l'autorité communale à adopter dans cette zone des règles spécifiques sur l'ordre et les dimensions des constructions, le degré d'utilisation des terrains, et les gabarits notamment. Ces règles spécifiques ne sont pas identiques à celles qui prévalent dans la zone d'urbanisation 1 et 2, dans la zone d'ancienne localité et dans la zone de haute et moyenne densité. Elles sont adaptées à la zone en question, généralement par une diminution des valeurs, en particulier de la hauteur. Lorsque le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulu et qui heurtent le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 134 I 184).

En l'espèce, on ne peut déduire que le législateur communal a voulu, dans la zone considérée, exclure le type de projet tel que celui qui fait l'objet de la présente cause. D'une part, la parcelle ne se trouve dans aucun site protégé qui mériterait un traitement particulier et aucune forme particulière n'est imposée aux constructions autorisées, si elles respectent le chapitre 13 du RAm. Cette question relève en premier lieu de l'appréciation de l'autorité communale, qui n'a rien exprimé de négatif sous cet angle.

La jurisprudence admet le principe selon lequel constitue un élément décisif le fait que l'autorité appelée à statuer ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi des préavis des autorités techniques, consultatives, composées de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères au but de protection de l'esthétique fixé par la loi (SJ 1989 p. 405). En effet, le respect de l'esthétique des constructions ressortit en premier lieu à l'autorité communale qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation.

S'agissant de l'intérêt public, le projet concerné doit être examiné sur la base des critères objectifs, tenant de la valeur esthétique, culturelle, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif. Un projet ne peut être refusé pour des raisons d'enlaidissement que s'il peut être qualifié de véritablement choquant, selon des conceptions suffisamment répandues et universellement valables; on ne peut se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie. L'aspect antérieur de la localité ou du site joue un rôle essentiel. Pour examiner si une construction nuit au développement esthétique du quartier, il faut placer le projet de construction dans le contexte du quartier tel qu'il s'est développé jusqu'ici (ATA du 10 mai 2010, TA 2009 p. 438 et les références citées). La commune a précisé que la typologie n'a été imposée pour le secteur de C. à aucun bâtiment qui ont des styles très différents les uns des autres, allant de villas cossues de la fin des années 1960 à des villas contemporaines (parfois à toits plats) en passant par des villas plus classiques et des habitations de style provençal. Et de poursuivre que les parcelles étant grandes, une grande bâtisse s'y intègre très bien et le projet est en adéquation avec la grandeur de la surface constructible. Ni les allégations de la recourante ni les vues tirées du Géoportail de l'Etat ne contredisent ces constatations.

#### 4.2.

En rappelant que l'article [b] du cadastre de A. est grevé d'une servitude qui limite la hauteur totale des constructions à 8 mètres, la recourante reprend une argumentation déjà soulevée dans son précédent recours auprès du Conseil d'Etat, qui n'a pas été tranché dans l'arrêt de renvoi de la Cour de droit public, mais qui a reçu réponse de la commune sous forme d'une incompétence de cette dernière à se saisir de ce grief dans la décision querellée.

L'autorisation de construire est une autorisation de police qui constate que le projet est conforme aux règles de droit public et en particulier aux lois sur l'aménagement du territoire et sur les constructions. Cela signifie qu'il existe un droit à l'octroi d'une autorisation quand toutes les conditions de droit public sont remplies. Les autorités compétentes en matière de permis de construire n'ont pas à se prononcer sur des questions de droit privé mais uniquement à vérifier que le projet qui leur est soumis respecte le droit des constructions, les dispositions en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement ainsi que d'autres dispositions de droit public. Il s'ensuit que, en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige. Deux exceptions infirment ce principe lorsque la loi sur les constructions déclare déterminantes des circonstances de nature civile ou lorsqu'une construction est érigée sur le fonds d'autrui (RJN 2005 p. 210 et les références citées). On relèvera que selon l'arrêt non publié du 28 mai 2011 (TA 2000.413), le Tribunal administratif (actuellement la Cour de droit public) a précisé qu'il n'appartient pas à la collectivité publique qui accorde le permis de construire de se prononcer sur le litige de droit civil relatif à la validité et à la portée d'une servitude réglant les rapports de voisinage et de droit de bâtir dans le quartier du "C." à A. (Arrêt cité consid. 2 b p. 4). C'est en conséquence avec raison que l'autorité communale n'a pas traité de cette question.

#### 5.

##### 5.1.

S'agissant du taux d'occupation au sol, la recourante estime qu'il n'est pas respecté du fait de la non-prise en compte de l'imposant garage projeté.

L'article 14 RELCAT définit le taux d'occupation au sol comme étant le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1). Il est exprimé en pourcent (al. 2). Les garages et les locaux enterrés (trois faces et toitures sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol.

Selon l'article 13.4 du règlement d'aménagement, le taux d'occupation du sol dans la ZFD est de 25 % au maximum.

Le taux d'occupation au sol 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. Les réglementations communales définissent généralement la surface bâtie comme la projection horizontale au sol du bâtiment sans tenir compte notamment des terrasses et des piscines non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons en saillie et des dépendances enterrées ainsi que des garages ne dépassant pas une certaine surface fixée par une disposition expresse (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois p. 151-154). Selon la jurisprudence cantonale, c'est "la plus grande projection du bâtiment" qui détermine ses dimensions. Sont qualifiés d'avant-corps entrant dans le calcul du taux d'occupation du sol des balcons fermés latéralement et entièrement couverts par la toiture, des éléments occupant toute la longueur de l'une des façades principales reliés verticalement par un pilier et par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables et se recouvrant les uns les autres, de même que des éléments se recouvrant les uns les autres et coiffés par un large avant-toit courant sur toute la façade frontale en se retournant sur les façades latérales (RJN 1997 p. 264 et les réf. citées).

Ainsi que le relève la recourante à bon escient, les ordonnances administratives telles que les directives ne font pas partie des normes obligatoires. Toutefois, émises par l'autorité chargée de l'application concrète, l'ordonnance administrative est un mode de gestion: elle rend explicite une ligne de conduite, une politique qui n'existerait sans cela qu'au travers de la succession d'une multitude de décisions individuelles, au sein de laquelle il ne serait pas toujours évident de trouver le fil conducteur; elle constitue ainsi une "aide à la décision ( )". Elle facilite en conséquence le contrôle juridictionnel, puisqu'elle dote le juge de l'instrument nécessaire pour vérifier que l'administration agit selon des critères rationnels, cohérents et continus, et non pas selon une politique virevoltante du cas par cas (Moor, Droit administratif, vol. I p. 268).

Concrètement, les directives relatives à la pratique du SAT en matière de calcul du taux d'occupation du sol se fondent sur les éléments contenus dans l'ouvrage de Jean-Luc Marti précité et à l'abondante jurisprudence rendue par la commission cantonale vaudoise de recours en matière de construction (CCR). Elles décrivent les éléments, selon une liste non exhaustive et à titre d'exemple, qui doivent être pris en compte dans la surface bâtie. Elles annexent ainsi une liste illustrative élaborée en collaboration avec le géomètre cantonal qui permet de compléter les éléments de la liste énumérative.

Ainsi, même si elle ne constitue pas une règle de droit liant le juge, celui-ci la prendra en considération, surtout si elle concerne des questions d'ordre technique (Moor, op. cit. p. 271). Tel est bien le cas de la directive ici en cause.

Quant à la portée de cette dernière, il n'est pas inutile de mentionner que la Cour de droit public du Tribunal cantonal, dans une décision de classement du 11 février 2014 (CDP.2013.6 consid. 2) ne les a pas ignorées. Dans une autre décision, du 17 janvier 2014 (CDP.2013.237), elle a même exposé une analyse complète de l'art. 14, al. 3 RELCAT pour conclure en mentionnant que "les directives du SAT, dont la mission consiste à veiller au développement durable du territoire et à créer un milieu bâti harmonieux exempt de dangers, favorable à l'habitat, à la vie sociale et aux activités économiques, instaurent un régime qui respecte tant les grands principes de l'aménagement du territoire que les différents intérêts en présence, en retenant qu'un local ou un garage dont la moitié du volume au minimum se situe en-dessous du terrain naturel ■ et qui ne provoque dès lors pas de modification notable du niveau antérieur du terrain ■ doit déjà être considéré comme enterré selon l'art. 14, al. 3 RELCAT. Cette interprétation, appliquée depuis près de 20 ans par le SAT, est conforme au but et à l'esprit de la norme". Dans ces circonstances, la non prise en compte des garages enterrés pour le taux d'occupation au sol, que les plans une fois encore corroborent, est justifiée et les arguments de la recourante doivent être rejetés sur ce point.

## 5.2.

Il ressort du plan de coupe A, B, C et D, modifié le 15 décembre 2012 et sanctionné le 17 juin 2013 ainsi que des plans des façades sud, nord, ouest et est que le bâtiment possède des locaux en sous-sol et parmi eux, les garages qui n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation au sol. Conçus sous le bâtiment, ils correspondent au croquis qui complète les directives du SAT évoquées précédemment. Leur surface est ainsi comprise dans celle du corps du bâtiment. Pour sa part, l'accès au garage ne doit pas être considérée comme une surface bâtie, selon l'ancien projet, l'emprise au sol était déterminée en fonction d'une longueur du bâtiment de 26 m et une profondeur d'une 20,92 m, mesures auxquelles il convenait d'ajouter la surface occupée par la terrasse et soustraire l'espace des décrochements. Selon les plans de l'ancien dossier, les mesures déterminant le taux d'occupation au sol, recalculées par le SAT et figurant dans le dossier REC.2010.340, conduisaient à une emprise au sol de 657 m<sup>2</sup>. Les nouveaux plans, et particulièrement celui d'implantation et du rez-de-chaussée indique une longueur de bâtiment de 26 mètres et une profondeur de 20,92 mètres. A ce dernier chiffre, il faut ajouter la valeur de la terrasse par 4,58 m (1,78 m + 2,8 m) soit une profondeur de 25,5 mètres. L'emprise au sol peut ainsi être arrêtée à 25,5 m x 26 m, c'est-à-dire 663 m<sup>2</sup>. En tenant compte de la parcelle d'une surface de 2'694 m<sup>2</sup>., le taux d'occupation au sol ascende à 24,6%, à savoir de 0,4% inférieur au taux maximum autorisé de 25%. L'argument doit être rejeté.

## 5.3.

L'article 14, alinéa 3 RELCAT dispose que les garages et locaux enterrés n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation au sol. Contrairement à la législation vaudoise en la matière, citée par la recourante, la réglementation neuchâteloise ne laisse aucune latitude aux communes à ce sujet et ne pose pas de condition à son application, en particulier celle qui a trait à un profil et à une nature du sol qui ne doit pas avoir subi de modifications sensibles (art. 84 LATC ■ VD). La jurisprudence citée au RDAF 2013 I p. 148 et RDAF 2011 p. 151 ne saurait en conséquence présenter une analogie avec la présente cause. Quoiqu'il en soit, les plans démontrent que la surface des garages souterrains, a été prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.

6.

Se fondant sur la réglementation cantonale et communale, la recourante estime que les constructions sises au sein du quartier C. doivent respecter l'orientation nord-sud des gabarits.

L'article 25 RELCAT prescrit qu'en l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux (al. 1). Les gabarits s'appliquent perpendiculairement aux façades (al. 2). Ce deuxième alinéa, introduit le 2 mars 2009, signifie que la trace au sol des gabarits est projetée perpendiculairement aux façades. Pour sa part, le RAM prescrit à l'article 13.6 qu'en ZFD les gabarits sont orientés à 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale et 60 ° dans les autres directions.

Selon l'article 18 LCAT, les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires. L'article 19 le définit comme un plan dont la trace est au sol. Son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue. Il est défini par un graphique qui indique les lignes dans lesquelles doit s'inscrire la construction. Dans la présente cause, c'est la ligne grasse extérieure, discontinue du plan d'implantation qui constitue la trace au sol des gabarits et qui démontre qu'il n'y a pas d'empiètement sur les propriétés voisines. Le gabarit n'a pas pour rôle de déterminer l'orientation des bâtiments que le RAM de la commune de A. n'impose pas dans cette zone. On constate au demeurant qu'en consultant le guichet cartographique du SITN, dans le quartier en question, toutes les constructions ne sont pas implantées dans une orientation nord-sud et que toutes les orientations ne sont pas semblables. Les plans figurant au dossier de même que la consultation du guichet cartographique sont suffisantes pour étayer ce constat, si bien qu'une visite des lieux n'est pas nécessaire. Le grief se révèle ainsi mal fondé. Pour l'ensemble des motifs exposés, le recours sera rejeté.

7.

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 la recourante. 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 10% de ce montant soit au total Fr. 1'100.■ couverts par l'avance de la recourante. Ces frais sont réduits par rapport aux affaires semblables en raison du fait que la recourante a représenté une autre partie dans la même affaire, certains éléments de la présente décision étant communs aux deux recours.

8.

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. 1'200.50 représentant 3 heures 27 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. La mandataire est déjà intervenue avant le prononcé de la décision communale, dans la même cause, et qu'elle a déposé d'autres observations dans une cause connexe, elle avait déjà une bonne connaissance du dossier. Les points examinés des deux affaires n'étant cependant pas identiques, le temps consacré à la défense de la cause peut être admis Un montant de Fr. 862.30. est alloué à ce titre. A ce montant s'ajoute les débours forfaitaires (10%) soit Fr 86.25 et la TVA de 8% soit Fr. 75.40 pour un total de Fr. 1'024.45.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais de la présente procédure qui comprennent un émolument de Fr. 1'000.■ auxquels s'ajoutent les frais par Fr. 100.■, soit au total Fr. 1'100.■ couverts par son avance sont mis à la charge de la recourante.
3. Une indemnité de dépens de Fr. 1'024.45 est allouée au tiers intéressé à charge de la recourante.

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.