

# **NE\_GERICHTE CDP.2014.305 vom 27. Januar 2017**

NE Tribunal cantonal, 2017-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2014.305](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2014.305)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2014.305 du 27 janvier 2017

IT: NE\_GERICHTE CDP.2014.305 del 27 gennaio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

### **E. 2**

a) Les autorités en charge de l'aménagement du territoire bénéficient d'une importante liberté d'appréciation dans l'accomplissement de leurs tâches (art. 2 al. 3 LAT), notamment dans leurs tâches de planification. Cette liberté d'appréciation n'est toutefois pas totale. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes régissant l'aménagement du territoire, tels qu'ils résultent de la Constitution fédérale (art. 75 Cst. féd.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT); elle doit également prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement (arrêt du TF du 08.10.2012 [1C\_246/2012] cons. 3.1.2). Ces principes s'appliquent également lorsque l'autorité de planification révisé un plan d'affectation et substitue à une zone à bâtir existante une autre zone constructible soumise à un régime différent (arrêt du TC Vaud du 04.10.2010 [AC.2009.0272] cons. 2a et la référence citée, publié partiellement in : RDAF 2011 I p. 128 ch. 2.1.7). Selon l'article 75 Cst. féd., les cantons doivent établir des plans d'aménagement en vue d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol ainsi qu'une occupation rationnelle du territoire. La LAT prévoit à cet effet les plans directeurs, les plans d'affectation et la procédure d'autorisation de construire. Ces instruments de planification ont un rapport étroit entre eux et ils doivent former un tout judicieux au sein duquel chaque élément remplit une fonction spécifique. C'est dans une procédure assurant la protection juridique des intéressés (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT) que sont élaborés les plans d'affectation à caractère contraignant pour les particuliers (art. 21 al. 1 LAT) après pesée et harmonisation de l'ensemble des intérêts en présence (art. 3 OAT; arrêt du TF du 15.01.2010 [1C\_317/2009]) et selon les indications des plans directeurs (art. 6 ss et 26 al. 2 LAT; arrêt du TC Vaud du 31.01.2008 [AC.2006.0202] cons. 2c). La planification doit se faire en fonction de la cohérence de l'ensemble d'un périmètre qui doit à son tour s'intégrer dans la planification locale, voire régionale, excluant ainsi une appréciation isolée des qualités d'un plan (ATF 122 II 326 cons. 5b et les références citées; arrêt du TF du 15.04.2008 [1C\_386/2007 et 1C\_388/2007] cons. 4.5).

b) L'obligation d'adopter des plans d'affectation pour gérer l'utilisation du sol découle des articles 2 al. 1 et 14 LAT. Le droit fédéral ne se contente pas de prescrire une obligation générale de planifier consistant à répartir le territoire au moins entre les trois types de zones prévus aux articles 15 à 17 LAT (zones à bâtir, zones agricoles et zone à protéger; art. 14 al. 2 LAT). Il prévoit également une obligation spéciale de planifier qui vise des objets ou des activités non conformes à l'affectation de la zone dont l'incidence sur la planification locale ou l'environnement est importante. Ces objets ou activités ne peuvent être correctement étudiés que dans le cadre d'une procédure d'adoption d'un plan d'affectation. La voie d'une simple

dérogation au sens des articles 23 LAT (zone à bâtir) ou 24 LAT (hors de la zone à bâtir) est alors inadéquate pour résoudre judicieusement les problèmes d'organisation du territoire qui se posent (ATF 120 Ib 207 cons. 5, 119 Ib 174 cons. 4 p. 178; Moor, in : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [édit.], Commentaire de la LAT, 2010, nos 66 et 84 ad art. 14 LAT; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 126-127). Le fait qu'un projet non conforme à la zone soit important au point d'être soumis à l'obligation d'aménager au sens de l'article 2 LAT se déduit des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire (article 1 et 3 LAT), du plan directeur cantonal (art. 6 LAT) et de la portée du projet au regard des règles de procédure établies par la LAT (art. 4, 33 LAT; ATF 120 Ib 207 cons. 5; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., p. 127; Brandt/Moor, in : Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, no 132 ad art. 18 LAT). En revanche, lorsqu'il s'agit d'un projet, même de grande ampleur, conforme à l'affectation de la zone, le droit fédéral n'oblige pas de procéder par la voie de la planification spéciale (Brandt/Moor, op. cit., no 137 ad art. 18 LAT; arrêt du TF du 17.10.2011 [1C\_57/2011] cons. 2.1). Selon l'article 18 LAT, le droit cantonal peut, en outre, prévoir d'autres zones d'affectation que les trois zones primaires susdites prévues aux articles 15 à 17 LAT. c) Le plan de quartier est un cas d'application de l'article 18 LAT. Il s'agit d'un instrument de planification définissant dans un périmètre donné les conditions d'urbanisation détaillées dans lesquelles les projets de construction doivent s'inscrire. Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti (art. 79 al. 1 LCAT). Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur maximale des constructions (al. 2). En vertu de l'article 80 LCAT, le regroupement des constructions est autorisé aux mêmes conditions que pour les plans spéciaux (art. 68 LCAT). d) Les plans spéciaux font partie des plans d'affectation communaux (art. 43 al. 2 let. b LCAT). Il s'agit de plans d'affectation spéciaux qui permettent d'individualiser le régime du plan d'affectation général, tout en favorisant des solutions plus globales que l'autorisation de construire (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., no 274, p. 125; Brandt/Moor, op. cit., no 95, p. 40). D'une manière générale, l'adoption d'un plan d'affectation spécial relève d'une exigence de cohérence et de coordination dans l'implantation et l'équipement des constructions, soit à l'intérieur du périmètre même du plan spécial, soit par rapport à son contexte spatial et environnemental. Il s'agit également et surtout d'assurer la cohérence avec les objectifs du plan directeur cantonal, de même que, plus largement, avec les stratégies d'organisation du territoire, telles que les buts et principes posés aux articles 1 et 3 LAT (Brandt/Moor, op. cit., no 97, p. 41). En zone à bâtir, les plans d'affectation spéciaux visent plus précisément à assurer, dans un périmètre donné, une urbanisation harmonieuse, économisant l'espace et rationalisant les investissements publics et priv. (Brandt/Moor, op. cit., no 101, p. 42-43.). Les plans spéciaux prévus par le droit cantonal neuchâtelois, réglementent une partie du territoire communal et permettent de régler des problèmes particuliers de planification, tels l'aménagement de quartiers, les centres d'achat, l'exploitation des gisements de matériaux, les décharges et les manèges (art. 65 LCAT). Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans spéciaux seront établis avant toute construction (art. 66 al. 1 LCAT). Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans d'aménagement ainsi qu'aux gabarits et aux distances visées à l'article 17 LCAT, à savoir la distance des constructions par rapport à une forêt, à une vigne et/ou aux routes. Les plans spéciaux doivent régler l'affectation, le degré maximal d'utilisation des terrains, les gabarits,

ainsi que les questions d'équipements des terrains. Ils peuvent incorporer des dispositions du même type que celles figurant à titre facultatif dans le règlement d'aménagement selon l'article 59 al. 2 LCAT, telles que par exemple l'ordre, l'implantation, la hauteur et la longueur des constructions, le nombre de niveaux, etc. (art. 67 LCAT). Le regroupement des constructions est en outre autorisé pour autant que la densité, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol soient respectés en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial (art. 68 al. 1 LCAT). Les plans spéciaux sont adoptés selon la même procédure que les plans d'aménagement (art. 89 ss LCAT). Selon le rapport du 21 août 1991 du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) qui a institué au niveau communal l'instrument du plan spécial, celui-ci a pour but la résolution de problèmes de planification. Cet instrument pourra être utilisé, soit pour permettre la réalisation de projets que le plan d'aménagement n'a pu prévoir, soit pour des objets dont la réalisation doit, de par la loi, se faire sur la base d'un plan spécial (centres d'achat, carrières et gravières nouvelles). Relevant que plusieurs communes ont émis des craintes quant à l'utilisation future de ce type de plan, le rapport précise qu'il conviendra, dans les zones à bâtir, de ne l'utiliser que parcimonieusement de façon à ne pas compromettre l'équilibre général du plan d'aménagement. Le plan spécial doit être une prime à la qualité urbanistique et non pas une solution de facilité ou la réalisation de n'importe quoi (BGC 1991, vol. 157, tome II, p. 1152, spécialement p. 1166-1168). Se fondant sur ces travaux préparatoires en lien avec la structure pyramidale des instruments prévus par la LAT, à savoir le rapport hiérarchique du plan général d'affectation vis-à-vis des plans spéciaux, la Cour de droit public a admis que le recours au plan général d'affectation plutôt qu'au plan spécial devait prévaloir à chaque fois que cela était possible. Autrement dit, le recours au plan spécial devait se faire de manière restrictive, à savoir uniquement lorsque la loi prescrivait expressément une planification par le biais de cet instrument ou lorsque le plan général d'affectation s'avérait lacunaire, car n'ayant pas pu prévoir une construction et/ou une affectation du type de celle projetée. A ce propos, la Cour de céans a précisé que, bien qu'en droit neuchâtelois la procédure d'adoption d'un plan spécial et la procédure d'adoption des plans généraux d'affectation, soit des plans d'aménagement, étaient les mêmes avec une adoption par le législatif communal et un référendum facultatif (art. 89 ss LCAT), ces deux instruments ne pouvaient indifféremment se substituer l'un à l'autre. En effet, le planificateur abordait différemment, du point de vue de leur contenu, le plan général d'affectation et le plan spécial. Avec ce dernier, l'attention de l'autorité de planification était concentrée sur des problématiques de proximité et non plus d'ensemble (arrêts de la CDP [2014.65] du 20.11.2014 et du 19.09.2013 [2012.291], confirmé par le TF le 29.04.2014 [1C\_800/2013]).

### **E. 2.5**

m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum pour celles à toiture plate. S'agissant des dimensions des constructions, le plan spécial fixe à l'article 15 de son règlement une cote d'altitude maximale par périmètre d'évolution des constructions en lieu et place du nombre de niveaux apparents et de la hauteur maximale moyenne à la corniche. Par rapport au terrain remblayé, pris par l'intimée comme terrain de référence, les cotes d'altitude permettent l'implantation de bâtiment de 5 niveaux apparents au nord, de 4 niveaux apparents au centre et de 3 niveaux apparents au sud, dont la hauteur respecte la hauteur totale selon le RAC, attique inclus (13.5 m hauteur moyenne à la corniche + hauteur attique). A cet égard, le rapport explicatif du plan spécial précise que la question de la hauteur réglementaire n'est importante que pour les bâtiments du secteur A, les hauteurs des bâtiments dans les secteurs B à D étant

inférieures à la hauteur réglementaire. En ce qui concerne cette hauteur, l'article 11.03.6 RAC stipule que la hauteur de corniche est de 13.5 mètres, sous réserve du secteur du Bas des Levées où la hauteur est limitée à 8.5 mètres (let. b). Quant au nombre maximum de niveaux apparents, il est selon cette même disposition de 5, sous réserve dudit secteur où il est limité à 4 (let. c). Le secteur du Bas des Levées, qui comprend notamment le secteur "Les Pêches Derrières l'Eglise", est défini par un périmètre de plan de quartier. Se trouvant en ZHHD, il a pour objectif particulier la réalisation d'habitations à haute densité et d'espaces extérieurs de qualité (art. 10.02.1 let. b et 10.02.2 al. 2 let. b RAC). Enfin, le plan spécial vise à définir, d'une part, les principes de l'équipement du futur quartier en matière d'accès, de stationnement, d'approvisionnement en eau et énergies, ainsi que d'évacuation des eaux usées et de pluies et, d'autre part, dans leurs principes les mesures nécessaires pour tenir compte de l'instabilité des sols et du niveau élevé de la nappe phréatique, de la faible capacité d'infiltration des sols en vue de l'absorption des eaux de pluies, du danger de degré moyen des crues centennales du lac de Biemme et du ruisseau des Aiguedeurs, ainsi que de la présence d'un patrimoine archéologique d'intérêt public, méritant protection. Ces indications, qui soulignent les incidences qu'aurait la réalisation du projet sur la ZHHD, suffisent à démontrer la nécessité d'adopter une planification, laquelle ne peut se faire par la voie du plan de quartier, bien que l'article 10.02.1 let. b RAC prescrive la définition d'un périmètre de plan de quartier, notamment, pour le secteur ici concerné. En effet, cet instrument ne permet pas – sous réserve de la réglementation communale relative exclusivement à la longueur maximale des constructions – de déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement. b) Les recourants ne semblent pas s'opposer en tant que tel au choix de procéder par un plan spécial. Quoi qu'il en soit, suivant une jurisprudence constante, la Cour de droit public examine d'office les conditions formelles de validité et la régularité de la procédure administrative suivie devant les autorités précédentes ( RJN 1996, p. 245 cons. 2, 204 cons. 2a, 1991, p.164 cons. 2a, 1987, p. 270 cons. 1a, 1986, p. 116; arrêt du TA [2008.112 du 05.05.2008 ] cons. 6a et les références citées). Il convient dès lors d'examiner si les dérogations à la réglementation du plan général d'affectation – en particulier le changement d'affectation, ainsi que de degré d'utilisation des terrains et des dimensions des constructions que suppose la mise en œuvre du projet d'urbanisation retenu dans le plan de quartier adopté le 24 juin 2010 par le conseil général, à savoir la construction de bâtiments essentiellement destinés à l'habitat, ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs – peuvent s'effectuer par l'intermédiaire de l'instrument du plan spécial ou s'il aurait été nécessaire de recourir à une modification du plan général d'affectation. Le plan spécial litigieux permet la construction en ZHHD de bâtiments de typologies différentes, soit des habitations collectives et individuelles groupées, ainsi que des locaux communautaires et une crèche, tout en prenant en considération l'instabilité des sols, leur faible capacité d'infiltration des eaux de pluies, ainsi que les dommages pouvant résulter des crues centennales du lac de Biemme et du ruisseau des Aiguedeurs . Comme exposé ci-avant (cons. 2d), l'instrument du plan spécial, ayant pour but la résolution de problèmes particuliers de planification, il ne peut être utilisé que pour permettre la réalisation de projet que le plan d'aménagement n'a pu prévoir ou pour des objets dont la réalisation doit, de par la loi, se faire sur la base d'un plan spécial. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Tout d'abord, aucune disposition légale ne commande la réalisation des installations projetées par le biais d'un plan spécial. L'article 10.01.1 RAC stipule que le périmètre du plan spécial englobe un seul secteur de la localité, soit Le Bourg dont ne fait pas partie le secteur "Les pêches derrière l'Eglise". Ensuite, le plan d'aménagement de la

commune du Landeron prévoit de l'habitation collective ou individuelle groupée, avec autorisation d'activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage, telle que peuvent l'être des locaux communautaires et une crèche, dans la zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD), avec d'ailleurs un taux maximal d'occupation du sol supérieur de celui envisagé. Certes la densité est moindre que celle arrêtée par le plan spécial, de même que, s'agissant des bâtiments du secteur A, la hauteur à la corniche et le nombre maximum de niveaux apparents (art. 11.04.3, 11.04.5 let. a et b, 11.04.6 let. b et c RAC). Cela étant, un projet du type de celui envisagé par le plan spécial pourrait, compte tenu non seulement de l'affectation retenue mais aussi des dimensions des bâtiments projetés, trouver sa place dans la zone du Faubourg (ZF), à savoir une zone destinée à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et tertiaires, avec une densité pouvant aller jusqu'à 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, l'architecture, les volumes, les matériaux, la couleur des nouvelles constructions devant être en harmonie avec le caractère et l'ambiance générale des rues formant cette zone (art. 11.01.3 et 11.01.6 RAC). Il s'ensuit que le recours à un plan spécial ne se justifie pas, à mesure que le plan d'aménagement communal prévoit des zones pour la réalisation de projets du type de celui dit "Les Pêches Derrière l'Eglise". La prise en compte de l'instabilité des sols, de leur faible capacité d'infiltration des eaux de pluies, ainsi que des dommages pouvant résulter des crues centennales du lac de Biemme et du ruisseau des Aiguedeurs – problématique qui n'est en soi pas propre au secteur concerné par le plan spécial, mais qui se retrouve en plusieurs autres endroits du territoire de la commune du Landeron – ne saurait en outre autoriser le recours à un plan spécial. Les constructions souhaitées par le tiers intéressé sur les articles 6985, 8436, 8438, 8580 et 8632 du cadastre de la commune du Landeron, ne pourraient dès lors être envisagées que par le biais d'une modification du plan d'aménagement. Il est impératif d'éviter que les options fondamentales dépeintes par le plan général d'affectation puissent être révisées par petites touches successives lors d'adoption de révisions partielles ou de plans localisés suivant des intérêts plus particuliers qui, comme dit plus haut, transformeraient au final un tableau harmonieux en une toile indéchiffrable et incohérente. L'équilibre général du plan d'aménagement ne doit en effet pas être compromis. De plus, lorsque l'autorité de planification – ici une autorité communale – révisé un plan général d'affectation et substitue à des zones à bâtir existantes une zone constructible soumise à un régime différent, elle doit en particulier se conformer aux buts et aux principes régissant l'aménagement du territoire, tels qu'ils résultent de la Constitution fédérale et de la loi, ainsi que prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. De même, une pesée d'intérêts à l'échelle communale, laquelle est avant tout le fait de l'autorité de planification, doit alors avoir lieu. c) Dans ces conditions, le recours à l'instrument du plan spécial devant en l'espèce être exclu, il n'est pas nécessaire d'examiner si les risques et effets cumulés liés à l'instabilité des terrains ainsi qu'aux dangers d'inondations dans le périmètre du plan spécial ont été correctement pris en considération, ni si les mesures spécifiques et concrètes envisagées pour prémunir les parcelles voisines de ces risques s'avèrent suffisantes. Il en va de même des autres griefs soulevés par les recourants. Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a en outre pas lieu de donner suite aux réquisitions des recourants tendant à la mise en œuvre d'une vision locale et des mesures d'investigation, à savoir en particulier d'une expertise, ainsi qu'à l'audition des concepteurs du système de protection contre les eaux dans leurs immeubles et à la production du préavis du 28 octobre 2009 du SAT concernant le cahier des charges pour le plan spécial. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que, bien fondé, le recours doit être admis, et la

décision attaquée, ainsi que celles de la commune du Landeron du 13 février 2012, annulée. Il est statué sans frais, les autorités communales n'en payant pas (art. 47 al. 2 LPJA ). L'avance de frais effectuée par les recourants leur sera restituée . Vu le sort de la cause, ces derniers ont droit à des dépens (art. 48 al. 1 LPJA). Mes E. et F. n'ayant pas déposé un état de leurs honoraires et des frais, les dépens seront fixés sur la base du dossier (art. 66 al. 2 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [ TFrais ]). Tout bien considéré, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'500 francs, frais et TVA compris. Des dépens ne seront en revanche pas alloués au tiers intéressé, qui n'obtient pas gain de cause.

### **E. 3**

a) En l'espèce , il s'agit, d'une part, de préciser les mesures d'urbanisation contraignantes déterminées par le plan d'aménagement communal et par le plan de quartier pour le secteur "Les Pêches Derrière l'Eglise" et, d'autre part, de concrétiser les mesures d'urbanisation relativement contraignantes et dispositives fixées par le plan de quartier pour ledit secteur. Le plan spécial vise aussi à modifier le plan, respectivement, le règlement d'aménagement communal et le règlement de construction communal dans la mesure nécessaire à la mise en œuvre du projet d'urbanisation retenu dans le plan de quartier, à savoir la construction de bâtiments essentiellement destinés à l'habitat, ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs. Sur ce point, l'idée générale du plan spécial consiste à construire, sur l'ensemble de son périmètre affecté à une ZHHD, des bâtiments de typologies différentes, à savoir, au nord, quatre bâtiments comprenant des appartements à louer (environ 56 unités d'habitation), au centre, trois bâtiments comprenant des appartements à vendre sous la forme de PPE (environ 33 unités d'habitation), ainsi qu'un bâtiment comprenant des fonctions sociologiques propres au quartier, salle de rencontres, crèche et des appartements protégés pour personnes âgées autonomes (environ 21 unités d'habitation) et, au sud, quatre bâtiments comprenant des habitations mitoyennes et triplex à vendre (environ 16 unités d'habitation). En résumé, le plan spécial définit six secteurs d'affectation, à savoir : deux périmètres destinés à l'habitat collectif sous forme de locatifs ou PPE ( secteurs A et C ); un périmètre destiné à l'habitat collectif sous forme de logement protégés, ainsi qu'à des locaux communautaires et à une crèche (secteur B); un périmètre destiné à l'habitat individuel groupé (secteur D); un périmètre destiné aux abris des bâtiments du secteur D (secteur G); un périmètre destiné à un bâtiment de délasserment dans l'espace collectif polyvalent (secteur H). Aux termes de l'article 4 RPS, le plan spécial déroge au plan et règlement d'aménagement communal en ce qui concerne les typologies, les gabarits, le taux d'occupation du sol, ainsi que la hauteur à la corniche et le nombre de niveaux apparents . S'agissant de l'affectation et des typologies, le plan spécial, affecté à une ZHHD, admet les habitations collectives et individuelles groupées, les locaux communautaires et crèches, ainsi que les activités économiques non gênantes ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et servant les besoins courants des habitants (art.

### **E. 6**

RPS), alors que cette zone est – conformément à l'article 11.03.3 du Règlement d'aménagement du 13 août 1997 de la commune du Landeron (ci-après : RAC) – destinée à l'habitation collective, soit des immeubles non juxtaposés comptant plus de trois logements (art. 42 ss RELCAT), étant précisé que les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage y sont autorisées. L'article 11.03.2 RAC précise que, dans cette zone, la densification aura comme corollaire la recherche de la qualité de l'habitat et des espaces

extérieurs non construits, qui seront de dimensions suffisantes, aménagés et arborisés avec soin. Concernant ce qui a trait aux gabarits, les périmètres d'évaluation des constructions (ci-après : PEC) déterminent par des alignements les emprises d'implantation maximales des bâtiments à l'intérieur du périmètre du plan spécial, de même qu'ils fixent les distances minimales des bâtiments par rapport aux routes publiques, au ruisseau du Faubourg. et aux biens-fonds voisins sis à l'extérieur du périmètre du plan spécial. Remplissant en cela les objectifs assumés par les gabarits, ils les remplacent et respectent d'ailleurs par rapport aux parcelles voisines les gabarits réglementaires. Quant au taux d'occupation du sol, ainsi que la hauteur à la corniche et le nombre de niveaux apparents, il a été arrêté en prenant le terrain remblayé comme terrain de référence. Admettant partiellement les recours interjetés devant lui, le Conseil d'Etat a sur ce point admis que le terrain remblayé ne valait pas terrain naturel au sens de l'article 12 al. 2 RELCAT et ne constituait pas le terrain de référence pour toutes les dimensions des constructions, de sorte que le conseil communal était invité à revoir tant les dispositions du RPS que les documents relatifs au degré d'utilisation des terrains et aux dimensions des constructions, qui prenaient le terrain remblayé comme terrain de référence. Cela étant, l'article 8 RPS prévoit un taux d'occupation au sol de 28 % au plus et une densité de 1.87 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au moins et de 2.97 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au plus, bonus MINERGIE inclus, alors que l'article 11.03.5 RAC, qui traite du degré d'utilisation des terrains pour la ZHHD, fixe à 25 % au maximum le taux d'occupation du sol et à 1.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum et 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum la densité pour les constructions à toiture à pans, respectivement, à 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum et

#### **E. 19**

mars 2010 valant complément au rapport technique n° 2, B. SA relève que le remblayage prévu (environ 1,2 mètres) devra être réduit d'environ 50 centimètres par rapport au projet dans la zone sud afin de ne pas surcharger le terrain et de ne pas provoquer d'éventuels tassements des bâtiments riverains. Elle précise que les volumes de rétention servent avant tout à reprendre les volumes d'eaux ruisselées sur la parcelle lorsque les tranchées d'infiltration ne sont plus efficaces et que le niveau d'eau dans le ruisseau ne permet plus le fonctionnement des trop-pleins.

Le BOAE s'est exprimé en l'état du projet, dans le préavis de synthèse du SAT du 17 mai 2010 relatif au projet de plan de quartier, et il a notamment demandé une définition claire des objectifs de protection poursuivis dans le cadre du projet pour chaque type de danger (crues, remontées du lac et de la nappe phréatique) ainsi que la démonstration que le projet ne pèjore pas la situation actuelle des parcelles voisines.

Mandatée par Y. SA, la société C. Sàrl a établi une expertise, consignée dans un rapport de juin 2010, portant sur les dangers naturels liés aux crues du ruisseau des Aiguedeurs et du St-Maurice, ainsi qu'aux effets des remontées des eaux du lac de Bienne. Visant à apporter les compléments souhaités par le BOAE, elle décrit les phénomènes d'inondation attendus dans le secteur, elle définit les objectifs de protection pour cette zone à bâtir et elle analyse l'influence du projet sur l'écoulement des eaux en relation avec les parcelles attenantes. Concernant les remontées des eaux du lac, le rapport relève que les volumes débordés en cas d'inondation sont extrêmement importants, de sorte que le rehaussement du futur quartier n'aura aucune incidence sur le niveau de l'inondation et que la situation des parcelles avoisinantes n'est pas pèjorée. S'agissant des débordements liés aux cours d'eau, le rapport rappelle que les débordements identifiés dans le secteur sont liés à des sous-capacités d'ouvrages dans la partie amont des cours d'eau. Pour la crue centennale, ces

débordements en amont génèrent une lame d'eau de faible intensité sur la zone urbaine de la commune du Landeron. Le périmètre «Les Pêches Derrière l'Église» pourrait être touché par l'inondation puisque dans cette zone à très faible déclivité, les volumes d'eau débordés en amont vont s'étaler, s'accumuler dans les points bas ou s'écouler lentement en direction du lac. Procédant à l'analyse de l'incidence des aménagements projetés sur les risques d'inondation découlant de débordements des cours d'eaux en amont, le rapport arrive à la conclusion que le niveau d'eau sera plus élevé qu'en l'état actuel dans la rue du Lac (au nord du périmètre du plan spécial) et que la route d'accès à l'est (recte : ouest) du périmètre pourrait conduire une partie des eaux de crue sur des parcelles situées au sud-ouest, actuellement préservées. C. Sàrl constate que dans cette partie de la zone urbaine avec une topographie à tendance plate, les vitesses d'écoulement de l'eau sont faibles, ce qui permet de prendre des mesures d'urgence adaptées pour dévier les eaux de crue et maîtriser le danger d'inondation. Elle propose ainsi la mise en place de mesures temporaires et flexibles (p. ex. sacs de sable) au niveau du chemin d'accès à l'est (recte : ouest) du périmètre du plan spécial, de manière à canaliser la crue sur la rue du Lac et à l'acheminer vers son exutoire naturel du ruisseau des Aiguedeurs. Pour le tronçon aval à ciel ouvert du ruisseau des Aiguedeurs, soit celui qui longe à l'est le périmètre du plan spécial, le rapport relève que le débit maximum pouvant arriver est limité par la capacité des ouvrages de mise sous terre situés en amont; or, le lit actuel du tronçon à ciel ouvert est d'une capacité supérieure à ce débit. Les ouvrages de franchissement du ruisseau prévus pour l'accès aux parkings n'entravent pas le lit majeur du cours d'eau et ne diminuent donc pas la capacité de ce tronçon. Pour ce qui est de l'hypothèse d'une crue des cours d'eau concomitante avec les hautes eaux du lac, le rapport mentionne qu'en pareille circonstance, un phénomène de remous se produit et peut générer un ressaut hydraulique ponctuel. Le phénomène de remous n'est cependant pas quantifiable en raison de la non-uniformité très marquée du tronçon aval (sections d'écoulement variables, niveaux du lac variables, nombreux franchissements, etc.).

Dans son préavis du 15 juin 2010 (annulant et remplaçant son précédent préavis, du 10.06.2010, établi alors qu'il n'avait pas encore connaissance du rapport de C. Sàrl de juin 2010), le BOAE a pris acte de l'engagement du Conseil communal de la commune du Landeron du 14 juin 2010 d'établir un plan d'urgence concernant les mesures à prendre pour parer au risque d'inondation dans le secteur. Sur la base du rapport de C. Sàrl de juin 2010 et de l'engagement du Conseil communal à définir un plan d'urgence visant à protéger les parcelles voisines en cas d'inondation imminente, le BOAE a préavisé positivement le plan spécial tout en demandant deux modifications à apporter à son règlement. Cette demande de modification a été prise en compte dans la teneur des articles 20 al. 1 et 36 al. 2 et 3 RPS tels qu'adoptés le 24 juin 2010.

Dans une notice technique n°3 du 13 avril 2011, F. SA rappelle les enjeux géotechniques et les moyens mis en œuvre pour en tenir compte. Elle souligne que son rapport géotechnique (du 18.02.2009) est conforme à la norme SIA 267 et qui fixait des modèles géotechniques et hydrogéologiques et des contraintes pour les auteurs du projet a été soumis au géologue cantonal, lequel a confirmé les recommandations constructives suggérées et les moyens à mettre en œuvre pour assurer la pérennité du projet et pour limiter les risques et les dommages collatéraux durant les travaux et à long terme. F. SA observe que le projet a été revu, corrigé et optimisé sur la base de ses recommandations, notamment en prévoyant un rehaussement du niveau du sous-sol et le report de l'entier des charges en profondeur sur

des pieux. Elle rappelle aussi que ses recommandations relatives aux moyens constructifs limitant les vibrations et l'impact (pieux vissés dans le sol et non battus, écran étanche pour limiter le rabattement de nappe et écrêteur pour éviter l'effet de barrage) ont été retenues par les auteurs du projet, de même qu'un travail par étapes pour limiter encore les risques au voisinage. Elle relève que les conditions hydrogéologiques ont pu être précisées suite à des mesures en continu effectuées sur plus d'une année. Elle observe que la conception des sous-sols des bâtiments (étanchement, fondation sur pieux et surélévation par rapport au projet initial) est telle que les risques d'impact ont été minimisés tenant compte des contraintes identifiées. Enfin, un dispositif de surveillance des déformations et des mouvements de nappe au voisinage a été prévu, avec des seuils sévères et adaptations des moyens à mettre en œuvre au besoin pour minimiser encore les risques.

Mandatée par le Conseil communal dans le cadre de l'instruction des oppositions formées au plan spécial pour lui fournir un avis neutre sur l'étude géotechnique réalisée dans le cadre du plan de quartier «Les Pêches Derrière l'Eglise», la société D. Sàrl a rendu un rapport (avis sur l'étude géotechnique et hydrogéologique) en novembre 2011. Dans ce rapport, l'expert rappelle le contexte relatif aux terrains de surface et aux eaux souterraines. A propos des terrains de surface, il relève que les problèmes seront principalement dus aux terrains proches de la surface, mous à très mous, composés de matériaux de faible portance, avec des tassements qui peuvent devenir importants même sous de faibles contraintes, la stabilité de ces terrains laissant aussi à désirer. S'agissant des eaux souterraines, il souligne que l'hydrogéologie peut être la cause de complications dues aux différents niveaux saisonniers de la nappe, dont l'écoulement peut s'inverser en fonction de son alimentation. Il remarque qu'un abaissement généralisé de la nappe de ce site afin de permettre la réalisation de fouilles importantes peut engendrer des tassements sous les constructions existantes et voisines de sorte que des mesures de protection devront être prises lors des excavations prévues. L'expert répertorie ensuite les recherches et travaux effectués par F. SA (forages carottés, essais situés en laboratoire, analyse des forages, mesures hydrogéologiques) puis rappelle les différentes recommandations émises par F. SA. Il parvient à la conclusion que les résultats et les rapports émis par F. SA sont complets et bien documentés, qu'ils sont conformes aux exigences de la norme SIA 267 et que les nombreux mémos techniques et autres notices répondent parfaitement aux questions posées par le promoteur et par le Conseil communal. Il relève que cette étude ne s'est pas restreinte aux seuls aspects géotechniques mais prend également en compte de manière très complète l'aspect hydrogéologique avec les problèmes complexes liés aux eaux souterraines et de surface. Il poursuit :

" Les modélisations et calculs effectués pour permettre un dimensionnement précis des différents éléments de cette réalisation (voile étanche, fouille et terrassement, fondations, superstructure, etc.) montrent le sérieux de l'étude géotechnique et une bonne plausibilité des résultats.

Les commentaires qui figurent dans le rapport F. SA sont pertinents et prennent en compte tous les risques connus et aléas qui pourraient être rencontrés lors des différentes phases des travaux et dans le futur. Des moyens constructifs ad hoc ont a priori été prévus pour parer à ces difficultés.

La demande expresse de rehaussement des fonds de fouilles, qui figure dans ces commentaires, a notamment déjà été prise en compte par le maître d'œuvre. Il faut également noter que les moyens constructifs décrits et recommandés sont "standards".

Aucun moyen extraordinaire n'a été prévu, s'agissant de pieux foncés et d'une enceinte de fouille avec un terrassement somme toute modeste. De plus, si les terrassements sont effectués en période d'étiage de la nappe, ils n'atteindront que rarement cette dernière.

Les moyens prévus pour la gestion des eaux, tant en phase travaux qu'à long terme, ont été étudiés minutieusement. Ils ont été conçus de façon à limiter au maximum, voire éviter tout impact sur voisinage (tassements, inondation par effet de barrage, etc.).

Des méthodes de contrôles et de vérifications à effectuer pendant les différentes phases constructives ont également été proposées. Elles permettraient de prendre en compte tout dérangement occasionné pendant les travaux et d'y remédier dans les plus brefs délais et ainsi d'éviter de faire face à des dégâts ou incidents plus conséquents. Ces propositions devraient être prises en compte par le maître d'œuvre."

6. Dans le cadre de l'instruction du recours formé auprès de la Cour de céans, le promoteur a déposé un rapport d'expertise du 10 février 2015 réalisé par la société E. SA, ingénieurs civils. Appelé à donner son avis sur les différentes études réalisées dans le cadre du projet d'une part et d'autre part sur les risques pour les parcelles sises au sud du projet en matière d'inondations, de nappe phréatique et d'instabilité des terrains, l'expert observe que l'étude géotechnique et hydrogéologique de F. SA est complète et correspond au standard actuel demandé pour des projets immobiliers tels que celui de «Les Pêches Derrière l'Eglise». Il souligne aussi que les études se basent sur des sondages complets équipés en partie de piézomètres permettant une surveillance de la nappe phréatique, que les résultats des mesures de la nappe sont disponibles pour une période d'une année, que le nombre de sondages couvre parfaitement la parcelle étudiée, que les sondages connus hors parcelle ont été pris en compte, que les analyses des matériaux effectuées permettent une bonne représentation du sous-sol, que les valeurs données dans le rapport permettent le dimensionnement de l'enceinte de fouille tant du point de vue statique (sécurité des parois de fouille) que du point de vue hydraulique, que ces valeurs permettent en particulier d'analyser les effets du projet sur les constructions riveraines, et enfin que des sondages hors zone ne sont pas nécessaires car les mesures prises pour la construction excluent toute influence hors du périmètre du projet. Quant aux risques liés aux inondations, l'expert confirme que l'incidence du projet sur le niveau centennal du lac est négligeable puisqu'elle représente une augmentation de la montée des eaux de 0,40 millimètres. Il confirme la nécessité de mettre en place des mesures de protection mobiles pour parer à l'incidence du projet en cas de crues du ruisseau des Aiguedeurs. Concernant les risques liés aux variations de la nappe phréatique, l'expert remarque que le nouveau projet n'influence pas le niveau de la nappe, ni pendant les travaux (enceinte de fouille isolant le chantier) ni après le retrait des palplanches, de sorte que les parcelles situées au sud du périmètre se trouvent dans la même situation avant et après les travaux et que leur système particulier de maintien de la nappe par pompage n'est pas touché par le projet. Pour ce qui a trait à l'analyse des risques liés à la qualité des terrains, l'expert souligne que les terrains concernés ne sont pas en soi instables puisqu'ils sont en place depuis de très nombreuses années et qu'aucune trace d'instabilité n'a été observée. Des instabilités pourraient apparaître lors de travaux de terrassement si des mesures adéquates n'étaient pas prises. Or, les mesures techniques et constructives retenues pour la construction du projet dans le respect des normes en vigueur doivent permettre d'exclure tout dégât ou modification de la situation des constructions riveraines.

7. La Cour de céans observe que les documents présentés émanent de personnes professionnellement compétentes et actives de longue date dans les domaines concernés. La société F. SA est une entreprise qui, aux termes de son inscription au registre du commerce, a pour but l'exploitation d'un bureau d'ingénieurs-civils et conseils et d'un service d'essais et de mesures ainsi que l'exécution d'expertises et de toute autre prestation relative à l'étude des terrains, dans le domaine de la mécanique des sols et des roches, de l'hydrologie, de l'environnement, des travaux de fondations et des ouvrages en contact avec le sol. Cette entreprise spécialisée dans la géotechnique possède une bonne connaissance du sous-sol de la commune du Landeron et des problématiques liées pour être déjà intervenue dans d'autres projets situés à proximité du périmètre du plan spécial (bâtiment privé et station d'épuration, cf. rapport géotechnique du 18.02.2009). La société B. SA a pour but l'exploitation d'un bureau technique, l'exécution de tous mandats pouvant être confiés à des ingénieurs civils et l'étude de tous projets ressortant du domaine technique. C. Sàrl est une société spécialisée dans l'évaluation des dangers naturels. Quant à la société D. Sàrl, elle a pour but la recherche, le développement, le conseil et le transfert de technologies dans le domaine de la géothermie et de la géomécanique. Elle a été approchée par le Conseil communal de la commune du Landeron de par sa connaissance des problèmes du sous-sol de la commune, dès lors que son fondateur avait participé à et conduit l'étude de l'EPFL sur les causes des tassements du bourg de la commune du Landeron entre 1999 et 2002 et qu'il a participé par la suite aux campagnes de mesures annuelles.

Les documents établis exposent les problématiques (risques géotechniques et hydrogéologiques, risques d'inondations) à résoudre et les solutions proposées pour y parvenir de manière convaincante et plausible, de sorte que la Cour de céans n'a aucune raison de s'écarter de l'appréciation de la situation qui y est faite. Leur examen fait aussi ressortir que la situation des parcelles des recourants a été dûment prise en considération, comme il sera exposé ci-dessous. En effet, l'attitude adoptée dans l'élaboration du plan spécial et des études menées dans ce cadre vise précisément à éviter tout impact sur le voisinage. Il en découle que les études réclamées par les recourants quant à l'impact sur leurs parcelles du plan spécial et des constructions qui y seront implantées, d'un point de vue géotechnique et hydrogéologique, ne s'avèrent pas nécessaires. Quant aux critiques formulées par les recourants à l'encontre des différents documents versés au dossier, et ainsi que cela a été relevé de manière pertinente tant par l'intimé que par le tiers intéressé, elles se limitent à citer les risques géotechniques et hydrogéologiques identifiés par les auteurs et qui forment le point de départ de leurs réflexions, tout en omettant les solutions qu'ils préconisent pour éviter leur survenance. Elles ne prennent pas non plus en considération le fait que l'élaboration du plan spécial est un processus évolutif et elles se réfèrent ainsi à des prises de positions rendues par la suite obsolètes en raison de l'évolution du dossier. Ces critiques reposent par ailleurs sur des citations tronquées et sorties de leur contexte ainsi que l'ont démontré avec justesse tant l'intimé que le tiers intéressé.

Il faut toutefois reconnaître que la décision attaquée n'opère pas une distinction très nette entre les risques géotechniques et hydrogéologiques d'une part et les risques d'inondation d'autre part. Pour la clarté de la cause, il convient ainsi d'exposer séparément quelle est la situation des parcelles des recourants par rapport à ces différents risques, telle qu'elle ressort des documents probants versés au dossier.

8. Du point de vue des risques géotechniques et hydrogéologiques, la prise en compte des nombreux éléments au dossier permet d'arriver aux constatations et à l'appréciation suivantes. Le terrain inclus dans le périmètre du plan spécial n'est pas en soi instable, puisqu'il est en place depuis de très nombreuses années et qu'aucune trace d'instabilité n'a été observée (rapport E. SA). Des interventions dans le terrain telles celles rendues nécessaires par la construction des immeubles projetés (fouilles, terrassements, implantation de bâtiments) peuvent toutefois entraîner des instabilités et des tassements sur le périmètre et aux environs dus à la nature du sous-sol et aux variations induites du niveau des eaux souterraines, si des mesures adéquates ne sont pas prises. Or, de telles mesures ont précisément été préconisées et sont prévues pour éviter ces risques tant pendant les travaux que pour la période postérieure. Elles consistent d'une part à prévoir le rehaussement des fonds de fouille par rapport au projet initial et à asseoir les bâtiments sur des pieux reposant sur des couches plus compactes en profondeur, pieux dont la mise en place doit intervenir par fonçage ou vissage plutôt que par battage de manière à éviter les ondes de choc ou les vibrations pouvant entraîner des tassements dans le voisinage. Ces mesures consistent d'autre part à mettre en place un écran étanche sur le pourtour de l'excavation en poussant les palplanches, le battage ou la vibration étant déconseillés ou alors à utiliser sous réserve et moyennant un suivi instrumenté des constructions alentours avec arrêt immédiat et changement de méthode en cas de comportement défavorable. Cet écran est destiné à couper tout lien hydraulique entre l'excavation et les terrains adjacents de manière à éviter des rabattements de la nappe phréatique à l'extérieur de la fouille. Ce dispositif est complété par une tranchée drainante régulatrice périphérique dont le rôle est d'éviter un éventuel effet de barrage provoqué par l'écran étanche pendant les travaux puis par les sous-sols des bâtiments, en maintenant l'équilibre entre les niveaux de la nappe phréatique au nord et au sud du site indépendamment du sens d'écoulement des eaux souterraines (notice F. SA du 03.02.2009, rapport F. SA du 18.02.2009).

9. Indépendamment de savoir si cet aspect relève des risques géotechniques et hydrogéologiques ou des risques d'inondation, le projet prévoit également des mesures pour gérer les eaux de précipitation. C'est ainsi que des tranchées d'infiltration reliées au réseau communal sont prévues dont les exutoires seront situés au-dessus du niveau centennal du lac de Biemme et munis de clapets anti-retour. Par ailleurs, des bassins de rétention complémentaires aideront à contenir les volumes d'eau précipités, notamment en période de hautes eaux du lac de Biemme (cf. plan des principes d'aménagement du plan spécial, qui indique notamment le réseau d'évacuation des eaux de pluie, les bassins de rétention complémentaires et les citernes d'eau de pluie). Enfin et surtout, le rehaussement du terrain dans le périmètre du plan spécial avec des matériaux plus perméables permettra à l'eau de s'infiltrer et augmentera la capacité d'absorption, même avec un niveau de la nappe phréatique élevé (cf. rapport B. SA du 03.03.2010).

10.a) En ce qui concerne les risques d'inondation, il convient à titre préalable de rappeler que tant le périmètre du plan spécial que les parcelles des recourants se trouvent actuellement déjà en zone inondable. Les mesures prises pour protéger le périmètre du plan spécial des inondations ne font pas l'objet du présent litige et ne seront évoquées que dans la mesure où elles peuvent avoir une incidence sur les parcelles avoisinantes. Contrairement à ce que semblent penser les recourants, il n'incombe pas aux autorités, dans le cadre de l'élaboration du plan spécial objet du présent litige, de prendre des mesures pour améliorer la situation des parcelles avoisinantes, dont les leurs, par rapport à la situation actuelle. Il

suffit qu'elles prennent les mesures éventuellement nécessaires pour éviter que la réalisation du plan spécial ne pèjore leur situation de voisins.

b) Une première source possible d'inondation provient d'une crue du lac de Biemme, et en particulier d'une crue centennale. Les recourants craignent que le rehaussement du terrain dans le périmètre du plan spécial leur soit préjudiciable dans la mesure où cette surface rehaussée diminue d'autant la surface sur laquelle les eaux du lac de Biemme peuvent se répandre. Leur raisonnement est correct d'un point de vue de la logique pure. Toutefois, au vu des surfaces respectives en cause, la diminution de 18'749 m<sup>2</sup> (si par simplification on prend en considération l'entier de la surface du périmètre du plan spécial) du bassin d'expansion du lac de Biemme, d'une superficie de 39,3 km<sup>2</sup> ou 39'300'000 m<sup>2</sup>, n'a qu'un impact parfaitement négligeable puisque cela représente une diminution de surface de 0,04 %. En d'autres termes, une inondation par une remontée du niveau du lac de un mètre augmenterait le niveau d'eau sur les parcelles voisines de l'ordre de 0,4 millimètres par rapport à la situation antérieure (rapports C. Sàrl de juin 2010 et du 19.01.2015). En réalité, l'impact serait encore moindre puisque, actuellement déjà, seule une partie - située au sud - du périmètre du plan spécial peut servir de bassin d'expansion aux crues du lac de Biemme, le solde du périmètre se situant d'ores et déjà au-dessus du niveau de la crue centennale établi à 431 mètres au-dessus du niveau de la mer (cf. annexes 3, 15 et 18 au rapport explicatif du plan spécial). Il est ainsi correct de conclure qu'en cas d'inondation due à la remontée du lac de Biemme, la situation des voisins n'est pas pèjorée par le rehaussement du terrain.

c) Une deuxième source potentielle d'inondation est la crue du ruisseau des Aiguedeurs et du ruisseau de St-Maurice. Il ressort du dossier (cf. notamment rapport C. Sàrl de juin 2010) que le risque d'inondation ne provient pas d'une éventuelle sortie de lit du ruisseau des Aiguedeurs dans le secteur du plan spécial, qu'il longe à l'est. Ce cours d'eau traverse la zone urbaine de la commune du Landeron de manière souterraine et resurgit à l'air libre à l'angle nord-est du périmètre du plan spécial. Or, le débit maximum pouvant arriver dans ce tronçon à ciel ouvert est limité par la capacité des ouvrages de mise sous terre situés en amont (4,75 m<sup>3</sup>/s), et cette capacité est inférieure à celle du lit du ruisseau sur ce tronçon : le lit majeur du ruisseau a une capacité de 11 m<sup>3</sup>/s au point de sa résurgence à l'air libre, et de 14 m<sup>3</sup>/s à l'angle sud-est du périmètre, c'est-à-dire à proximité des parcelles des recourants. Elle est ainsi suffisante pour reprendre le débit de la crue centennale du ruisseau des Aiguedeurs (10,85 m<sup>3</sup>/s). En réalité, le risque d'inondation provient de débordements de ces ruisseaux dans leur partie amont causés notamment par la sous-capacité des ouvrages de mise sous terre. Selon les simulations effectuées, ces débordements en amont génèrent une lame d'eau de faible intensité sur la zone urbaine de la commune du Landeron. Dans cette zone à très faible déclivité, les volumes d'eaux débordés en amont vont s'étaler, s'accumuler dans les points bas ou s'écouler lentement en direction du lac. En raison du rehaussement du terrain dans le périmètre du plan spécial et à défaut de mesures de protection, ces débordements pourraient aboutir à l'inondation de certaines parcelles situées au sud-ouest du périmètre, actuellement préservées. La topographie à tendance plate de ce secteur ayant pour effet que l'eau débordée s'écoule lentement, cela permet de prendre des mesures d'urgence adaptées (p. ex. sacs de sable) pour dévier les eaux de crue et maîtriser le danger d'inondation, selon un plan d'urgence qui doit être établi au stade du plan spécial, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 15 octobre 2014. Ces mesures permettent d'éviter que le rehaussement du terrain dans le périmètre du plan

spécial nait pour effet de péjorer la situation des parcelles des recourants. A ce sujet, les recourants n'apportent aucun motif justifiant de mettre en doute l'appréciation opérée par le BOAE, service spécialisé en la matière (RJN 1991, p. 144 cons. 3).

d) Une troisième source potentielle d'inondation est la remontée de la nappe phréatique. Les recourants exposent que, en cas de fortes pluies ou de fontes des neiges, la nappe phréatique monte et inonde leurs terrains. Le dossier confirme que les parcelles des recourants ainsi qu'une grande partie du périmètre du plan spécial sont effectivement susceptibles d'être inondées par des remontées de la nappe phréatique (rapport B. SA du 03.03.2010). La question à examiner est de savoir si la situation des recourants serait péjorée par la réalisation du plan de quartier. A cet égard, il convient de rappeler que pour éviter un éventuel effet de barrage découlant de la présence des ouvrages souterrains (garages, sous-sols) sur le périmètre du plan spécial, le projet prévoit la mise en place d'une tranchée drainante périphérique destinée à maintenir l'équilibre entre les niveaux de la nappe au nord et au sud du site (cf. cons. 8). Il en découle que la réalisation du plan spécial ne péjore pas la situation actuelle des recourants en relation avec les remontées de la nappe phréatique. Le rapport E. SA (10.02.2015) confirme que le projet n'influence pas le niveau de la nappe, ni pendant les travaux ni après le retrait des palplanches, de sorte que les villas situées au sud du projet se trouvent dans la même situation avant, pendant et après les travaux. Par ailleurs, il convient de renvoyer au considérant 9 pour ce qui a trait aux infrastructures et mesures prévues pour gérer les eaux de précipitation.

e) Les recourants font valoir que le phénomène des crues n'a été examiné qu'en prenant en compte chaque événement de manière isolée, en omettant tout examen par rapport à des événements combinés tels que fortes pluies, fontes des neiges, montée de la nappe phréatique, montée du lac de Biemme et crues des ruisseaux. A cet égard, la Cour de céans estime qu'il convient de distinguer les causes des effets. Ainsi, une augmentation du niveau des eaux, que ce soit celles du lac, des cours d'eau ou de la nappe phréatique est un phénomène qui trouve son origine dans les précipitations météorologiques, que celles-ci interviennent sous forme de pluie, de neige ou de grêle. Formulé autrement, ces précipitations se trouvent dans une relation de cause à effet avec l'augmentation du niveau des eaux. Dès lors, les conséquences de ces précipitations sur l'alimentation des lacs, des cours d'eau et de la nappe phréatique sont déjà prises en considération pour la détermination des niveaux et débits de crue. Il n'est ainsi pas nécessaire et il serait même faux de considérer que les effets de ces précipitations s'ajoutent aux niveaux et débits de crue considérés, puisqu'il en est déjà tenu compte pour y parvenir. De la même manière, le niveau de crue centennale du lac de Biemme comprend implicitement une remontée de la nappe phréatique. Cela étant, le rapport C. Sàrl de juin 2010 aborde la problématique des inondations de manière exhaustive lorsqu'il mentionne comme phénomènes d'inondation d'abord les remontées des eaux du lac, ensuite les débordements liés aux cours d'eau et enfin la concomitance entre une crue du cours d'eau et les hautes eaux du lac. Le rapport C. Sàrl du 19 janvier 2015, déposé dans le cadre de l'instruction du recours et qui complète celui de juin 2010 qu'il confirme, précise qu'en cas d'apparition simultanée d'une crue du ruisseau des Aiguedeurs et d'une surélévation du niveau du lac, l'effet supplémentaire sous forme de remous serait localisé à l'endroit de l'exutoire du canal souterrain et serait contenu dans la section du canal, excluant ainsi une augmentation du danger pour les parcelles voisines au projet.

f) Il découle de ce qui précède que les différents risques d'inondation des parcelles voisines du périmètre du plan spécial, en particulier celles des recourants, ont été correctement appréciés par le Conseil d'Etat. S'il ressort du dossier que les parcelles des recourants peuvent être inondées dans certaines circonstances, cette situation n'est pas due à la réalisation du plan spécial mais est préexistante. Le seul risque nouveau d'inondation découle du rehaussement du terrain du périmètre du plan spécial, qui peut aboutir à inonder certaines parcelles situées au sud-ouest du périmètre, actuellement préservées en cas de débordement des cours d'eau. Ce risque, dûment identifié, est contré par les mesures prescrites par le BOAE et dont la mise en œuvre doit être concrétisée par un plan d'urgence à établir dans le cadre du plan spécial (cf. cons. 10c).

11. Les considérants qui précèdent amènent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, sans qu'il soit nécessaire de donner suite aux offres de preuve des recourants tendant à la mise en œuvre d'une vision locale, d'une expertise et d'auditions de témoins, puisque le dossier tel qu'il est constitué permet à la Cour de céans de statuer.

Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à la charge des recourants qui succombent (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne leur sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1a contrario LPJA). Une indemnité de dépens sera en revanche allouée au tiers intéressé qui procède avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA). Ce dernier n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais (art. 66 al. 1 TFrais), la Cour de céans fixera les dépens sur la base du dossier (art. 66 al. 2 TFrais). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que ce mandataire représentait déjà le tiers intéressé dans la procédure de recours devant le Conseil d'Etat, les dépens peuvent être équitablement fixés à 1'200 francs, frais et TVA compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met solidairement à la charge des recourants un émolument de décision de 700 francs et les débours par 70 francs, montants compensés par leur avance de frais.

3. Alloue une indemnité de dépens à Y. SA de 1'200 francs à la charge des recourants solidairement.

Neuchâtel, le 27 janvier 2017

1 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure.

2 Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans.

3 Les plans prévus par la présente loi peuvent être consultés.

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