

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.101 vom 6. April 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.101

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.101 du 6 avril 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.101 del 6 aprile 2011

Regeste

Notions de hauteur au faîte et de hauteur à la corniche. Pour les immeubles à toiture en pente, le point d'attache supérieur des gabarits se situe à la corniche, qui correspond à la définition de la hauteur à la corniche donnée par le RELCAT. Des supports de panneaux solaires, dépassant le faîte de la toiture de moins de 2,50 mètres, n'ont pas à être pris en compte pour déterminer ce point d'attache. Application des clauses d'esthétique positives cantonale et communale à la surélévation d'une villa familiale existante, destinée à un logement supplémentaire et un studio, plus particulièrement du point de vue de la forme et de la hauteur de la nouvelle toiture. _____ Par arrêt du 12 novembre 2012 (Réf.: [CDP.2011.228-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

A.

M. C (ci-après : le constructeur) est propriétaire de l'article 738 du cadastre de B, situé en zone d'extension du centre (ci-après: ZEC) selon le plan d'aménagement communal du 20 mars 2000. Une villa familiale abritant un logement est érigée sur cette parcelle. Le 13 juillet 2009, le constructeur a déposé une demande de sanction définitive visant à surélever ce bâtiment, à l'isoler et à créer des places de stationnement nouvelles, de manière à créer un logement supplémentaire, ainsi qu'un studio dans les combles.

B.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité une opposition de Mesdames et Messieurs A et consorts (ci-après : les opposants, respectivement les recourants). Ces derniers s'en sont pris à l'intégration du projet dans son environnement, en alléguant que la transformation proposée impliquait une surélévation de plus du double de la hauteur actuelle, sous une forme tout à fait incongrue dans le quartier. Ils ont estimé que cette situation créerait un "rempart asphyxiant et dénaturant" sous leurs yeux et qu'elle contreviendrait autant au règlement communal des constructions (ci-après: RC) qu'au règlement d'aménagement communal (ci-après : RA), qui exigent que l'homogénéité propre à la zone d'extension du centre soit conservée. Ils ont par ailleurs allégué que les règles sur les gabarits n'étaient pas respectées, dès lors que l'emplacement de la corniche du nouveau bâtiment avait été apprécié de manière inexacte dans le projet.

Le Conseil communal a levé l'opposition par décision du 24 février 2010. Il a considéré que le projet litigieux respectait la hauteur maximale de 10 mètres à la corniche fixée par le règlement d'aménagement communal, puisque le plan des coupes et façades du 13 juillet 2009 indiquait une hauteur à la corniche de 9,94 mètres. Il a ajouté que le droit de vue n'était pas garanti par le droit public, sous réserve d'une vue directe de 3 mètres prévue à

l'article 16, alinéa 3 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, respectée en l'espèce. S'agissant de l'intégration dans le site, il a estimé que le projet répondait complètement aux exigences de l'article 2.1 RC, selon lequel "les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité tant intérieure qu'extérieure"; et tenir compte "de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier, de la rue". Enfin, il est parti du principe que les opposants se plaignaient d'une imprécision des perches-gabarits posées sur le terrain. A cet égard, il a retenu que ces perches avaient joué leur rôle d'information vis-à-vis des voisins et que ceux-ci avaient pu examiner en détail le dossier de plans mis à l'enquête publique.

C.

Le présent recours est dirigé contre cette décision. Les recourants énumèrent diverses clauses d'esthétique contenues dans la réglementation communale, en affirmant qu'il s'agit de clauses d'esthétique positives, qui imposent l'obtention d'un effet d'ensemble satisfaisant tant pour la construction elle-même que pour son environnement. Ils en tirent la conclusion que l'esthétique et l'harmonie des constructions jouent un rôle primordial dans l'aménagement du territoire communal de B, en particulier dans la zone d'extension du centre. Rappelant que la sauvegarde de l'esthétique constitue une tâche d'intérêt public, ils allèguent que le projet litigieux entraîne une rupture totale de l'harmonie recherchée par la réglementation communale. Ils sont d'avis qu'au lieu de se fondre dans son environnement, comme c'est le cas actuellement, le nouveau bâtiment constituera un élément complètement hétérogène dans le quartier, notamment en raison de sa hauteur et de la forme de sa toiture.

En ce qui concerne la toiture du nouveau bâtiment, les recourants soulignent que "les toitures constituent l'une des composantes les plus importantes du droit de la police des constructions du point de vue de l'esthétique", en raison de leur fort impact sur le paysage. Ils jugent la toiture de la construction projetée choquante pour plusieurs raisons: son orientation parallèle à la rue constituera un mur à leurs yeux, alors que toutes les autres toitures du côté nord de la rue D sont orientées dans l'autre sens; les dimensions de cette toiture, de l'ordre de 150 m² selon le constructeur, seront également frappantes; enfin, le pan sud-est dépassera le pan nord-ouest d'environ 50 centimètres, de manière atypique.

Les recourants mettent également en évidence une certaine harmonie des constructions existantes du quartier du point de vue du nombre de niveaux apparents: les bâtiments du nord et du sud de la rue ne comportent que 2, voire 3 niveaux apparents au maximum, alors que la future construction en comptera 4 et que sa hauteur atteindra le double de la maison actuelle. Selon les recourants, la hauteur au faîte doit être calculée à l'extrémité supérieure du pan sud-est de la toiture et atteint plus de 10 mètres. Quant à la hauteur à la corniche, les recourants se réfèrent aux schémas figurant dans le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, relatif à l'article 48 dudit règlement. Ils estiment que ladite hauteur a été mal calculée et n'est pas de 5,8 mètres comme indiqué sur les plans.

Par ailleurs, les recourants observent que dans leurs oppositions, ils n'ont pas invoqué une imprécision dans la pose des perches-gabarits mais une violation des règles en matière de gabarits, c'est-à-dire de distance entre les bâtiments, au sens des articles 18 et suivants RELCAT. Ils soutiennent que la forme particulière de la toiture du côté nord-ouest, où le pan descend presque jusqu'au sol, risque d'entraîner une application des gabarits éludant le

but de ces règles, à savoir la garantie pour chacun de l'espace, de l'ensoleillement et de la lumière nécessaires. Dès lors, ils préconisent une modification du point d'attache supérieur des gabarits visibles en façade nord-est, selon un schéma constituant l'annexe 4 de leur mémoire. Ils ajoutent que la façade nord-ouest comporte une importante saillie, à laquelle la trace au sol des gabarits ne fait pas référence sur les plans. Ils reprochent au Conseil communal de ne pas avoir vérifié ces divers points.

Ils concluent à l'annulation de la décision attaquée et à l'octroi d'une indemnité de dépens.

D.

Pour faire suite à la décision du 9 avril 2010 du service juridique, les recourants se sont acquittés d'une avance de frais de Fr. 1'650.-, versée le 26 avril 2010.

E.

Le constructeur a formulé des observations sur le recours le 26 mai 2010. Dans ce mémoire, il allègue notamment que son projet est parfaitement conforme à la réglementation de la zone d'extension du centre; qu'un refus pour des considérations esthétiques "rendrait caduque" cette réglementation; et que la forme de la toiture permet au bâtiment d'avoir un maximum de surface de capteurs solaires, offrant à ses futurs habitants une quasi autonomie énergétique et aux voisins une limitation du nombre de fenêtres en face de leurs bâtiments. Les autres arguments du constructeur, qui conclut implicitement au rejet du recours, seront repris ci-après dans la mesure nécessaire.

Dans ses observations du 2 juin 2010, le Conseil communal conclut également, implicitement, au rejet du recours. S'agissant de l'esthétique du bâtiment, il estime que le quartier est riche en bâtiments de styles divers, tant au niveau de l'architecture que des couleurs et que tous s'intègrent parfaitement à leur environnement. C'est pourquoi il est d'avis que le projet litigieux s'intègre lui aussi dans le site. Les autres arguments du Conseil communal seront également repris ci-après dans la mesure nécessaire.

F.

Une vision locale a eu lieu le 3 novembre 2010. A cette occasion, les recourants ont précisé leurs griefs relatifs au calcul des gabarits. Ils ont en particulier allégué que le gabarit nord devait être attaché à la partie externe du support des panneaux solaires, qui vient selon les plans en porte-à-faux de la toiture. Le service de l'aménagement du territoire (ci-après : SCAT), dont un représentant assistait à la vision locale, a pris position sur cette question le 9 novembre 2010.

Seuls les recourants ont formulé des observations au sujet de la prise de position du SCAT, le 22 novembre 2010. Ils ont maintenu que le point d'attache du gabarit nord devait être fixé de la manière indiquée dans l'annexe 4 de leur recours, faute de quoi la réglementation sur les gabarits serait vidée de son sens et des bâtiments encore plus hauts que le projet litigieux pourraient être érigés dans la zone d'extension du centre.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé dans les formes et délais légaux. Propriétaires ou résidents d'immeubles qui jouxtent la parcelle du constructeur ou sont situés à proximité immédiate de celle-ci, les recourants doivent être considérés comme des voisins. Dès lors, ils possèdent

la qualité pour recourir au sens de l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) du 27 juin 1979.

Le recours doit dès lors être déclaré recevable.

2.1.

Les recourants commencent par invoquer des clauses générales d'esthétique, à commencer par l'article 2.1 RC, qui dispose que "les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure" et qu'elles doivent tenir compte "de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue". Cette disposition correspond mot pour mot à l'article 7 LConstr., qui constitue une clause d'esthétique positive. En effet, cette norme ne se contente pas de prohiber l'enlaidissement d'une localité ou d'un quartier, mais exige que les constructions et installations soient aménagées de telle façon qu'un effet d'ensemble satisfaisant soit garanti aussi bien pour les projets eux-mêmes que par rapport à l'environnement bâti et au paysage (arrêt du Tribunal cantonal du 10 mars 2011 en la cause R.N., CDP.2010.205, consid. 2b; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, N. 891).

2.2.

Par ailleurs, les communes sont compétentes pour délivrer les permis de construire (art. 29 LConstr.) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions. A B, l'article 2.4 RC prévoit que la forme des toitures doit être, dans la mesure du possible, harmonisée à celle des constructions voisines (al. 1). D'autres toitures peuvent être autorisées par le Conseil communal, sur préavis de la commission d'urbanisme dans les cas particuliers, si elles ne gênent pas l'harmonie générale (al. 2). Compte tenu de leur formulation, ces règles constituent également des clauses d'esthétique positives.

2.3.

Les communes neuchâteloises disposent d'une liberté de décision importante dans l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage. Cependant, elles doivent respecter certains principes dans le cadre de cette évaluation. Il y sera revenu ci-après, mais il convient d'ores et déjà de relever ce qui suit : une clause d'esthétique doit être appliquée sur la base de critères objectifs et ne doit pas être utilisée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation des zones en vigueur (arrêt du Tribunal cantonal du 10 mars 2011 précité et références citées; RJN 2006, p. 240, consid. 2a). C'est pourquoi il y a d'abord lieu de vérifier si le projet litigieux répond aux règles de la zone d'extension du centre.

3.

3.1.

La hauteur des bâtiments est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte (art. 46, al. 1 RELCAT). La hauteur de corniche se mesure à l'intersection du plan du rampant de la toiture avec le plan de la façade considérée (art. 48, al. 1 RELCAT), tandis que la hauteur au faîte se mesure à l'intersection de la ligne du faîte avec le plan de la façade considérée (art. 50 RELCAT).

Les recourants allèguent que la hauteur au faîte du projet dépasse 10 mètres. Or, cette hauteur n'est pas limitée dans le règlement d'aménagement communal pour la ZEC. Quant à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991, elle se borne à limiter la

hauteur à la corniche à défaut de dispositions communales, mais ne le fait pas pour la hauteur au faîte (art. 59, al. 3). Ce critère ne pose donc pas de problème particulier en l'occurrence.

3.2.

Les recourants soutiennent que la hauteur de corniche de 5,80 mètres indiquée sur les plans est inexacte. D'une part, ce chiffre ne figure pas sur les plans mais dans le formulaire de demande de permis de construire. D'autre part, il faut rappeler que la hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se calcule aux différents angles du bâtiment, par rapport au terrain naturel (art. 46, al. 3 et 47, al. 1 RELCAT). Selon l'article 9.7, alinéa 2 RA, elle est limitée à 10 mètres en ZEC. Sur les plans des coupes et façades du futur bâtiment, des hauteurs sont cotées en divers points d'intersection entre la toiture et les façades. Elles sont toutes largement inférieures à 10 mètres et leur moyenne peut fort bien aboutir au chiffre de 5.80 mètres. En tous les cas, la hauteur maximale de corniche fixée par le règlement d'aménagement est respectée. En effet, le point culminant du bâtiment, à l'intersection entre le faîte de la toiture et le plan des façades, sans compter des panneaux solaires en porte-à-faux de la toiture, atteint 9,94 mètres selon les plans. Contrairement à ce qu'indique la décision attaquée, ce point ne correspond pas à la définition précitée de la hauteur à la corniche, de sorte que celle qui est définie par le règlement d'aménagement est forcément inférieure.

Les arguments des recourants relatifs à la hauteur du projet se révèlent donc mal fondés.

4.

4.1.

Les recourants contestent le respect des gabarits dans les directions nord-sud et sud-nord, en particulier leurs points d'attache au bâtiment litigieux. Comme ils le relèvent à juste titre, c'est bien sur ce point et non sur la question des perches-gabarits que portait leur opposition. Le Conseil communal ne s'est donc pas prononcé directement sur les arguments des opposants.

Dans la décision attaquée, le Conseil communal a estimé que la distance minimale entre les bâtiments fixée par la LConstr. était respectée en l'occurrence. Dans ses observations sur le recours, il s'est référé au préavis du SCAT s'agissant des gabarits. Enfin, cet aspect du litige a été discuté lors de l'instruction du recours, en particulier lors de la vision locale. Il se trouve en étroite connexité avec les motifs retenus la décision attaquée. En effet, 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 (art. 18 RELCAT). Leur application dans le cas d'espèce peut donc être examinée par l'autorité de céans, par économie de procédure.

4.2.

Selon l'article 19 RELCAT, le gabarit est un plan dont la trace est au sol (al. 1). 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 (al. 2). La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel (al. 3). Toutefois, en terrain incliné vers le sud, le gabarit sud est projeté sur un plan horizontal, dont le niveau est situé à la cote moyenne du pied de la façade sud sur terrain naturel (art. 26 RELCAT). En ce qui concerne le haut des bâtiments, les gabarits s'attachent à la corniche pour les immeubles à la toiture en pente, et à

l'intersection des combles supérieurs avec la façade pour les toitures à la mansarde ou les retraits (art. 30 RELCAT). En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux, perpendiculairement aux façades (art. 25 RELCAT).

4.3.

Lors de la vision locale, le SCAT a produit un plan de situation, sur lequel figure la trace au sol des gabarits du projet litigieux. Il en résulte que la façade désignée par "façade sud-est" sur les plans présente un angle de 42,9° par rapport à l'axe est des points cardinaux. Par conséquent, elle est encore orientée au sud et c'est un gabarit de 60° qui s'y applique selon l'article 9.8 RA. Sur les plans de façades du projet, des gabarits présentant cet angle ont été tirés sur un plan horizontal partant du pied de la façade sud. Sur une partie de sa hauteur, la façade sud présente un décrochement vers l'avant sur toute sa longueur, tandis que le reste de la hauteur se trouve en retrait. Chacune de ces parties de façade est couverte d'une toiture en pente. Sur les plans du projet, le point d'attache supérieur des gabarits a été placé à l'intersection du plan du rampant de ces toitures avec le plan de la partie de façade considérée. Dans les deux cas, les gabarits restent à l'intérieur de la parcelle. Sur un plan joint à leur recours (annexe n° 4), les recourants proposent un point d'attache supérieur à l'intersection des combles supérieurs avec la façade qui se trouve le plus en avant. Ce point correspond davantage à ce qui est exigé à l'article 30 RELCAT que les points mentionnés sur les plans du projet. Cependant, le gabarit sud de 60° est également respecté avec ce point d'attache, compte tenu de l'éloignement de la limite sud de propriété. Si l'on en croit leurs observations du 22 novembre 2010, les recourants ne le contestent d'ailleurs plus, pour se concentrer sur le gabarit nord.

4.4.

La façade nord ne présente pas de retrait comparable à ce qui prévaut au sud. Elle est en grande partie recouverte par la toiture, qui présente un angle de 60° par rapport au terrain naturel. Elle comporte aussi quelques décrochements vers l'avant, dont le plus saillant abrite un hall d'entrée. Au sommet de la toiture, le support des panneaux solaires prévus sur le pan sud vient en porte-à-faux, au-delà du faîte, sur environ 1 mètre. Selon les recourants, le point d'attache supérieur du gabarit nord se trouve à l'intersection du plan de la façade du hall d'entrée avec un plan parallèle à la toiture, attaché à la partie supérieure des supports des panneaux solaires. Or, ce point ne correspond pas à la définition de la "corniche" figurant à l'article 48, alinéa 1 RELCAT. En vertu de cette disposition, la corniche se trouve à l'intersection entre la partie principale de la façade, soit la partie pleine dessinée sur la coupe A-A du dossier de plans et le rampant de la toiture. A l'endroit où se trouve le hall d'entrée, la corniche se trouve à l'intersection entre la façade de cette entrée et le rampant de la toiture. Quoi qu'il en soit, l'emplacement de la corniche le long de la toiture importe peu puisque, comme l'a remarqué le SCAT dans son avis du 9 novembre 2010, la pente du toit correspond exactement à celle du gabarit.

En conclusion, le point d'attache supérieur des gabarits proposé par les recourants ne saurait être pris en considération, d'abord parce qu'il ne correspond pas à la notion de corniche au sens du RELCAT. En outre, dans son avis du 9 novembre 2010, le SCAT a relevé que dans sa pratique, il n'appliquait pas les gabarits sur des balcons ou des marquises ne dépassant pas la façade de plus de 2,5 mètres. Il a donc estimé qu'il n'avait pas à appliquer les gabarits à la partie des supports de panneaux solaires dépassant la toiture, puisque la largeur de cet

élément est bien inférieure à 2,5 mètres. Cette appréciation doit être suivie en l'occurrence. La solution contraire aurait pour conséquence que le point d'attache des gabarits exigé par le RELCAT ne serait pas respecté. Dès lors, c'est à tort que les recourants proposent pour le gabarit nord un point d'attache supérieur prenant en compte l'enveloppe externe du bâtiment la plus grande possible. Cette solution ne correspond pas à ce qui a été voulu par le législateur.

Il ressort du croquis du SCAT du 1ernovembre 2010, déposé lors de la vision locale, que le gabarit nord de 60 degrés (art. 9.8 RA) calculé comme mentionné ci-dessus reste à l'intérieur de la parcelle. Les arguments développés à ce sujet par les recourants se révèlent donc mal fondés.

5.

5.1.

Même si une construction répond, par ses dimensions, aux prescriptions prévues pour la zone dans laquelle elle se trouve, elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant, en vertu des clauses d'esthétique positives citées plus haut (RDAF 1999 I 326 consid. 2b; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, op. cit., N. 891; Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993, p. 96-97). Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique (ATF non publié du 15.04.2008 1C_18/2008, consid. 5.2; ATF 129 I 337, consid. 4.1. et les réf. citées). En effet, le respect de l'esthétique des constructions dépend en premier lieu de l'autorité communale, qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation auquel l'autorité de recours ne saurait substituer sans autre le sien propre (ATF non publié du 7.12.1999 1P_402/1999, consid. 4c; ATF 115 Ia 363, consid. 3b; RDAF 1999 I 328, consid. 2c; RJN 2006 p. 240, consid. 2a). Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à l'intervention de l'autorité de recours. Les aspects esthétiques d'une construction doivent en effet être jugés en se fondant, dans la mesure du possible, sur des critères objectifs et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif (RDAF 1999 I 588; RJN 2006 p. 240, consid. 2a; 1989, p. 239, consid. 2a; Chassot, op. cit. p. 104-105). Comme toute restriction de propriété, une clause d'esthétique doit notamment être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (RJN 2006, p. 40, consid. 2a; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, op. cit., N.893ss; Chassot op. cit., p. 106ss). Le projet concerné doit donc être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, historique, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés (ATF non publié du 7.12.1999, 1P_402/1999, consid. 4a; ATF 120 Ia 270, consid. 4a; 118 Ia 384, consid. 5).

5.2.

Lors de l'application des principes susmentionnés, il faut placer le projet en question dans le quartier concerné, tel que celui-ci apparaît actuellement (RJN 1991, p. 166, consid. 3c; 1990, p. 180, consid. 2b; 1989 p. 238, consid. 2a).

En l'occurrence, la ZEC "correspond à l'extension urbaine planifiée au début du siècle en prolongement du centre. Elle comprend des bâtiments en ordre discontinu dont la volumétrie et l'implantation révèlent une certaine harmonie. Les prescriptions s'appliquant à cette zone ont pour but de préserver l'homogénéité propre à ce secteur, sans pour autant

nuire au développement"(art. 9.1 RA). L'habitation, ainsi que les activités commerciales, artisanales et tertiaires compatibles avec l'habitation, sont admises dans cette zone "pour autant qu'elles ne provoquent pas de gêne significative pour le voisinage ni ne portent préjudice au caractère et à l'aspect de la zone"(art. 9.2 RA).

Une partie de la ZEC fait l'objet d'un plan de site au sens de l'article 4 de la loi sur la protection des biens culturels, du 27 mars 1995 (art. 9.3, al. 1 RA). Le bâtiment dont la transformation est contestée ne figure pas au plan de site.

Il résulte du caractère et de l'affectation définis par le règlement d'aménagement pour la ZEC, ainsi que des dimensions maximales prévues par le RA pour les bâtiments implantés dans cette zone, que cette dernière doit assurer une certaine densification des constructions tout en préservant l'aspect du site. Cependant, comme les représentants de la commune et du SCAT l'ont relevé lors de la vision locale, une telle zone n'est pas prioritaire pour une densification, contrairement à la zone d'habitation à haute densité qui se trouve au nord du village (cf. procès-verbal de la vision locale, p. 3, ch. 4).

Il ressort du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN), accessible à chacun sur le site internet de l'Etat de Neuchâtel, que les maisons situées au sud de la rue D n'ont pas été évaluées dans le cadre du recensement architectural entrepris pour la ZEC. Il en va de même pour les bâtiments du nord de la rue D. La maison de la rue du E 11, chez M. G, a obtenu la note de 5 dans ce recensement, ce qui en fait un bâtiment dit "pittoresque". Selon les informations figurant au SITN sur le patrimoine architectural, la valeur 5 "caractérise un volume altéré ou possédant un intérêt difficile à évaluer, jugé pittoresque faute de pouvoir en préciser autrement l'intérêt". Le bâtiment du E 13, chez Mme H, n'a pas été évalué. Le bâtiment de la rue de F 1, chez Mme et M. I, a obtenu la valeur 6. En d'autres termes, il s'agit d'un bâtiment "neutre ou banal", qui ne présente "ni qualité remarquable, ni défaut gênant; dont la situation n'améliore, ni ne préterite le site". Les autres bâtiments situés à la rue du E et à la rue de F obtiennent également des valeurs de 5 ou 6, pour autant qu'ils aient été recensés. Le site qui doit accueillir le projet litigieux est donc relativement pittoresque, mais ne présente pas un caractère exceptionnel ou très spécialement digne de protection.

La partie sud de la rue D est constituée de villas familiales relativement récentes, d'un seul niveau apparent visible depuis la rue. Les façades de ces maisons se distinguent les unes des autres par leur couleur et leur aspect. Le faîte des toitures à deux pans est orienté parallèlement à la rue. Il en va différemment au nord de la rue : seul le bâtiment actuel du constructeur a une toiture parallèle à la rue. Les autres maisons sont également des villas familiales, dont on peut estimer qu'elles datent de la deuxième moitié du vingtième siècle. Elles possèdent pour la plupart des toitures à deux pans perpendiculaires à la rue et comptent deux à trois niveaux apparents. Comme au sud, l'aspect des façades diffère selon les maisons.

A l'heure actuelle, la maison du constructeur, vue depuis les bâtiments qui la surplombent, présente un seul niveau apparent. A l'évidence, la transformation litigieuse entraînera un changement important pour les voisins immédiats, dont la vue sur le Val-de-Ruz sera diminuée par la nouvelle construction, en raison d'une hauteur supplémentaire de plus de cinq mètres. Cette conséquence affectera tout particulièrement le bâtiment de la rue du E 11, surtout les étages inférieurs. Néanmoins, ce dernier présente lui-même quatre à cinq niveaux apparents et une toiture à quatre pans. Il en va ainsi de plusieurs autres constructions situées à proximité immédiate dans la zone d'extension du centre, par exemple

à la rue du E 9, mais aussi à la rue D. Or, le site doit être considéré dans son ensemble, et non uniquement par rapport aux villas les plus proches de la rue D. Dans ce contexte, le projet litigieux, d'une architecture contemporaine mais soignée, n'offre pas un contraste choquant et n'empêche pas l'obtention d'un effet d'ensemble satisfaisant. Il garde une toiture à deux pans, même si la pente de ceux-ci est plus importante que sur les constructions voisines. La partie des supports de panneaux solaires en porte-à-faux de la toiture doit permettre d'optimiser l'indépendance énergétique du bâtiment et n'est pas importante au point de nuire à l'effet d'ensemble. Le projet reste dès lors compatible avec l'aspect d'une zone dans laquelle la commune a souhaité une certaine densification, dont les bâtiments actuels pourront également profiter à l'avenir s'ils viennent à être transformés.

Par conséquent, bien que la décision attaquée soit très sommairement motivée sur la question de l'esthétique, on ne saurait considérer que le Conseil communal a outrepassé le large pouvoir d'appréciation dont il dispose en la matière.

6.

6.1.

Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté.

6.2.

Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause (art. 47, al. 1 LPJA).

Les frais de procédure comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté temporaire fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, du 22 décembre 2010, l'émolument de décision est fixé compte tenu de la mise à contribution de l'autorité de recours, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). En règle générale, ils n'excèdent pas le montant de Fr. 6'000.- (art. 38). Quant aux débours, ils sont généralement calculés forfaitairement à raison de 10 % d'émolument arrêté (art. 42, al. 1).

En l'espèce, l'instruction de la cause a notamment requis la tenue d'une vision locale et la production d'un rapport par le SCAT. Tout bien considéré, les frais de procédure seront fixés au montant total de Fr. 1'650.-, compensé par l'avance de frais versée par les recourants le 26 avril 2010.

6.3.

Vu le sort de la cause, les recourants n'ont pas droit à une indemnité de dépens (art. 48, al. 1 LPJA).

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours de Mesdames et Messieurs A et consorts contre la décision du 24 février 2010 du Conseil communal de B est rejeté;
2. Des frais de procédure, comprenant un émolument de Fr. 1'500.-, auquel s'ajoutent les frais par Fr. 150.-, soit au total Fr. 1'650.-, sont mis à la charge des recourants;
3. Ce montant est compensé par l'avance de frais du même montant versée par les recourants le 26 avril 2010;
4. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 6 avril 2011

Au nom du Conseil d'Etat

La vice-présidente, La chancelière,

G. Ory S. Despland

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