

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.337 vom 11. Januar 2012**

Ne Jurisprudence Adm, 2012-01-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2010.337](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.337)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.337 du 11 janvier 2012

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.337 del 11 gennaio 2012

### **Regeste**

Projet de quartier pour des immeubles d'habitation collective (env. 50 appartements). Les opposants, parmi lesquels une personne dont la parcelle a été incluse dans le périmètre du plan, recourent contre le rejet de leur opposition par le Conseil communal. La loi n'impose pas la signature du plan de quartier par les propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre dudit plan. Si le plan de quartier est conforme au droit, il peut être adopté. Cela ne préjuge pas des difficultés qui pourraient subvenir à la réalisation du plan si les propriétaires opposés au plan refusent de signer les demandes de permis de construire subséquentes. Un plan de quartier peut fixer des distances à la forêt supérieures ou inférieures à ce qui est prescrit par la loi cantonale sur les forêts sans qu'il soit nécessaire de requérir une dérogation, à condition que le service en charge des forêts ait donné son accord. Le périmètre du plan de quartier litigieux est en zone d'habitation à moyenne densité, les constructions prévues par ledit plan respectent les prescriptions du PRAC relatives à cette zone et le cahier des charges fixé par le Conseil communal, et le choix de la zone à moyenne densité pour ce secteur ne peut plus être contesté. Au surplus, selon la jurisprudence, une interdiction de construire fondée sur une clause esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Les arguments relatifs à la sécurité des usagers de la route en général sont irrecevables. Par ailleurs, une route de desserte d'environ 400 m de long et 6 m de large, goudronnée et bidirectionnelle sur toute sa longueur, en majeure partie rectiligne, constitue un accès suffisant. Tous les biens-fonds compris dans le plan de quartier doivent se voir attribuer une implantation et un périmètre d'évolution. Quant à la suppression des gabarits à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, elle est conforme au droit. En cas de regroupement des droits à bâtir, dans la mesure où le total de ces droits respecte les maxima/minima prévus pour la zone, le fait que les parcelles du promoteur se voient attribuer des taux et indices plus élevés que celle d'une opposante est admissible. Le quartier, et en particulier la parcelle de l'opposante, étant équipé, il est soumis à taxe d'équipement. Le système du périmètre intéressé ne s'applique donc pas et l'opposante ne devra s'acquitter d'une taxe d'équipement qu'en cas de construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante sur son bien-fonds. Ce grief est admis. À l'exception du grief relatif à l'équipement, le recours est rejeté. \_\_\_\_\_ Par arrêt du 15 mars 2013 (Réf.: [CDP.2012.46-AMTC]), le Tribunal cantonal a admis le recours déposé contre la présente décision.

### **Volltext**



B.d.

Plusieurs séances de conciliation ont été organisées par le Conseil communal mais une grande partie des opposants ont maintenu leurs oppositions.

C.

C.a.

Par décision du 1ernovembre 2010, le Conseil communal a joint l'ensemble des oppositions et les a rejetées dans la mesure où elles étaient recevables. En bref, il a considéré que l'absence de signature par un propriétaire d'un projet de plan de quartier n'empêchait pas que sa parcelle soit incluse dans celui-ci. Par ailleurs, le choix d'imposer des toitures plates n'était pas critiquable car la majorité des bâtiments d'habitation collective alentours étaient dotés d'un toit plat et les toitures des maisons individuelles ne présentaient pas d'unité. En outre, la fixation d'un périmètre d'implantation était un élément obligatoire dans un plan de quartier, de sorte que le bien-fonds xxx. ne pouvait pas en être dispensé. De plus, la maison qui était érigée sur ce bien-fonds ne respectait pas le gabarit par rapport à l'axe de la route, de sorte que l'implantation d'un futur nouveau bâtiment avait été fixée de manière à corriger ce vice à terme. Enfin, le taux d'occupation du sol, l'indice d'utilisation et l'indice d'espaces verts respectaient les dispositions du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), du 26 octobre 1998.

C.b.

S'agissant de l'équipement, la propriétaire du bien-fonds xxx. devrait participer à son financement, selon le système du périmètre intéressé. Par ailleurs, le parking souterrain ne serait construit qu'en cas de réalisation du périmètre de construction situé sur le bien-fonds xxx. et avec l'accord du propriétaire de ce dernier. Au surplus, aucun aménagement extérieur ne serait fait sur ledit bien-fonds et les travaux du plan de quartier n'empiéteraient pas ni n'empêcheraient l'accès. Quant à l'empiètement du trottoir nord, il était dicté par le plan d'alignement communal et le bâtiment existant forjetait clairement sur ledit alignement.

C.c.

Concernant la distance à la forêt, le Conseil communal a relevé que les plans de quartier pouvaient fixer des distances différentes des 30 mètres prévus par l'article 16 de la loi cantonale sur les forêts (LCFo), du 6 février 1996.

C.d.

Le Conseil communal a par ailleurs estimé que, contrairement à l'avis des opposants, le plan de quartier, affecté à la zone d'habitation à moyenne densité, jouait un rôle de transition entre la zone à haute densité à l'ouest et à la zone à faible densité au sud, et que la présente procédure n'avait pas pour objet la modification du PRAC. De plus, les griefs de la perte de vue et d'ensoleillement devaient être rejetés car, sauf disposition spéciale de droit communal, ces droits n'étaient pas protégés en droit public. Quant à la perte de valeur des bâtiments alentours, elle ne pouvait pas davantage être retenue car les terrains objet du plan de quartier étaient constructibles avant que ce dernier ne soit élaboré. Concernant encore les nuisances du chantier, celles-ci ne faisaient pas l'objet de la présente procédure.

C.e.

S'agissant enfin des accès, le Conseil communal a retenu que le Chemin A. était un accès de desserte d'un quartier résidentiel sans vocation collectrice, revêtu et bidirectionnel sur toute sa longueur, et d'une largeur de 6 m, de sorte que le grief tiré de l'insuffisance des voies d'accès était mal fondé. Il en allait de même pour les places de parc, dont les opposants n'expliquaient pas en quoi leur nombre prévu serait contraire au droit.

D.

D.a.

Par mémoire du 1er décembre 2010, Mmes et MM. D., E., F. et G. (ci-après: les recourants) ont recouru contre la décision du Conseil communal du 1er novembre 2010, concluant à son annulation, au retrait du bien-fonds xxx. du plan de quartier, à ce qu'il soit constaté que les oppositions avaient été rejetées à tort et à ce que le plan de quartier ne soit pas approuvé, avec suite de frais et dépens.

D.b.

Tout d'abord, les recourants ont relevé que le plan de quartier litigieux était un projet privé des seuls promoteurs et que faute d'accord de la propriétaire du bien-fonds xxx., ce dernier ne pouvait pas être inclus dans son périmètre, qui plus est en lui imposant de nouvelles charges.

D.c.

Puis les recourants ont allégué que les bâtiments de grande envergure projetés, à toits plats et disposés en quinconce, constitueraient un contraste inadmissible avec le paysage de montagne du quartier, composé d'une zone agricole, de fermes, d'une petite maison, de villas et encore de petites routes de campagne. Le plan de quartier litigieux était également en contradiction totale avec la volonté du Conseil communal exprimée en 2003 lors de la modification du PRAC dans le secteur. De plus, il n'y avait pas de zone à haute densité dans ce quartier, de sorte que le plan de quartier litigieux n'assurait pas la transition qu'il aurait dû, en application de l'article 142, alinéa 1 PRAC, entre la zone de villas au sud et la zone agricole au nord, et violait ainsi cette disposition.

D.d.

S'agissant de la distance à la forêt fixée dans la loi cantonale éponyme, les recourants ont contesté qu'un plan de quartier puisse y déroger sans qu'une dérogation soit rendue par le Département de la gestion du territoire.

D.e.

Les recourants ont ensuite argué que la construction de 48 nouveaux appartements engendrerait une forte augmentation de la circulation sur le Chemin A., lequel était sous-dimensionné puisqu'il n'était qu'un chemin de campagne étroit et sans issue; des problèmes de parcage se poseraient également. Il en résulterait de graves problèmes de sécurité pour tous les habitants du quartier et les usagers du chemin.

D.f.

Les recourants ont ensuite critiqué le fait que le plan de quartier impose un périmètre d'implantation en cas de destruction du bâtiment existant sur le bien-fonds xxx., ce qui n'était pas le cas des biens-fonds \*\*\* et \*\*\*. Quant aux gabarits, il n'était pas certain qu'ils soient respectés "à l'est au sud", au détriment du bien-fonds xxx..

D.g.

Puis les recourants ont allégué que le taux d'occupation et l'indice d'utilisation du sol étaient plus élevés et l'indice d'espaces verts moins élevé pour les autres biens-fonds du plan de quartier que pour le bien-fonds xxx.. De l'avis des recourants, les promoteurs profitaient du regroupement des droits à bâtir pour s'approprier les droits du bien-fonds xxx., ce regroupement ayant été ajouté "en catimini" dans le projet mis à l'enquête, en violation d'une promesse formulée le 5 juin 2008 par les promoteurs.

D.h.

Enfin, la propriétaire du bien-fonds xxx. a exposé que ce dernier était non seulement équipé mais construit, de sorte qu'elle n'avait pas à participer aux coûts de l'équipement, d'autant moins qu'elle avait encore récemment fait installer le gaz à ses frais. Il en allait de même des aménagements extérieurs, puisque le jardin du bien-fonds xxx. existait déjà, était entretenu et qu'aucun aménagement n'y serait effectué.

E.

Le 3 février 2011, le Conseil communal a conclu au rejet du recours, sans formuler d'observations particulières.

F.

F.a.

Le 8 février 2011, la société H. SA, par son administratrice unique Mme I., désormais promoteur du projet (ci-après: le promoteur), a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens, et formulé les observations suivantes.

F.b.

Le promoteur a tout d'abord dressé un bref historique: un premier plan de quartier avait été sanctionné en 1990, prévoyant cinq bâtiments d'habitation collective au nord et quatre groupes de villas au sud. Finalement, seuls deux des cinq bâtiments d'habitation collective avaient été réalisés. Le 27 janvier 2003, le Conseil général de la Ville de C. avait abrogé le plan de quartier de 1990 et décidé de poursuivre la planification du secteur avec l'élaboration de deux plans de quartier: le Chemin A. Sud et le Chemin A. Nord. Ce dernier avait été élaboré de concert entre la commune et les propriétaires des parcelles non bâties sises dans le périmètre concerné. C'était à tort que les recourants estimaient que le plan de quartier nécessitait l'accord formel de la propriétaire du bien-fonds xxx. en considérant qu'il s'agissait d'un projet privé. En effet, même s'il était généralement élaboré par des tiers et aux frais de ces derniers, le plan de quartier demeurerait un instrument de planification communale. D'ailleurs, il serait contraire aux principes de planification d'exclure la parcelle xxx. du périmètre du plan de quartier.

F.c.

Le promoteur a ajouté que les droits des voisins avaient été largement respectés puisque le projet leur avait été présenté individuellement et collectivement, et que le projet avait été modifié à plusieurs reprises pour leur donner satisfaction, au détriment de ses intérêts financiers.

F.d.

S'agissant du grief d'esthétique, le promoteur a allégué que les constructions projetées ne pouvaient être considérées comme "de grande envergure", car ils respectaient en tous points la réglementation applicable à la zone et marquaient une transition harmonieuse avec les deux bâtiments plus imposants existants (le domaine de J.) qui étaient également à toit plat, comme la majorité des bâtiments alentours. Quant à la transition, le promoteur a allégué que les bâtiments projetés l'assuraient de manière évidente entre le secteur de maisons familiales au nord, les bâtiments du domaine de J. à l'est [recte: à l'ouest) et ceux de la rue M. au sud. Ils répondaient donc au cahier des charges établi par le Conseil communal en 2003.

F.e.

Concernant la distance à la forêt, la limite était de 10 m et correspondait à celle appliquée aux bâtiments construits sur la base de l'ancien plan de quartier de 1990. De l'avis du promoteur, une dérogation n'était pas nécessaire puisque celle-ci ne concernait que les demandes de permis de construire requises pour des terrains non soumis à un plan de quartier, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

F.f.

Enfin, le promoteur s'est référé à la décision attaquée en ce qui concerne les voies d'accès, d'une part, et les autres griefs des recourants relatifs au bien-fonds xxx. d'autre part.

G.

Le 30 novembre 2011, la mandataire du promoteur a déposé un état de ses frais et honoraires.

H.

Le 23 décembre 2011, les mandataires des recourants ont déposé leur mémoire de frais et honoraires ainsi qu'une série de photographies du quartier commentées.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Déposé dans le terme et délai légaux, le recours est recevable.

1.2.

À des fins de clarté, la présente décision reprendra les "titres" des motifs du recours, en les groupant si nécessaire.

2.(validité du plan de quartier/parcelle xxx.)

2.1.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, prévoit trois zones "fondamentales": les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 15-17). Mais, selon l'article 18, alinéa 1, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation. Le législateur a ainsi tenu compte du fait que les zones définies aux articles 15 à 17 LAT ne recouvraient pas nécessairement tout le territoire d'une commune ni ne répondaient à tous les besoins spécifiques que l'autorité de planification doit prendre en compte. L'article 18 LAT permet donc aux cantons de développer, détailler et compléter la réglementation applicable aux zones, afin que les autorités de planification puissent adopter des mesures

d'aménagement appropriées à chaque situation spécifique (Brandt/Moor, Commentaire LAT, art. 18 N. 1). Le plan de quartier est un cas d'application de l'article 18 LAT. Il définit dans un périmètre donné les conditions d'urbanisme détaillées dans lesquelles les projets de construction doivent s'inscrire. Il fixe le mode d'utilisation du sol et est contraignant pour les propriétaires. Le plan de quartier sert aussi bien les intérêts de la collectivité que ceux des propriétaires fonciers. Mais l'autorité de planification ne peut prendre en considération les intentions ou les propositions des propriétaires que dans la mesure compatible avec les objectifs de développement poursuivis dans le secteur et pour autant que ces propositions soient conformes au plan directeur (Brandt/Moor, op. cit., N. 114 et 129).

## 2.2.

Dans le canton de Neuchâtel, au sens de l'article 79, alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, 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. L'article 82 LCAT expose que les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3'000 m<sup>2</sup> au moins (al. 1). Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans de quartier seront établis avant toute construction (al. 2). Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier (al. 3).

Le plan de quartier est donc un instrument de planification de détail. Dans la hiérarchie de la planification au niveau communal, il succède aux plans d'aménagement communaux qu'il a pour objectif de détailler et d'affiner. Bien qu'étant généralement élaboré par des tiers et aux frais de ce dernier, le plan de quartier demeure un instrument de planification communale. Il est présenté au SAT par l'autorité communale et non directement par le requérant, et relève de la compétence du Conseil communal (Département de la gestion du territoire, Guide du plan de quartier, Neuchâtel 2006, p. 3).

## 2.3.

Il ressort donc clairement de ce qui précède que le plan de quartier est un instrument de planification communale, même si des privés sont à l'origine du projet. Le rapport du Conseil communal au Conseil général du 15 janvier 2003 illustre d'ailleurs bien cette réalité, puisqu'il expose que l'un des propriétaires de biens-fonds s'est approché du Conseil communal et que la commune a fixé dans un "cahier des charges" les objectifs d'aménagement qu'elle voulait voir se réaliser.

Cela explique que contrairement à la demande de permis de construire (art. 42 et 45 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996), la loi n'impose pas de signature du plan de quartier par les propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre dudit plan. Certes, le Guide du plan de quartier précité (en l'occurrence édité après que le projet de plan de quartier litigieux a été préavisé par le SAT) préconise que le cahier des charges soit également signé par les propriétaires fonciers (p. 6). Cette recommandation est toutefois motivée par le fait qu'un plan de quartier qui ne remporterait pas l'adhésion de tous les propriétaires concernés serait difficile à concrétiser, notamment lorsqu'une construction projetée empiète sur le bien-fonds d'un propriétaire hostile au projet qui refuserait par conséquent de signer la demande de permis de construire subséquente. Mais, en soi, si le plan de quartier est conforme au droit, rien n'empêche qu'il soit adopté.

Autrement dit, l'autorité de céans ne peut admettre le recours pour le seul motif que la propriétaire du bien-fonds xxx. n'a pas donné son accord et que cela augure des difficultés à réaliser le plan de quartier. C'est le lieu de rappeler que l'autorité de céans ne revoit pas les décisions des autorités inférieures sous l'angle de l'opportunité. Il ne dispose en effet d'un tel pouvoir d'intervention que si une loi spéciale le prévoit (art. 33, let. d LPJA). Or, tel n'est pas le cas en matière d'aménagement du territoire (art. 125, al. 1 LCAT a contrario; cf. arrêt du 26 juin 2003 de l'ancien Tribunal administratif, réf. TA.2002.84).

2.4.

Par conséquent, le grief des recourants relatifs à la validité du plan de quartier par rapport au bien-fonds xxx. est rejeté.

3.(distance à la forêt)

3.1.

Selon l'article 17, alinéa 1, lettre a LCAT, la distance des constructions est définie, par rapport à une forêt, par l'article 29a de la loi forestière, du 31 mai 1917 [actuellement: l'article 16 de la loi cantonale sur les forêts (LCFo), du 6 février 1996], et par l'article 6 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966 [abrogé par la LCFo]. Les plans d'aménagement, les plans spéciaux et les plans de quartier peuvent, en plus des dispositions susmentionnées, fixer des distances différentes par des limites de construction (art. 17, al. 3 LCAT).

Au sens de l'article 16 LCFo, sauf dérogation accordée par le département, notamment en fonction de la situation, de la composition et de la hauteur prévisible du peuplement, aucune construction ou installation ne peut être autorisée à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt (al. 1). Sont exceptées les constructions et installations forestières, ainsi que celles situées à proximité de la limite des pâturages boisés (al. 2). L'octroi d'une dérogation suppose qu'il n'en résulte aucun inconvénient majeur pour la conservation, le traitement et l'exploitation de la forêt, et qu'aucun autre intérêt prépondérant ne s'y oppose (al. 3).

3.2.

Selon le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil relatif au projet de LCAT (BGC 1991 vol. II pp. 1159-1160), l'objectif d'une utilisation mesurée du sol impose qu'une distance différente, inférieure ou supérieure, puisse être prévue dans le cadre de plans d'affectation puisque ces derniers ont justement pour but de faire la pesée des intérêts en présence. Initialement réservé aux plans d'aménagement et aux plans spéciaux, l'article 17, alinéa 3 LCAT a été étendu aux plans de quartier lors de l'adoption de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996 (BGC 1995-6, vol. I, p. 2998).

En fonction de la situation, de la composition et de la hauteur prévisible du peuplement, la distance à la forêt peut être réduite lors de l'établissement d'un plan de quartier. Il appartient à l'auteur du projet de prendre contact avec le service des forêts lors de l'étude du plan de quartier, afin de déterminer si cette distance peut être réduite (Guide du plan de quartier, op. cit., pp. 14-15). Autrement dit, un plan de quartier peut fixer des distances à la forêt inférieures ou supérieures à 30 m sans qu'il soit nécessaire de requérir une dérogation du Département de la gestion du territoire, à condition que le service de la faune, des forêts et de la nature (SFFN), le plus à même d'effectuer une pesée des intérêts, ait donné son accord.

3.3.

En l'occurrence, le plan de quartier litigieux prévoit une limite des constructions de 10 m par rapport à la forêt. Il ressort du préavis de synthèse du SAT du 23 mai 2006 (p. 7) que l'ancien service des forêts (actuellement le SFFN) a admis cette limite. Par conséquent, il faut considérer que cette limite de 10 m ne viole pas les articles 17 LCAT et 16 LCFO. Les recourants objectent que l'article 79, alinéa 2 LCAT ne permet pas aux plans de quartier de déroger aux prescriptions du plan d'aménagement communal, excepté pour la longueur maximale des constructions. Toutefois, l'article 17, alinéa 3 LCAT prévoit une réglementation spécifique pour les distances à la forêt, aux vignes ou aux routes, de sorte que l'article 79, alinéa 2 LCAT ne leur est pas applicable.

3.4.

Vu ce qui précède, le grief des recourants relatif à la distance à la forêt est rejeté.

4.(transition et esthétique)

4.1.

Selon l'article 142, alinéa 1 PRAC, la zone d'habitation à moyenne densité est caractérisée par des immeubles de hauteur moyenne. Elle assure la transition entre la zone d'habitation à haute densité et la zone d'habitation à faible densité. L'article 143 PRAC précise que dans la zone d'habitation à moyenne densité, les formes d'habitat offrant une bonne qualité de vie doivent être favorisées, de même que la qualité des espaces extérieurs. Selon l'article 144, alinéa 1 PRAC, cette zone est destinée à l'habitation collective et individuelle groupée.

S'agissant de l'aspect général des nouvelles constructions, l'article 57 PRAC prescrit que les constructions doivent présenter un aspect architectural satisfaisant (al. 1). Le Conseil communal interdit les constructions, transformations ou entretiens susceptibles de compromettre l'aspect, le caractère, l'esthétique ou l'harmonie d'un site, d'un paysage, d'un quartier, d'une place publique ou d'une rue ou de nuire à l'aspect ou au caractère d'un bâtiment ayant une valeur historique ou architecturale (al. 2). Il en va de même pour les murs de soutènement, les mouvements de terre ou les talutages (al. 3).

4.2.

Selon la jurisprudence, 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 auquel les autorités cantonales de recours ne sauraient substituer sans autre le leur propre. L'autorité ne saurait toutefois se laisser guider par des sentiments subjectifs ou invoquer la clause d'esthétique ou de l'harmonie pour protéger des sites qui n'ont aucune valeur esthétique contre des atteintes dépourvues de portée. Les autorités administratives doivent appliquer des critères objectifs et fondamentaux, et non pas ce qu'elles ressentent. Enfin, comme toute restriction de propriété, la clause d'esthétique doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (RJN 2006 p. 242 et les nombreuses références citées).

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 363 consid. 3; arrêt 1C\_423/2008 du 12 février 2009). L'ATF 115 précité concernait la construction d'un chalet de sept

appartements; le Tribunal fédéral a jugé qu'il fallait considérer la zone de manière assez large, qu'un peu plus loin se trouvaient déjà érigés des chalets collectifs et que dans ce contexte, le fait que la plupart des chalets sis aux abords immédiats du projet litigieux n'abritent qu'une ou deux familles n'était pas décisif. L'on ne se trouvait pas, selon le Tribunal fédéral, en présence d'un secteur topographiquement si clairement délimité qu'il se justifierait de le soumettre à un régime particulier.

#### 4.3.

Tout d'abord, les recourants semblent remettre en cause le choix de la zone d'habitation à moyenne densité pour le quartier, notamment parce que celle-ci ne répondrait pas à la définition de l'article 142 PRAC puisque les deux immeubles du domaine de J. ne sont pas en zone d'habitation à haute densité et qu'il n'y aurait donc pas transition avec la zone d'habitation à faible densité.

Ces arguments auraient dû être soulevés lors de la modification du zonage, sanctionnée le 15 octobre 2003. Invoqués dans le cadre de la procédure d'adoption du plan de quartier, ils sont tardifs et donc irrecevables.

#### 4.4.

Les recourants allèguent également que certes la construction de bâtiments de grande envergure serait conforme à la zone d'habitation à moyenne densité mais que celle-ci n'a été maintenue en 2003 que par l'ajout de règles tendant à la faible densité et tout particulièrement l'exigence de la construction de petits immeubles afin d'assurer la transition. Les constructions prévues par le plan de quartier n'assureraient aucune transition et violeraient ainsi clairement l'article 142 PRAC.

Si l'on reprend le rapport du Conseil communal au Conseil général du 15 janvier 2003, le cahier des charges du plan de quartier nord impose les éléments suivants: respect de la longueur maximale des constructions fixée par le PRAC; alignement des constructions en retrait par rapport au boulevard K.; pas plus de trois niveaux, dont un semi enterré, et éventuellement un attique; respect des prescriptions du PRAC. Dans ce rapport, le Conseil communal évoque également des "petits immeubles de 4 niveaux". Or, l'article 8, alinéa 5 du règlement du plan de quartier litigieux prévoit que les bâtiments ne dépasseront pas plus de trois niveaux, dont un semi-enterré, plus un attique. Selon l'article 8, alinéas 1 à 3 dudit règlement, les dimensions de ces bâtiments seront les suivantes: longueur maximale de 25 m, hauteur moyenne à la corniche de 9.5 m et hauteur maximale au faîte de 13 m. Ces dimensions sont celles prescrites par l'article 151 PRAC pour la zone à moyenne densité en ordre non contigu. Au surplus, les futures constructions sont alignées en retrait par rapport au boulevard K. L'autorité de céans constate donc que le plan de quartier litigieux respecte non seulement les prescriptions du PRAC mais également le cahier des charges du Conseil communal.

À titre de comparaison, les bâtiments du domaine de J. sont constitués de quatre (Chemin A. 2 à 6), respectivement cinq étages (Chemin A. 8 à 12) et leur longueur est le double de celles des bâtiments projetés par le plan de quartier. Ces derniers ne peuvent donc pas être qualifiés "de grande envergure".

En conclusion, si le périmètre du plan de quartier litigieux est en zone d'habitation à moyenne densité, que les constructions prévues par ledit plan respectent les prescriptions du PRAC relatives à cette zone ainsi que le cahier des charges prévu dans le rapport du Conseil

communal du 15 janvier 2003, et considérant que le choix de la zone à moyenne densité ne peut plus être contesté, l'autorité de céans ne peut admettre les griefs des recourants relatifs à l'absence de transition.

#### 4.5.

S'agissant de l'esthétique, les recourants estiment que les immeubles de grande envergure projetés, à toits plats et disposés en quinconce, constituent un contraste inadmissible avec le paysage de montagne du quartier. Ils déposent notamment un photo-montage avec des bâtiments de style chalet collectif dont ils estiment qu'ils seraient mieux intégrés à l'environnement.

Le quartier se présente comme suit: au nord du boulevard K. se trouvent les propriétés de M. G. et de Mme et M. F.; la première contient une ferme et une usine, en zone d'utilisation différée, et la seconde un chalet en zone agricole. A l'ouest, en contrebas du boulevard K., sont érigés deux grands bâtiments d'habitation collective à toits plats (domaine de J.), en zone d'habitation à moyenne densité. À l'est, se trouve la propriété de Mme D., soit une ferme, en zone à moyenne densité et, plus à l'est encore, le lycée L., d'architecture moderne, en zone d'utilité publique. Au sud du Chemin A. s'élèvent huit maisons individuelles, en zone à faible densité, dont celle de Mme E. Ces villas présentent des architectures différentes: certaines sont plutôt traditionnelles, d'autres très contemporaines, et les toits sont soit plats, soit à deux ou plusieurs pans, soit arrondis. Au sud encore de ces dernières, se trouvent une série de bâtiments d'habitation collective à toit plat, en zone à moyenne densité. Encore plus au sud, passé une zone de verdure, commence la zone d'habitation à haute densité (rues M., N., O., etc.).

Il ressort de ce descriptif que le tissu bâti du quartier n'est pas homogène, que les habitations individuelles n'y sont pas plus nombreuses que les bâtiments d'habitation collective et que la parcelle de M. G. contient certes une ferme mais aussi une usine, toutes deux sises dans une zone destinée à une urbanisation ultérieure si les intérêts de la commune justifient une nouvelle extension de la zone à bâtir (art. 211 PRAC). Dès lors, hormis les propriétés de Mmes et MM. D. et F., et partiellement, celle de M. G., l'on est déjà en présence d'une typologie urbanisée; le caractère montagnard du paysage doit ainsi être relativisé. Par conséquent, dans la mesure restreinte de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique des constructions, l'autorité de céans constate que la construction de bâtiments tels que prévus par le plan de quartier litigieux est non seulement conforme à la zone mais n'apparaît ni déraisonnable ni irrationnelle, au sens de la jurisprudence citée plus haut. Il n'y a donc pas violation de l'article 57 PRAC.

#### 4.6.

Les recourants allèguent encore que la ferme sise sur le bien-fonds de M. G. a été classée en novembre 2011. Or, selon les informations recueillies auprès de l'office de la protection des monuments et des sites, cette ferme est bien recensée avec une valeur 3 mais elle n'est pas mise sous protection. Cela signifie seulement que la ferme ne pourra pas être rénovée, transformée ou démolie sans l'autorisation préalable du Conseil communal (art. 238 PRAC). Au demeurant, l'on relèvera que le bien-fonds de M. G. n'est pas compris dans le périmètre du plan de quartier.

#### 4.7.

En conclusion, les griefs des recourants relatifs à la transition et l'esthétique sont rejetés.

## 5.(voies d'accès ■ sécurité)

### 5.1.

En tant que les recourants allèguent de graves problèmes de sécurité pour tous les habitants du quartier mais également pour tout usager du chemin, leurs arguments sont irrecevables, en vertu de la jurisprudence constante du Tribunal cantonal sur ce point (RJN 1995 p. 266ss, spéc. pp. 268-269; arrêt confirmé dans des arrêts plus récents, par exemple du 15 mars 2007 réf. TA.2005.107 et du 2 juin 2009, réf. TA.2008.409), à laquelle il suffit de renvoyer.

### 5.2.

Une autorisation de construire n'est délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22, al. 2 LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19, al. 1 LAT).

La législation cantonale reprend ces différents principes. L'article 109 LCAT oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation notamment en voies d'accès et subordonne la construction de tout bâtiment à la réalisation de ces équipements. Quant à l'article 9 LConstr., il rappelle que compte tenu de l'importance des constructions et installations, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics. Selon l'article 69, alinéa 2, lettre a du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996, les voies d'accès doivent être aménagées de manière à tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. Selon l'article 70, alinéa 1 RELCAT, la largeur des chaussées est déterminée par l'intensité existante ou planifiée du trafic. En règle générale, la largeur sera de 3 m pour les routes à sens unique, de 4,5 m pour les routes ouvertes à la circulation dans les deux sens, au maximum de 5 m pour les routes de desserte et de 6 m pour les routes collectrices (al. 2). Selon la norme VSS SN 640 045, les routes de desserte sont des routes à l'intérieur des espaces bâtis qui n'ont dans le réseau routier qu'une importance de quartier; elles desservent des parcelles ou des bâtiments et conduisent la circulation aux routes collectrices (let. A, ch. 4 p. 1 et tableau 1 p. 5).

### 5.3.

Selon la jurisprudence, la loi n'impose pas de voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. L'accès est considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue. Dans la pratique, il a été jugé qu'un passage d'une largeur de 3 m n'était pas suffisant pour desservir sept immeubles locatifs comprenant 137 appartements; qu'un chemin privé en terre battue de 3,50 m, conduisant à quatre villas, n'était pas suffisant pour desservir une nouvelle construction de 8 logements en particulier en raison de sa configuration (angle droit par rapport à la voie publique) qui exigeait des manœuvres de la

part des véhicules lourds des services publics qui s'y engageaient; qu'un chemin d'une longueur de 190 m, d'une largeur de 2,80 m au maximum, escarpé et en devers dans un coteau très raide n'était pas suffisant pour absorber un surcroît de trafic de 14 places de stationnement; qu'une route collectrice d'une largeur de 4-5 m dépourvue de trottoir, sur laquelle 1'100 véhicules passent quotidiennement, n'était pas en mesure d'absorber de façon satisfaisante le trafic supplémentaire qu'engendrerait le lotissement projeté de 27 unités d'habitation; qu'un chemin d'une longueur de 245 m ouvert à l'usage commun, en particulier aux véhicules agricoles et aux promeneurs, était suffisant pour assurer la desserte d'un quartier d'habitation d'environ 10'000 m<sup>2</sup> en cours d'aménagement, en dépit d'une largeur de 3,30 m et d'un revêtement usagé à mesure que les bas-côtés peuvent servir au croisement (arrêt de l'ancien Tribunal administratif publié sur internet TA.2004.315 du 27 octobre 2005; RJN 2001 p. 266ss).

#### 5.4.

En l'occurrence, le Chemin A. desservira tout le quartier, les places visiteurs et les parkings souterrains (rapport justificatif du plan de quartier, p. 12). Seuls les services d'urgence et les véhicules de déménagement auront accès aux futurs bâtiments par le nord, soit le boulevard K. (art. 15, al. 2 du règlement du plan de quartier). Le Chemin A. constitue une route de desserte de 428 m pour un quartier résidentiel, goudronnée et bidirectionnelle sur toute sa longueur. Elle présente une faible courbe depuis le croisement avec la rue P. puis est quasiment rectiligne jusqu'à la place de rebroussement. Sa largeur est d'environ 6 m, soit une largeur supérieure à ce qui est exigé pour les routes de desserte. Le plan de quartier ne précise pas le nombre de logements qui seront construits; en revanche lors d'une séance d'information en novembre 2008, le promoteur a évoqué le chiffre de 47 appartements, chiffre similaire à celui avancé par les recourants. Au vu des dispositions pré-rappelées ainsi que des exemples cités par la jurisprudence, il apparaît que le Chemin A. constitue un accès suffisant pour les constructions prévues par le plan de quartier.

#### 5.5.

Vu ce qui précède, les arguments des recourants relatifs à l'accès sont rejetés.

### 6.(implantation des bâtiments et gabarits/parcelle xxx.)

#### 6.1.

Selon l'article 81, lettre b LCAT, le plan de quartier contient obligatoirement les dispositions suivantes: ( ) l'implantation des bâtiments et le périmètre d'évolution des constructions. Selon le Guide du plan de quartier déjà cité (p. 13), l'implantation des bâtiments joue un rôle primordial dans la qualité urbanistique du quartier planifié. Elle conditionne les rapports qu'entretiennent les bâtiments avec l'existant, la qualité des espaces publics et les dégagements privés de chacune des constructions. Par conséquent, les dimensions et l'organisation des périmètres d'évolution ne doivent pas être l'expression d'une application littérale des gabarits. Ils doivent permettre de générer des espaces extérieurs privés et collectifs de qualité tout en garantissant à chaque construction des dégagements en suffisance. Les périmètres d'évolution sont à comprendre comme des volumes construits définissant le "vide" des espaces extérieurs collectifs et privés.

#### 6.2.

Il résulte de ce qui précède que l'implantation des bâtiments est obligatoire de par la loi pour toute future (re)construction à l'intérieur du plan de quartier et qu'elle se justifie par les

objectifs de ce dernier. Sur le bien-fonds xxx., la maison existante est implantée "de biais" par rapport à l'axe du boulevard K. et à l'intérieur de l'alignement, alors que toutes les constructions prévues le seront de manière parallèle, dans le respect de l'alignement. Il est par conséquent conforme au droit de prévoir une implantation pour un éventuel futur bâtiment sur le bien-fonds xxx. (en remplacement de l'actuel), et qu'elle soit non seulement en harmonie avec les futures autres constructions mais aussi respecte l'alignement.

La propriétaire du bien-fonds xxx. allègue que les deux bâtiments du domaine de J. ne se voient pas imposer d'implantation. Cet argument est inexact: sur le plan, ces deux bâtiments sont également entourés d'un traitillé rouge qui figure les périmètres d'évolution. À la différence de celui du bien-fonds xxx., ces périmètres correspondent à l'implantation actuelle, dans la mesure où celle-ci est parallèle à l'axe du boulevard K. et respecte l'alignement. L'absence de coloration jaune, tant pour les bâtiments du domaine de J. que pour la maison sur le bien-fonds xxx., signifie simplement que ces bâtiments existent déjà.

6.3.

Selon l'article 79, alinéa 3 LCAT, les gabarits peuvent être supprimés entre les bâtiments situés dans le plan de quartier. Toutefois, les gabarits prévus dans la zone correspondante seront appliqués vis-à-vis des parcelles limitrophes.

En l'occurrence, l'article 9, alinéa 2 du règlement du plan de quartier litigieux prévoit que les gabarits légaux à l'intérieur du périmètre dudit plan sont supprimés. Étant donné qu'il est compris dans le périmètre du plan de quartier, le bien-fonds xxx. doit obligatoirement être doté d'un périmètre d'évolution qui devra être respecté en cas de démolition de la maison existante et de reconstruction. Or, comme on l'a vu, les dimensions et l'organisation des périmètres d'évolution ne doivent pas être l'expression d'une application littérale des gabarits. Ils doivent permettre de générer des espaces extérieurs privés et collectifs de qualité tout en garantissant à chaque construction des dégagements en suffisance. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'appliquer les gabarits prévus par le PRAC, respectivement le RELCAT, au bien-fonds xxx.

6.4.

Par conséquent, les griefs des recourants relatifs à l'implantation et aux gabarits du bien-fonds xxx. sont rejetés.

7.(indice d'utilisation ■ taux d'occupation du sol ■ espaces verts/parcelle xxx.)

7.1.

Selon l'article 80 LCAT, le regroupement des constructions est autorisé aux mêmes conditions que pour les plans spéciaux. L'article 68, alinéa 1 LCAT prévoit que le regroupement des constructions est 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.

7.2.

Selon l'article 150 PRAC, pour la zone d'habitation à moyenne densité en ordre non contigu, l'indice d'utilisation doit être de 0.9 au maximum, le taux d'occupation du sol de 35% au maximum et l'indice d'espaces verts de 30% au minimum.

Pour le bien-fonds xxx., le taux d'occupation actuel, pour une surface de 943 m<sup>2</sup> et une habitation de 154 m<sup>2</sup>, est de 16.1%. L'indice d'utilisation actuel est de 0.24 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et l'indice d'espaces verts, compte tenu de 725 m<sup>2</sup> de jardin et de 25 m<sup>2</sup> de pré-champs (selon extrait du registre foncier), de 79%.

En cas de démolition de l'habitation existante et de reconstruction, le règlement du plan de quartier prévoit (cf. tableau récapitulatif, p. 10) des valeurs plus élevées pour l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol (0.54 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et 169 m<sup>2</sup>, et inférieures pour l'indice d'espaces verts (74%). Ces valeurs sont conformes aux maxima/minima prévus par l'article 150 PRAC.

Le fait que les autres parcelles du promoteur dans le plan de quartier se voient attribuer des valeurs plus élevées (respectivement moins élevées pour les espaces verts) ne viole pas le droit, dans la mesure où le total des droits à bâtir respecte l'article 150 PRAC et où ledit regroupement est autorisé par l'article 80 LCAT.

Comme il a été dit plus haut, le plan de quartier est un instrument d'aménagement communal et l'autorité de céans ne revoit pas l'opportunité des décisions communales en la matière. Par conséquent, l'autorité de céans ne peut que constater que, pour ce qui concerne les indices et taux litigieux, le plan de quartier est conforme au droit supérieur.

7.3.

Par conséquent, les arguments des recourants relatifs à l'indice d'utilisation, au taux d'occupation du sol et à l'indice d'espaces verts sont rejetés.

8.(équipements ■ aménagements extérieurs/parcelle xxx.)

8.1.

Selon l'article 81, lettre d LCAT, le plan de quartier contient obligatoirement des dispositions relatives à l'équipement. La LCAT prescrit que les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation (art. 113, al. 1). La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement (art. 114, al. 1). Les contributions doivent être prélevées dans les secteurs non équipés ou peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés (art. 115, al. 1). Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé (art. 116, al. 1), c'est-à-dire que les propriétaires qui ne peuvent tirer aucun profit de la réalisation de l'équipement sont soustraits aux obligations de participer à son financement (art. 117). Dans les secteurs déjà équipés, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement par le paiement d'une taxe d'équipement, laquelle est exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire (art. 118).

8.2.

La commune a adopté le 29 juin 2009 un règlement relatif aux équipements et leur utilisation, dont l'article 9 relatif à la taxe d'équipement reprend le contenu de l'article 118 LCAT. Les dispositions suivantes du règlement détaillent les faits donnant lieu à perception de la taxe et fixent les montants dus par domaine. Selon l'article 28, alinéa 1, le montant et les composants de la taxe sont fixés dans la décision d'octroi du permis de construire, sur la base des données fournies par le requérant.

8.3.

En l'espèce, l'article 23 du règlement du plan de quartier litigieux prévoit que la définition de l'équipement figure sur le plan éponyme (al. 1). Les équipements privés sont construits et entretenus par les propriétaires (al. 2). Le terrain est considéré comme équipé; une taxe d'équipement sera prélevée lors de la délivrance du permis de construire (al. 3). S'agissant plus particulièrement du bien-fonds xxx., le rapport justificatif (p. 10) précise que le terrain est aujourd'hui considéré comme équipé et qu'il continuera à bénéficier de cette situation dans le futur.

Étant donné que le bien-fonds xxx. est déjà équipé, une taxe d'équipement ne sera donc perçue qu'en cas d'agrandissement, de transformation importante ou de construction nouvelle sur ledit bien-fonds, en vertu de l'article 118, alinéa 3 LCAT. C'est également ce que prévoit le plan de quartier pour les futurs bâtiments d'habitation, pour lesquels une telle taxe sera prélevée lors de la délivrance des permis de construire (art. 23, al. 3). L'on relèvera encore que l'article 117 LCAT invoqué par le Conseil communal et les recourants se réfère à la contribution d'équipement, soit la participation des propriétaires dans les secteurs (partiellement) non équipés. Cette disposition ne trouve donc pas application dans le cas d'espèce.

8.4.

Vu ce qui précède, le grief des recourants relatif à l'équipement est admis.

8.5.

Enfin, s'agissant des aménagements extérieurs des bâtiments à construire (espaces verts, places de jeux, chemin piétonnier privé), le règlement du plan de quartier prescrit expressément que leur aménagement et leur entretien seront à la charge des copropriétaires des immeubles (art. 16, al. 4; 18, al. 2; 19, al. 2). Les griefs des recourants sur ce point sont donc sans objet.

9.

En conclusion, le recours est très partiellement admis sur la question de l'équipement, en ce sens que la propriétaire du bien-fonds xxx. ne devra s'acquitter d'une taxe d'équipement qu'en cas de construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante sur son bien-fonds. Le recours est rejeté pour le surplus.

10.

10.1.

Les recourants ayant succombé sur l'essentiel de leurs arguments, ils supporteront le paiement de frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), légèrement réduits, qui comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté temporaire fixant les tarifs 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 en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas Fr. 6'000.■ (art. 38, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 42, al. 1).

En l'espèce, la cause a nécessité un tour d'écritures, sans vision locale. Elle revêt toutefois de l'importance, vu son objet, et a impliqué un travail d'une certaine ampleur de la part de l'autorité de recours, compte tenu du nombre de griefs, dont certains n'étaient pas dénués

d'une certaine complexité. Tout bien considéré, étant donné que neuf griefs sur dix ont été rejetés, les frais de procédure sont fixés au montant total de Fr. 1'485.■, ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'650.■ versée le 13 décembre 2010 et le solde de Fr. 165.■ étant restitué aux recourants.

#### 10.2.

Vu l'issue du recours, le promoteur a droit à des dépens légèrement réduits (art. 48, al. 1 LPJA). Le montant doit être déterminé en application de l'arrêté du 22 décembre 2010 précité, selon lequel les honoraires sont fixés en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant (art. 49, al. 2 et 58). Le mandataire du promoteur a déposé son mémoire de frais et honoraires le 30 novembre 2011. Celui-ci se monte à Fr. 1'417.70 plus les frais par Fr. 116.25 et la TVA de 8%, soit au total Fr. 1'656.55, un montant qui paraît adapté à la cause. Tout bien considéré, étant donné que neuf griefs sur dix des recourants ont été rejetés, l'indemnité de dépens due au promoteur est fixée à Fr. 1'491.■ TVA comprise, à la charge des recourants (R. Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 190).

#### 10.3.

Pour leur part, les recourants ont également droit à des dépens, très réduits étant donné qu'ils succombent pour l'essentiel. Leurs mandataires ont déposé le 23 décembre 2011 leur mémoire de frais et honoraires, composé de deux parties: l'une est consacrée aux activités liées au recours au Conseil d'Etat, soit 15 heures, l'autre aux activités avant le recours au Conseil d'Etat, soit 45 heures. Les mandataires mentionnent dans cette dernière partie la jurisprudence publiée au RJN 1986 p. 290. Selon cette jurisprudence, en principe, les démarches que le mandataire a entreprises avant la procédure de recours n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer le montant des dépens, sauf si elles sont nécessaires à la procédure. Dans cette dernière hypothèse, une telle activité ne sera prise en considération que si les difficultés de la cause ont nécessité des travaux préparatoires d'une ampleur inhabituelle. Il appartient à l'administré qui entend obtenir l'indemnisation de tels frais d'alléguer cette prétention et de déposer un état de ses frais.

En l'occurrence, l'intervention des mandataires avant la réception de la décision du Conseil communal du 1er novembre 2010 et la rédaction du recours ne peut pas être prise en compte puisqu'elle s'inscrit dans le cadre normal de la procédure d'opposition. Certes, cette procédure d'opposition a en l'occurrence nécessité un nombre important de démarches. Toutefois, les mandataires n'expliquent pas en quoi ces démarches représenteraient des travaux préparatoires d'une ampleur inhabituelle. Raisonner à l'inverse reviendrait à retenir que toute procédure d'opposition en matière d'aménagement du territoire et des constructions, un tant soit peu importante, donnerait droit à des dépens parce qu'elle constitue des travaux préparatoires d'envergure. Tel n'est pas la volonté du législateur ni le sens de la jurisprudence précitée.

Dès lors, il convient de retenir les frais et honoraires afférant à la seule procédure de recours devant le Conseil d'Etat, soit 15 heures à Fr. 265.■ plus Fr. 200.■ de frais et la TVA à 7.6%, soit au total Fr. 4'492.30. En se basant sur les mêmes critères que ceux concernant les dépens dus au promoteur, les dépens accordés aux recourants sont fixés à Fr. 450.■, à la charge du Conseil communal.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours du 1er décembre 2010 de Mmes et MM. D., G., F. et E. contre la décision du 1er novembre 2010 du Conseil communal de C. est très partiellement admis, au sens des considérants. Il est rejeté pour le surplus.

2. Les frais de procédure réduits de Fr. 1'485.■ sont mis à la charge des recourants, ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'650.■ versée le 13 décembre 2010 et le solde de Fr. 165.■ étant restitué aux recourants.

3. Une indemnité de dépens réduite de Fr. 1'491.■ TVA comprise est allouée à H. SA, à la charge des recourants.

4. Une indemnité de dépens réduite de Fr. 450.■ TVA comprise est allouée aux recourants, à la charge du Conseil communal.

Neuchâtel, le 11 janvier 2012

Au nom du Conseil d'Etat

La présidente,                      La chancelière,

G. Ory                                      S. Despland

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