

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.90 vom 27. September 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.90

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.90 du 27 septembre 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.90 del 27 settembre 2010

Regeste

Opposition à un projet de construction d'un immeuble "moderne" dans un quartier d'anciennes demeures patriciennes. Levée des oppositions par la commune. Recours. Griefs soulevés contre le refus d'une vision locale demandée, contre une motivation déficiente de la décision, contre une calculation trop sommaire des mesures (taux d'occupation au sol, longueur), contre la non prise en compte de locaux enterrés dans le calcul, contre l'abattage d'arbres autorisé, contre l'étendue des surfaces vertes admises, contre l'esthétique, demande d'édition de toutes les images de synthèse et de modélisation du projet en 3D. Chacun des points fait l'objet d'une réponse circonstanciée : ainsi, la nature de l'opposition en droit de la construction, la notion de motivation suffisante d'une décision, la notion d'arbitraire, du droit d'être entendu. Des précisions ont été requises de l'architecte aux fins de vérifier les calculs effectués qui paraissent exacts. Admission du procédé annoncé par la ville d'assortir le permis de charges et de conditions, étude de la clause d'esthétique qui, sur la base d'une photographie de la maquette, d'une visite des lieux et d'un photomontage ne fait planer aucun doute sur la qualité du projet. Rejet du recours.

Volltext

A.

Le 22 décembre 2008, le bureau d'architecture A. et B. adressa à l'administration communale de X. une demande de permis de construire ■ sanction définitive ■ d'un immeuble de trois logements sur l'article *** du cadastre de cette localité. Brièvement décrit, le projet en question est destiné à l'habitation individuelle. Il mentionne un indice d'utilisation de 0,71, un taux d'occupation au sol de 27,5 %, une hauteur de 9,54 mètres et une longueur de 25,90 mètres. Le nombre de ses niveaux apparents est de trois et présente un indice d'espace vert de 62 %. Son emprise au sol est de 274 m² et sa surface brute de plancher utile de 701 m².

B.

Par mémoire du 23 février 2009, les voisins de l'immeuble sur lequel porte la demande de permis et recourants dans la présente procédure ont fait opposition au projet soumis à l'enquête publique. Ils relevaient que le taux d'occupation au sol était supérieur à la limite autorisée et que la longueur du bâtiment excédait aussi la réglementation applicable du fait que la longueur d'un réduit jardin n'était pas prise en compte. Ils contestaient la possibilité de bénéficier d'une dérogation eu égard au non-respect de la distance entre la construction et l'axe de la voie publique. Estimant que le projet implique la suppression totale du jardin situé au sud de l'immeuble de la rue D., ils voient dans cette suppression une atteinte esthétique d'une très forte intensité, contrevenant à la réglementation communale dès lors

qu'elle intervient sans compensation. L'intégration du projet dans son environnement actuel, bâti et sous forme de jardin, est qualifiée de mauvaise et tend à déparer l'état harmonieux tel qu'il ressort actuellement. Dans leur écrit, les opposants reprochent l'absence de toute indication sur l'organisation du chantier et informe à toutes fins utiles l'autorité qu'ils n'autoriseraient aucun passage sur leur immeuble, notamment pour des raisons de sécurité. Ils ont requis une vision locale.

C.

Le Conseil communal de la ville de X. a déclaré mal-fondé l'opposition formée et ce, par décision du 22 février 2010. Il a considéré en bref que le taux d'occupation au sol était respecté en confrontant l'emprise au sol totale des constructions à la surface constructible de la parcelle. Il a aussi estimé que la longueur du bâtiment correspondait à la réglementation, car le réduit jardin ne devait pas être pris en considération dans le calcul de cette unité de mesure. En ce qui concerne la dérogation à l'alignement, le Conseil communal justifie sa position en relevant que le maintien du mur de soutènement a été prévu et en exigeant que le projet prenne appui sur lui. Quand à la sécurité liée à la circulation, elle fera l'objet de mesures adaptées sur l'espace public, aux frais du maître de l'ouvrage. L'autorité communale retient une bonne intégration urbanistique et paysagère du projet en se référant au préavis favorable des deux commissions compétentes en ce domaine et affirme que les plantations compensatoires prévues respectent le règlement d'aménagement de la Ville, en particulier ses articles 151 et ss. Enfin, en rejetant l'argument selon lequel les questions relatives à l'installation et à l'organisation du chantier, de même que celles touchant à l'accès à la parcelle voisine doivent être prises en considération dans le contexte de la procédure, la ville constate que des dispositions ont été prévues à cet effet en ce qui concerne les deux premiers sujets.

D.

Dans leur recours du 26 mars 2010, les recourants concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision précitée. Après avoir exposé les différents aspects du droit d'être entendu, ils estiment que le leur a été violé à plus d'un titre, en particulier parce que le dossier mis à disposition pour la rédaction de leur opposition ne contenait que les plans mis à l'enquête mais non pas toute une série de correspondances et de prises de position de certains services communaux. Parmi celles-ci, figurent une note du service de l'aménagement urbain de la Ville du 27 mars 2009 ainsi qu'une lettre du 17 juin 2009 émanant de l'architecte communal adjoint adressée au bureau d'architectures chargé du projet. Qualifiant d'arbitraire la décision dont est recours, ils dénoncent à ce titre le fait qu'aucune visite des lieux n'a été ordonnée aux fins de déterminer si le projet s'intègre ou non dans l'environnement existant, de même que l'absence d'un mémoire de calcul permettant d'expliquer les données chiffrées indiquées dans la demande du permis de construire. Ils soulèvent en outre une absence de motivation minimale à propos de l'octroi d'une dérogation à l'alignement dont ils contestent le principe d'une telle dispense, alors qu'en matière de taux d'indice vert, ils critiquent au contraire qu'aucune demande de dérogation n'a été sollicitée auprès de l'autorité cantonale compétente (SAT). Les recourants s'en prennent au taux d'occupation au sol retenu arguant que les surfaces enterrées auraient dû entrer dans le calcul de celles-ci. De surcroît, les recourants reprennent leur critique formulée antérieurement relative à la longueur du bâtiment dont ils estiment qu'elle devrait être augmentée de celle du réduit jardin, et à tout le moins de celles des parapets qui forment l'expression de la façade.

Ils reproduisent enfin les points de l'opposition formée devant le Conseil communal au sujet de la suppression du jardin prévu par le projet et de sa mauvaise intégration dans l'environnement et soutiennent que cet élément est dépourvu de motivation suffisante dans la décision querrellée.

E.

Invités à formuler leurs propres observations, le maître de l'ouvrage et le bureau d'architecture mandaté les ont déposées le 12 mai 2010. Ils concluent sous suite de frais et dépens au rejet du recours. Ils rejettent tout arbitraire et contestent les arguments qui y figurent en mettant en exergue une appréciation totalement subjective des recourants. Requis de joindre les pièces demandées par les recourants, ils les ont déposées et celles-ci ont été adressées à ces derniers.

F.

La Ville de X. conclut dans ses observations du 17 mai 2010 au rejet du recours, sous suite de frais. En substance, elle réfute avoir violé le droit d'être entendu des recourants puisqu'ils ont pu faire valoir devant elle tous les arguments contre le projet mis à l'enquête. Elle justifie en particulier la dérogation accordée, s'explique sur la possibilité ou non de construire sur l'assiette de la route et affirme que la proportion réglementaire de surface verte sera respectée. Elle dit avoir veillé à ce que la compensation d'arbres à abattre soit correctement opérée et défend sa position pour justifier le taux d'utilisation du sol et la longueur du bâtiment retenus. Elle réfute finalement l'existence d'un plan de route qui concernerait la rue des D.

G.

Une visite des lieux a été organisée et des photographies ont été prises le 8 juillet 2010 aux fins de mieux s'imprégner de l'impact du projet sur son environnement. Le procès-verbal dressé à cette occasion a été adressé aux parties et aux tiers intéressés le 14 juillet 2010 et faculté leur a été donnée de formuler à son endroit des observations.

H.

Dans leurs observations du 25 août 2010, les recourants ont demandé qu'une modélisation de l'immeuble en trois dimensions soit versée au dossier et ont requis des explications complémentaires quant à la calculation de certaines surfaces. Ils maintiennent qu'aucun argument ne peut étayer une dérogation au plan d'alignement et concluent derechef à l'admission de leur recours.

I.

La Ville et les tiers intéressés ont transmis leurs observations respectivement le 15 et le 16 septembre 2010. Ces derniers ont en outre déposé deux images de synthèse, une photographie de la maquette du projet discuté, un photomontage, et des résumés de calculs ainsi que des plans. Ces pièces ont été transmises aux recourants pour information le 17 septembre.

J.

Les recourants ont effectué en temps utiles le dépôt de l'avance de frais requise à hauteur de Fr. 1'650.--.

Considérant en droit:

1.

Atteints par la décision attaquée les recourants ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (article 32 de la loi sur la procédure et la juridiction administrative (LPJA), du 29 juin 1979. Déposé dans le délai légal de trente jours prévus à l'article 34 LPJA, le recours est recevable.

2.

2.1

Les recourants estiment que leur droit d'être entendu n'a pas été respecté essentiellement parce qu'au moment de rédiger leur opposition, le dossier remis n'était pas complet, qu'il n'a pas été donné suite à leur offre d'une visite des lieux et parce que la décision attaquée est insuffisamment motivée.

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'article 29 alinéa 2 Cst, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instructions lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF du 24 août 2009 1 C_6/2009; ATF 130 II 425 et les références citées).

2.2

Les auteurs cités par les recourants ont certes sérié tous les aspects du droit d'être entendu, tels qu'ils ressortent de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, ces différentes facettes ne peuvent être invoquées systématiquement, sans considération aux questions liées à la portée et à l'étendue de chacun des droits qu'elles recèlent. C'est ainsi qu'en droit des constructions, de l'aménagement du territoire et de l'expropriation, l'opposition ne constitue pas un véritable moyen de droit juridictionnel; elle est qualifiée d'improprement dite puisqu'elle est destinée à permettre à des tiers d'exercer leur droit d'être entendu, en particulier de formuler des objections dans une procédure déterminée avant qu'une décision ne soit prise, opposition qui n'a pas le caractère d'un moyen de droit puisqu'elle est un préalable à la décision (Bovay, Procédure administrative, note 1286 page 318). Ainsi, la possibilité de formuler des objections avant qu'une décision ne soit prise ne constitue pas une voie de droit à proprement parler, mais permet seulement l'exercice formel du droit d'être entendu, au sens de l'article 29 alinéa 2 Cst (Zen-Ruffinen, Guy Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation p. 403; RJN 1985 p. 195).

Dans le cas d'espèce, les recourants ont valablement formé opposition dans le délai imparti pour ce faire en motivant cette dernière sur des points précis tel que le taux d'occupation au sol, la longueur du bâtiment, l'octroi d'une dérogation, l'accès, etc. A cet effet, ils ont pu s'appuyer sur des plans de décembre 2008 qui n'ont pas été modifiés. Dans ces circonstances, on ne voit pas en quoi le droit d'être entendu aurait été violé (RJN 1999 p. 222). Les recourants ne peuvent à l'évidence pas non plus invoquer des documents du 27 mars 2009 et du 17 juin 2009 qui n'existaient pas encore à l'échéance du délai pour former opposition. On relèvera en outre qu'en matière de plan d'affectation ■ qui n'est pas en cause ici ■ une nouvelle enquête n'est nécessaire que si la modification du plan s'avère

essentielle, à savoir si elle peut donner lieu à des objections qui n'avaient pas encore été soulevées par l'ancienne version (Waldmann / Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006 p. 765). Or, si une telle exigence est imposée à l'autorité eu égard à un propriétaire directement touché dans son droit de propriété, elle ne saurait l'être de façon plus étendue s'agissant d'un tiers, comme en l'espèce. Les courriers évoqués par les recourants invoquent soit un préavis positif pour l'un et une référence claire aux motifs de l'opposition. Ils ne constituent pas des éléments essentiels ou importants apportés après l'enquête publique et justifiant la mise à l'enquête d'un nouveau projet. Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu doit être en conséquence écarté. (Arrêt du Tribunal administratif genevois ATA 249 / 2009 du 19 mai 2009).

2.3.

Dans leur mémoire, les recourants reprochent à la décision entreprise d'être insuffisamment motivée s'agissant de la dérogation à l'alignement. La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'intéressé est mis en mesure d'en apprécier la portée et de la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause (ATF 122 IV 8). Il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, sans qu'elle soit tenue de répondre à tous les arguments avancés. L'étendue de l'obligation de motiver dépend de la complexité de la cause à juger (ATF IIB.136/2004 du 6 septembre 2005).

Dans sa décision sur opposition, la Ville de X. a justifié la dérogation par des raisons urbanistiques et de continuité des murs de soutènement tout en réservant les questions de sécurité qui seront réglées par des aménagements aux frais du maître de l'ouvrage (décision p. 2, § 6). Ce faisant, elle a répondu au point 3 de l'opposition consacrée à la dérogation et qui met en lumière, outre des questions y relatives (suppression d'un local technique, préjudice pour le futur propriétaire de la cave à supprimer, impossibilité de manœuvrer dans le garage collectif) la difficulté de circuler à la rue des D. Ce point a précisément été déféré à l'autorité de céans sur près d'une page (recours p. 6 lettre c). On ne peut en conclure que l'intimée s'est rendu coupable d'un défaut de motivation.

3.

La décision dont est recours est qualifiée d'arbitraire par les recourants car le courrier du 17 juin 2009 de l'architecte communal adjoint au bureau d'architecture A. et B. demandant que le plan d'alignement routier soit respecté et la rue des D. élargie ne pouvait selon eux permettre l'octroi d'une dérogation. De plus, le fait d'admettre un taux de couverture de surface verte inférieure à celui prévu par la réglementation, sans être au bénéfice d'une dérogation accordée par l'autorité cantonale, serait aussi constitutif d'arbitraire.

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une règle ou un principe juridique clair et indiscuté ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Pour sa part, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si elle est insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation effective, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. Par ailleurs, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soit insoutenable, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 133 I 149; ATF 1 C_101/2008 du 3.12.2008).

3.1

S'agissant du respect du plan d'alignement, le dossier contient la lettre du 21 juillet 2009 du bureau d'architecture en réponse au courrier du 17 juin 2009 évoqué et signé de l'architecte communal adjoint. Celle-ci fait état des avantages et des inconvénients qu'un respect du plan d'alignement aurait sur le projet, et se prononce pour une révision de ce plan incluant un élargissement de la rue des D. L'argument avancé à l'appui d'une telle solution réside dans le fait que le respect de l'alignement peut être obtenu par une échancrure pratiquée dans la rue des D. avec cependant pour corollaire une rupture de continuité des murs de soutènement. Ces courriers n'ont pas été ajoutés au dossier: ils ne pouvaient cependant pas exister à la date butoir pour former opposition ! Il est vrai que l'ingénieur communal ■ qui a soutenu cette solution ■ revenant ainsi sur son préavis n'a pas rédigé de note interne écrite à ce sujet. Cet élément n'a cependant pas la portée que les recourants lui attribuent.

En effet, selon l'article 75 LCAT, du 2 octobre 1991, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir (al. 1). Le Conseil communal peut toutefois, moyennant l'approbation du département, accorder une dérogation pour des constructions nouvelles de peu d'importances telles que des garages, des places de stationnement, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (al. 2). Une convention de précarité doit être exigée au même titre que pour les transformations et agrandissements (al. 3). Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation (al. 4). Toutefois, l'arrêté dispensant les communes de La Chaux-de-Fonds, du Locle et de X. de l'obligation de solliciter le préavis des services concernés de l'Etat, du 10 février 1997, dans sa teneur de novembre 1997 dispose que dotées d'un service communal chargé de l'urbanisme dirigé par une personne inscrite au registre au sens de l'article 71 alinéa 2 RELConstr, ces communes disposent des moyens de contrôle suffisant au sens de l'article 31 LConstr (al. 1). Elles sont également dispensées de l'approbation du département de la gestion du territoire s'agissant des dérogations aux plans d'alignement communaux (art. 75 et ss LCAT), aux distances minimales à observer pour les routes communales ainsi que des dérogations à la sécurité et à la salubrité des constructions (al. 3). En la circonstance, en demandant que le mur de soutènement soit conservé et que la construction s'appuie dessus tout en posant des conditions pour adapter des aménagements sur l'espace public, le Conseil communal n'a aucunement fait preuve d'arbitraire au sens de la jurisprudence citée.

3.2.

Sur la question du pourcentage de surface verte du projet mis à l'enquête qui n'atteindrait que 40 % alors que l'article 101 du règlement d'aménagement (RA) de la Ville exige un indice de 60 %, il y a lieu de considérer ce qui suit: la note du service de l'aménagement urbain du 27 mars 2009 adressée à la police des constructions indique que "pour calculer le taux d'espaces verts dans ce projet, il faut prendre la surface au sol du bâtiment, car aucun aménagement de surface sur les parties enterrées ne comporte 60 cm de terre végétale. Le premier niveau au dessus du parking est constitué de terre végétale entre 16 et 38 cm d'épaisseur. Les deuxième et troisième niveaux sont recouverts de dallage. Le dernier niveau qui rejoint le jardin de la villa est recouvert de 12 à 30 cm de graviers. Aucune de ces surfaces n'est considérée comme espaces verts. Selon nos mesures effectuées sur les plans et les documents fournis () la surface verte est de 641 m² et ne représente qu'environ 40 % de la surface construite". La mention selon laquelle le projet déroge à l'article 101 du RA et devrait être soumis au SAT pour une demande de dérogation figure en gras. Au dessous de cette inscription, on peut lire, ajouté après coup au crayon de papier les mots: "Non exiger Epaiss suffisante pour gazon sur parking". Le service de l'aménagement urbain

conclut sa note en indiquant que sous réserve de ce qui précède, un préavis positif pour ce projet peut être émis. Dans ses observations sur le recours, le Conseil communal avance que le taux de 60 % sera respecté en imposant une épaisseur de terre minimum "via une condition dans le permis de construire ce qui sera fait". Dans cette optique et à mesure que la surface du parking est de 298,9 m² la surface verte serait donc de 940 m² (1546 \cdot [151 + 754] = 641 m² + 298,9 m² = 939,9 m², ce qui représente le 60,8 % de la surface construite de la parcelle dont l'aire est de 1'546 m².

Selon la jurisprudence et la doctrine, l'autorisation de construire peut être assortie de clauses accessoires (charges et conditions) qui permettent d'adapter les droits et obligations de son destinataire au cas concret. Ces clauses permettent d'éviter le refus d'une autorisation et tendent à rendre le projet conforme aux dispositions applicables en éliminant les éventuelles irrégularités. Elles sont valables à condition de se concilier avec les principes constitutionnels, notamment ceux de la légalité et de la proportionnalité. Parmi celles-ci, figure la condition et la charge, cette dernière étant définie comme une obligation de faire, de ne pas faire ou de tolérer, liée à l'autorisation (RJN 2003 p. 372 et les références citées). Lorsque le Conseil communal s'engage à imposer au maître de l'ouvrage une épaisseur de terre suffisante, c'est bien cette situation qui est visée et l'on ne voit pas en quoi elle violerait gravement une règle ou un principe juridique clair et indiscuté. L'argument doit être rejeté.

4.

Il est reproché à la Ville de X. d'avoir admis le taux d'occupation au sol tel qu'il ressort des calculs de l'architecte dont le détail serait ignoré. Les recourants estiment que les surfaces enterrées du projet devraient être prises en considération. Dans le cadre de l'instruction du recours, les calculs de l'architecte ont été requis et transmis au recourants, qui dans leurs observations du 25 août 2010 persistent à les trouver trop sommaires.

Le taux d'occupation au sol fait l'objet de l'article 14 RELCAT qui le définit comme étant le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1). Il est exprimé en pourcent (al. 2). Les garages et locaux enterrés (trois faces et toitures sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation au sol (al. 3).

Le projet se situe dans un secteur d'ordre non contigu dont l'indice d'utilisation est de 0,8. Selon l'article 85 du règlement d'aménagement de la Ville de X., dans ce secteur, le taux d'occupation du sol (TOS) est de 28 %.

Le taux d'occupation est une norme de police des constructions qui contribue à la création d'un milieu agréable pour l'habitat en sauvegardant le caractère d'un tissu bâti par le biais de la limitation de la densité des habitations sur chaque parcelle (Marti, Distance, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois p. 151, 152). Cet auteur le définit comme le rapport numérique entre la surface brute du plus grand plan d'étage d'un bâtiment et la superficie totale du bien-fonds qui le supporte (Marti, Op. cit. p. 154 et RJN 1997 p. 265). Certaines législations cantonales permettent aux communes d'adopter dans leur réglementation des dispositions prévoyant que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne soient pas prises en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (Marti, op. cit. note 550 p. 155). Dans le canton de Neuchâtel, l'article 14 al. 3 RELCAT est suffisamment explicite pour considérer, avec la Ville de X., que la notion de locaux habitables ne se recoupe pas avec celle de locaux enterrés. Et que partant, ceux-ci ne doivent pas être compris dans le calcul du TOS. Les directives relatives à la pratique du SAT en matière de calcul du taux d'occupation au sol, du 27 mai 2004 ne disent

pas autre chose et l'expliquent par un croquis. En additionnant l'emprise au sol du bâtiment existant (151 m²) et celui du projet (274 m²) et en confrontant ce résultat (425 m²) à la surface constructible de la parcelle (1546 m²), le TOS est bien de 27,49 %, et ne dépasse pas le taux de 28 % admissible.

5.

Dès lors que le calcul du TOS fait entrer la notion de surface, la longueur du bâtiment en constitue l'un des éléments que les recourants contestent, en particulier au niveau 1 en raison du fait que le réduit jardin n'a pas été retenu comme composante de celle-ci.

Au terme de l'article 51 RELCAT, la longueur est la dimension la plus grande du quadrilatère dans lequel s'inscrit la construction. De même que les locaux enterrés n'entrent pas dans la calculation du TOS, ils ne sauraient servir, isolément, à prendre l'un de leurs paramètres à savoir la longueur, pour déterminer la dimension de la plus grande étendue totale du bâtiment. C'est ainsi qu'il ne saurait y avoir d'arbitraire à considérer que la longueur du bâtiment se détermine par rapport aux parties visibles de la façade, au sud de celle-ci et que sa longueur est inférieure à 26 mètres (plan niveau 1 et pièce 13, premier étage) puisqu'elle mesure 25,81 mètres. Les recourants ne démontrent pas en quoi d'autres calculs seraient inexacts ni ne formulent d'indices permettant d'accréditer une telle thèse. Dans ces circonstances, le recours à une expertise neutre se révèle sans fondement.

6.

Les recourants, en se référant à leur opposition, du 23 février 2009, réprouvent la position de la Ville sur l'abattage des arbres, se plaignant de ses silences à leurs arguments au sujet de la suppression du jardin et de l'intégration du projet au site.

6.1.

Selon l'article 46, alinéa 1, lettre d et alinéa 4 RELCnstr, à la demande de sanction définitive seront joints les plans des aménagements extérieurs (), des plantations existantes ou futures, des talus et des murs de soutènement (). Les modifications et transformations se notent de la manière suivante: état ancien en gris (a), démolition en jaune (b), nouvelles constructions en rouge (c). Le service peut autoriser d'autres modes de représentation pour autant que la lisibilité des plans soit assurée.

La demande de permis de construire du 22 décembre 2008 était accompagnée d'annexes au nombre desquelles figure le plan des aménagements extérieurs. Celui-ci montre la suppression de deux marronniers (*Aesculus Hippocastanum*), d'un cognassier et d'un cèdre pleureur (*Cedrus Glauca*) et la plantation de deux cognassiers et d'un fusain d'Europe. Dans sa détermination sur ce plan, le service de l'aménagement urbain indiquait dans un courrier du 27 mars 2009 qu'afin de respecter l'article 101 du RA (respect de la valeur paysagère), il sera demandé aux propriétaires de planter deux nouveaux arbres en plus des deux cognassiers prévus et que si le dernier arbre ne peut pas être planté, une contribution compensatoire sera exigée. Sous réserve de ce qui précède, il émettait un préavis positif sur ce projet. Quand à la décision querellée, elle fait état de ce préavis positif, compte tenu des plantations compensatoires de l'architecte, respectueuse des articles 151 et ss RA. La lecture des plans, du RA et de l'argumentaire de l'intimé ne peut sérieusement faire planer un doute sur la qualité suffisante de la motivation à cet égard. Les considérations émises au considérant 3.2 in fine ci-dessus relatif aux charges et aux conditions trouvent ici également leur place.

6.2.

La même réflexion peut être conduite si l'on se réfère aux arguments exprimés par les recourants au sujet du jardin. La décision cite, certes brièvement, les articles pertinents du RA et se réfère au préavis favorable de la commission d'urbanisme et de la commission "nature et paysage" qui ont relevé les qualités du projet. Elle soutient en réponse aux recourants que la fiche explicative numéro 31 du RA ne concerne pas directement les murs des propriétés D., mais la végétalisation des nouveaux murs, ce qui est exact. Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il ne lui impose cependant pas d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuves et griefs invoqués par les parties; l'autorité peut, au contraire, se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 134 I 83). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respectée, même si la motivation présentée est erronée (arrêt 2 C_223/2009 du 19.10.2009) et ATA.2009.384 du 27 avril 2010). Dans le cas d'espèce, la commission d'urbanisme a de façon unanime préavisé favorablement la poursuite du développement du projet dans le sens proposé. Selon la doctrine, l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe aux griefs d'arbitraire. N'ayant en effet pas de connaissances approfondies en matière d'histoire, d'arts ou d'architecture pour trancher les querelles d'experts à propos de l'intérêt d'un bâtiment, elle se référera en général à l'avis des commissions consultatives d'experts. Seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'en écarter fondamentalement (Isabelle Chassot, La Clause d'esthétique en droit des constructions in RFJ 1993 p. 106 et Benoît Bovay in RDAF 2007 p. 131).

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

S'agissant de l'intérêt public, le projet concerné doit être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif. Un projet ne peut être refusé pour des raisons d'enlaidissement que s'il peut être qualifié de véritablement choquant selon des conceptions suffisamment répandues et universellement valables; on ne peut se référer aux sentiments de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie. L'aspect antérieur de la localité ou du site joue un rôle essentiel. Pour examiner si une construction nuit au développement esthétique du quartier, il faut placer le projet de construction dans le contexte du quartier tel qu'il s'est développé jusqu'ici (ATA du 17 mai 2010, TA.2009.438 et les nombreuses références citées).

La visite des lieux et les plans laissent certes apparaître le projet comme étant plus moderne dans son aspect, que les villas ou maisons de maître existantes dans le voisinage immédiat. Il est vrai aussi que le sud de la parcelle, actuellement libre de toute construction, offre un dégagement naturel qui se retrouve en partie sur les parcelles voisines. Toutefois, les images de synthèse, le photomontage et la photographie de la maquette lèvent toute ambiguïté qui pourrait surgir au sujet du projet et de son intégration au site. Tant les lignes

harmonieuses du projet que son insertion dans le quartier vu de la rue des D. laissent une impression qu'aucun élément choquant ne vient ternir pour les raisons mentionnées par le mandataire du propriétaire et de son architecte dans la lettre du 16 septembre 2010 il n'y a pas lieu d'éditer toutes les images de synthèse du projet. Il ne sera pas donné suite à la demande de modélisation en 3D telle qu'elle ressort des observations des recourants du 25 août 2010.

Pour l'ensemble de ces motifs, le recours sera dès lors rejeté.

Pour ces raisons, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur l'expertise requise par les requérants et de considérer comme suffisant le préavis de la commission d'urbanisme.

7.

Les frais de la présente procédure, qui comprennent les émoluments et les débours, seront supportés par les recourants. En application de l'arrêté concernant le tarif des frais de procédure, du 10 août 1983, 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.11) ; en règle générale, il n'excède pas le montant de Fr. 4'000.- (art. 14, al. 1). Quant aux débours, ils sont généralement calculés à raison de 10% de l'émolument arrêté ou, si l'émolument arrêté ne dépasse pas Fr. 400.- à raison de 20% de celui-ci (art. 36). En l'espèce, il y a lieu de tenir compte du fait qu'une visite des lieux a été rendue nécessaire. Tout bien considéré, l'émolument est fixé au montant de Fr. 1'500.- auquel s'ajoute les débours, par Fr. 150.-, soit au total Fr. 1'650.-, montant couvert par l'avance des recourants.

8.

Selon l'article 48LPJA, l'autorité de recours peut allouer d'office ou sur requête une indemnité de dépens à l'administré qui a engagé des frais, à condition que les mesures qu'il a prises lui paraissent justifiées. Par administré, il ne faut pas seulement entendre la partie recourante mais également des particuliers qui peuvent être partie à la procédure, tels des tiers intéressés comme en l'espèce (Schaer, juridiction administrative neuchâteloise p. 190 et RJN 1988 p. 251). Dans la présente cause, des observations ont été déposées, une visite des lieux a été organisée et des documents ont été créés, complétés par des explications. Une indemnité de dépens de Fr. 1'000.- paraît appropriée. Celle-ci sera mise solidairement à la charge des recourants qui succombent.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

1. Le recours est rejeté.

2. Les frais de la présente procédure comprenant un émolument de Fr. 1'500.- auquel s'ajoutent les frais par Fr. 150.- soit au total Fr. 1'650.- couverts par leur avance sont mis solidairement à la charge des recourants.

3. Une indemnité de dépens de Fr. 1'000.- est allouée aux tiers intéressés mentionnés en tête de la présente, à charge des recourants solidairement entre eux.

Neuchâtel, le 27 septembre 2010

Au nom du Conseil d'Etat

La vice-présidente, La chancelière,
G. Ory M. Engheben

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