

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2011.34 vom 6. Juli 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2011.34

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2011.34 du 6 juillet 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2011.34 del 6 luglio 2011

Regeste

Projet de construction d'un bâtiment d'habitation collective de deux étages et un attique. Opposition des proches voisins. Les modifications des plans intervenues après la mise à l'enquête publique ne peuvent être qualifiées de légères, de sorte qu'un ajustement au sens de l'article 86 RELConstr. n'est pas possible. Le Conseil d'Etat ne prend donc en compte dans sa décision que les plans mis à l'enquête et les griefs y relatifs. La hauteur d'un bâtiment comportant un attique se mesure depuis le terrain naturel jusqu'à la corniche. La hauteur de corniche est une hauteur moyenne et est respectée en l'occurrence. Le projet litigieux ne compromet pas le caractère des lieux du fait de sa densité d'occupation supérieure à celle des constructions immédiatement voisines. La réduction de cette densité sur la base de la clause d'esthétique ne répond donc à aucun intérêt public prépondérant. Étant donné, notamment la proportion entre le nombre de logements existants dans le quartier (94) et ceux qui font l'objet du projet litigieux (4), et le fait que la sortie du garage litigieux ne donnera pas directement sur la rue, les griefs des recourants relatifs à l'augmentation et au danger du trafic peuvent être écartés. Rejet du recours.

_____ Par arrêt du 6 juillet 2012 (Réf.: [CDP.2011.316-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision.

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 06.07.2012 [CDP.2011.316-AMTC]

A.

Le 16 mars 2009, Mme A., architecte, a déposé une demande de permis de construire pour un bâtiment de quatre appartements (trois étages et un attique) sur l'article yyy du cadastre de X., sis en zone d'habitation à moyenne densité; elle a également déposé une demande de démolition de deux pavillons existants sur cette parcelle.

Lors de la mise à l'enquête publique, six oppositions ont été formées fin juin-début juillet 2009 par les propriétaires de parcelles voisines. Mme et M. B. et C., propriétaires du bien-fonds à l'est de la parcelle à construire, ont notamment reproché au projet de les priver de lumière, avec des conséquences sur la fonte de la neige sur leur toit et sur le plan énergétique, de les priver d'intimité, de porter atteinte à leurs plantations en ouest, d'augmenter la circulation dans le quartier, donc le bruit, et mettant en danger les piétons. Ils ont par ailleurs manifesté leur incompréhension par rapport au classement du quartier en zone d'habitation à moyenne densité. Les autres opposants ont avancé des arguments semblables, invoquant également une disproportion du bâtiment litigieux par rapport aux villas environnantes et une atteinte à l'esthétique du quartier, ainsi qu'une perte de valeur de leurs biens-fonds.

C.

L'architecte s'est déterminée le 6 août 2009. Elle a estimé en bref que les griefs des opposants relatifs à leurs intérêts privés n'étaient pas recevables et que les griefs relatifs à l'esthétique ne pouvaient pas être retenus, vu que le bâtiment projeté répondait aux caractéristiques de la zone et que plusieurs bâtiments d'habitation collective étaient déjà érigés dans le quartier. L'architecte est également revenue de manière détaillée sur les divers points contenus dans les oppositions; elle a ainsi notamment relevé qu'aucun mur de soutènement ne serait construit à l'est le long de l'accès, qu'en aucun cas le toit des époux B.-C. ne serait dans l'ombre, que le garage respecterait le plan d'alignement communal et n'entraverait ainsi pas la construction d'un trottoir pour la sécurité des piétons.

D.

D.a.

Une séance de conciliation réunissant les opposants, des représentants de la commune, l'architecte et le propriétaire du bien-fonds litigieux a eu lieu le 2 novembre 2009. Il ressort du procès-verbal que les parties sont restées sur leurs positions mais que l'autorité examinerait avec l'architecte si une solution avec un niveau de moins était envisageable, et que cas échéant, elle serait présentée aux opposants qui pourraient formuler des observations.

D.b.

L'architecte s'est déterminée le 18 novembre 2009, indiquant qu'elle était convaincue qu'un nouveau projet réduit d'un étage susciterait encore des oppositions et induirait des économies sur la qualité de la construction, de sorte qu'elle priait le Conseil communal de statuer sur le projet actuel. Elle s'est toutefois déclarée prête à négocier l'arborisation générale de la parcelle et à apporter des améliorations architecturales, notamment sur la façade du garage et l'expression des balcons. Par ailleurs, l'architecte a déposé un plan des aménagements extérieurs pour démontrer que la distance minimale entre un balcon et la limite d'une parcelle voisine, propriété d'un couple d'opposants, était respectée.

D.c.

Les opposants ont également déposé des observations sur le procès-verbal et ont confirmé leurs oppositions.

E.

Le service d'urbanisme et de l'environnement de la Ville a contacté le service cantonal de l'aménagement du territoire pour savoir si une dérogation à l'affectation de la zone était envisageable, afin d'édifier un bâtiment moins haut. Le service de l'aménagement du territoire a répondu le 15 décembre 2009 qu'aucune dérogation n'était envisageable, dans la mesure où un projet conforme à l'affectation de la zone était réalisable.

F.

Le 28 juin 2010, l'architecte a procédé à quelques modifications des plans, concernant notamment l'accès piétonnier, la réduction de la saillie du balcon à l'ouest et le traitement architectural des façades (perçements et attique), ainsi que l'aménagement de deux places de parc extérieures pour visiteurs et l'arborisation des accès.

Invités à se prononcer sur ces modifications, les opposants ont confirmé leurs positions.

G.

L'architecte a encore modifié les plans le 6 octobre 2010, à la demande du service d'urbanisme.

Invités à nouveau à se prononcer sur ces modifications, les opposants n'ont pas changé d'avis, à l'exception d'un couple, qui a retiré son opposition.

H.

Par décision du 13 janvier 2011, le Conseil communal a joint les oppositions et les a rejetées, dans la mesure où elles étaient recevables. S'agissant tout d'abord de la hauteur du bâtiment litigieux, le Conseil communal a indiqué que la hauteur d'un attique n'avait pas d'incidence légale mais qu'elle devait s'inscrire dans les gabarits attachés à la corniche; en l'occurrence, la hauteur à la corniche était inférieure au maximum prévu par la réglementation communale pour la zone.

S'agissant des griefs relatifs à l'esthétique, le Conseil communal a rappelé que le projet litigieux respectait la réglementation en termes d'indices et de dimensions, de sorte qu'il ne pouvait pas le refuser sur la base de la clause d'esthétique sous peine de vider de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur.

Concernant les griefs de perte de vue et d'ensoleillement, le Conseil communal a indiqué que ces droits n'étaient pas protégés en droit public, si ce n'est par les règles de police des constructions relatives à la distance à la limite et à la hauteur, lesquelles étaient respectées.

Le Conseil communal a ensuite exposé que la rue des D. était un accès de desserte d'un quartier résidentiel sans vocation collectrice pour 94 logements, revêtu et bidirectionnel, qui présentait des conditions de commodité et de sécurité suffisantes. La construction de quatre logements supplémentaires et l'augmentation de trafic en découlant n'était pas susceptible d'aggraver la situation existante au point de pouvoir constituer un motif d'opposition.

Enfin, le Conseil communal a indiqué que le droit public ne protégeait pas les propriétaires contre les moins-values que peuvent entraîner pour leurs biens-fonds la construction sur les parcelles voisines de bâtiments conformes à la réglementation, que les opposants n'avaient apporté aucun élément concret à ce propos, et qu'au demeurant, aucun des voisins ne s'était opposé lorsque le terrain litigieux avait été colloqué en zone d'habitation en moyenne densité lors de la révision du plan d'aménagement communal en 1998.

I.

Par mémoire du 10 février 2011, les opposants ont recouru contre la décision du Conseil communal, concluant à son annulation, avec suite de frais et dépens.

Ils ont tout d'abord reproché à l'architecte d'avoir modifié à deux reprises les plans sans explications et sans nouvelle mise à l'enquête, alors que certaines modifications du projet étaient fondamentales, telles que l'extension des balcons sur toute la façade sud, l'introduction d'un élément de clôture opaque à l'est du bien-fonds, ou la nouvelle répartition des places de parc.

Les recourants ont ensuite allégué que le projet ne respectait pas les normes sur la hauteur; ils ont relevé que la hauteur de corniche ne ressortait pas clairement des plans, et que l'attique n'en était pas un mais constituait bien un étage supplémentaire qui devait être compté dans la hauteur totale du bâtiment.

Puis les recourants ont allégué que l'environnement proche du projet était constitué exclusivement de villas individuelles, que celles-ci n'allaient être remplacées par des bâtiments imposants et que par conséquent, le projet ne s'intégrerait pas du tout à son environnement immédiat, actuel et futur. Les recourants ont également reproché au projet litigieux d'être proche des dimensions maximales de la zone. Par conséquent, en l'absence d'un espace de transition entre la zone de moyenne densité et la zone de faible densité, le Conseil communal devait à leur avis veiller à ce que des projets en bordure de la zone ne soient pas quasiment au maximum admissible.

S'agissant de la circulation routière, les recourants ont invoqué une augmentation importante du trafic, diminuant la tranquillité des habitants et réduisant la sécurité des piétons, en particulier celle des écoliers, et notamment en hiver lorsque les tas de neige réduisent la visibilité. Le projet était selon eux d'autant plus dangereux que les plans mis à l'enquête prévoient une sortie du parking souterrain en limite de propriété.

Les époux B.-C., en particulier, ont réitéré leurs craintes d'une perte d'ensoleillement, en raison de la situation particulière de leur bien-fonds, en contrebas du bien-fonds litigieux, ainsi que d'une perte d'intimité, cette dernière crainte étant partagée par un autre couple d'opposants, domiciliés au sud, juste en face du projet litigieux.

Enfin, les opposants ont relevé l'apparition d'un mur de soutènement à l'est sur les plans modifiés le 6 octobre 2010, alors qu'il leur avait été assuré qu'un tel mur ne serait pas nécessaire, et qu'avec la modification des accès, les plans n'indiquaient pas clairement comment les visiteurs pourraient contourner le bâtiment par l'est.

J.

Le 14 avril 2011, le Conseil communal a déposé son dossier et ses observations, concluant au rejet du recours.

S'agissant du premier grief des opposants, il a relevé que les plans modifiés avaient été soumis aux opposants à chaque fois, leur permettant ainsi de confirmer ou de retirer leurs oppositions, sans qu'aucun d'entre eux ne prétende que le projet devait être mis à l'enquête, de sorte que ce grief était tardif.

Concernant les griefs relatifs à la hauteur, l'affectation de la zone, l'esthétique et la circulation routière, le Conseil communal s'est référé à sa décision, ajoutant sur ce dernier point que l'adjonction de quatre unités d'habitation au bord d'une route qui en desservait déjà 94 ne pouvait rendre dite route dangereuse au point que le projet doive être considéré comme dépourvu d'accès, au sens de la législation sur l'aménagement du territoire.

Le Conseil communal a également indiqué, à propos des griefs relatifs à l'ensoleillement et la vie privée, que les distances prévues par le droit public étaient respectées.

Enfin, le Conseil communal a affirmé qu'aucun mur de soutènement n'était prévu à l'est, en limite de propriété, que l'accès à l'est se ferait par une pente et un talutage, et qu'au demeurant, le plan définitif des aménagements extérieurs serait remis dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage.

K.

Pour sa part, l'architecte n'a pas déposé d'observations.

L.

Les recourants se sont déterminés le 26 mai 2011 sur les observations du Conseil communal, maintenant intégralement leur recours et déposant un lot de photographies des lieux.

S'agissant des modifications du projet, les recourants ont indiqué qu'elles étaient fondamentales et qu'ils les avaient contestées dans le cadre de leur droit d'être entendus. Au demeurant, c'était bien le projet mis à l'enquête publique qui devait être examiné et non les modifications subséquentes; les recourants étaient néanmoins d'accord avec le déplacement du chemin piétonnier de l'est à l'ouest du bâtiment projeté.

Concernant les griefs relatifs à la hauteur, l'ensoleillement et la vie privée, les époux B.-C. ont répété qu'ils étaient particulièrement pénalisés puisqu'ils se trouvaient en zone à faible densité et se verraient confrontés à la façade est de l'immeuble litigieux comportant quatre étages, y compris le soi-disant attique qui devait être compté comme un étage réel; cette situation serait aggravée par le fait que leur bien-fonds était plus bas que le bien-fonds litigieux.

M.

Le 20 juin 2011, le mandataire des recourants a déposé un état de frais et honoraires.

Considérant en droit:

1.

Déposé dans les termes et délai légaux, par des personnes propriétaires de parcelles sises à proximité immédiate du bien-fonds litigieux, le recours est recevable.

2.

2.1.

Les recourants allèguent tout d'abord que les modifications du projet en cours de procédure auraient dû faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête.

2.2.

L'article 86 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996, permet l'ajustement du projet lorsque ce dernier, en cours de procédure ou d'exécution, est légèrement modifié, tout en restant le même dans ses éléments fondamentaux. Le Conseil communal peut, après avoir entendu les parties à la procédure, autoriser l'ajustement du projet sans nouvelle demande de permis de construire, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts prépondérants de voisins ne soient pas touchés.

En pratique, lorsqu'un projet de construction est modifié dans ses éléments fondamentaux, à savoir sa volumétrie, son affectation, son implantation, son aspect et son accès, une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire. Par contre, si le projet n'est que légèrement modifié, il peut bénéficier de la procédure d'ajustement. À titre d'exemples, on peut citer la modification du nombre d'ouvertures en façade sans que cela porte atteinte au nombre de niveaux apparents ou la modification des aménagements extérieurs, la réduction de la hauteur ou de la longueur du bâtiment de quelques centimètres, etc. (Guide sur la procédure neuchâteloise de délivrance du permis de construire, p. 49).

2.3.

En l'occurrence, le projet a été modifié à deux reprises, suite aux remarques émises par les opposants lors de la séance de conciliation et par la commune ultérieurement, notamment par la commission d'urbanisme. Si l'on compare le projet mis à l'enquête et la troisième version des plans, datés du 6 octobre 2010, l'on peut retenir les différences suivantes:

- sur le plan des extérieurs, la troisième version comporte deux places de parc pour visiteurs à l'angle sud-est et prévoit diverses arborisations au sud et le long de la limite est de la parcelle;
- sur la coupe AA, l'aspect des balcons ouest a été modifié, le balcon de l'attique a été prolongé pour s'aligner sur les deux autres et un trottoir a été ajouté au sud;
- sur le plan de la façade sud, outre la modification des balcons ouest précitée, les balcons sud des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été étendus à toute la façade et l'aspect des balcons du rez-de-chaussée et de l'attique a été modifié en conséquence. Figurent en outre les deux places visiteurs déjà mentionnées;
- sur le plan de la façade est, l'on visualise le côté est des balcons de la façade sud qui ont été étendus et pour celui de l'attique, agrandi. Figurent en outre les deux places visiteurs déjà mentionnées;
- enfin, sur le plan de la façade ouest, les balcons ont été étendus à toute la façade et leur aspect a également été modifié;

Il ressort des descriptions ci-dessus que si l'implantation, l'affectation ou les dimensions du bâtiment litigieux n'ont pas changé, en revanche son aspect a été modifié de manière importante. En effet, des balcons courent désormais sur toutes les façades sud et ouest, leur traitement architectural a été modifié et le balcon de l'attique a été prolongé; en outre, deux places de parc externes pour visiteurs ont été ajoutées à l'angle sud-est et un trottoir au sud. Ces modifications sont bien visibles pour les voisins immédiats du bien-fonds.

2.4.

Vu ce qui précède, il appert que ces modifications ne sauraient être qualifiées de légères, et donc faire l'objet d'un simple ajustement, au sens de l'article 86 RELConstr. Si l'architecte, respectivement le Conseil communal, entend les maintenir, celles-ci devront faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique. Sur ce point, le grief des recourants est bien fondé. Toutefois, cela n'implique pas l'annulation de la décision communale, puisque celle-ci et le recours portent fondamentalement sur le projet mis à l'enquête.

Par conséquent, dans le cadre de la présente décision, seul le projet mis à l'enquête et les griefs y relatifs seront examinés.

2.5.

Il convient encore de relever que les plans mis à l'enquête portent différentes dates. En effet, entre le dépôt de la demande de permis de construire et la mise à l'enquête, certains plans ont dû être modifiés et le plan du géomètre n'a été déposé que le 4 mai 2009. Par conséquent, les plans qui font foi dans le cadre de la présente décision sont les suivants:

- Plan du géomètre du 4 mai 2009
- Plan des extérieurs du 15 avril 2009
- Plan du sous-sol du 15 avril 2009

- Plan du rez du 16 février 2009
- Plan du 1er étage du 16 février 2009
- Plan du 2ème étage du 16 février 2009
- Plan de l'attique du 16 février 2009
- Coupe A-A du 3 juin 2009
- Plan de la façade sud du 3 juin 2009
- Plan de la façade est du 3 juin 2009
- Plan de la façade ouest du 3 juin 2009
- Plan de la façade nord du 16 février 2009

3.

3.1.

Les recourants estiment que les hauteurs ne sont pas clairement désignées sur les plans, que la hauteur maximale pour la zone est dépassée et que l'attique n'en est pas un, vu son faible retrait par rapport aux autres étages.

3.2.

Au sens de l'article 46, alinéas 1 et 3, 1ère phrase du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, 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. Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel. Selon l'article 47, alinéa 1 RELCAT, la hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment. L'article 49 RELCAT précise que pour les bâtiments à toiture plate, la hauteur est celle de la dalle de couverture même si les gabarits s'attachent aux parapets. Il en est de même si les attiques sont admis par la réglementation communale.

L'article 47 du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), du 26 octobre 1998, indique que la hauteur des bâtiments est définie aux articles 46 à 50 RELCAT. Il prescrit que pour les bâtiments à toitures plates, la construction d'un attique est autorisée au dessus de la corniche dans l'enveloppe des gabarits fixés.

Autrement dit, la hauteur d'un bâtiment comportant un attique, à X., se mesure depuis le terrain naturel jusqu'à la corniche, à condition que ledit attique soit dans l'enveloppe des gabarits.

En revanche, ni la législation cantonale, ni la réglementation communale ne définissent l'attique. Dans le langage courant, l'attique est désigné comme un étage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur (Petit Robert). Selon le chiffre 6.4 de l'annexe de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 22 septembre 2005, l'attique est un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur. Bien que le décret portant adhésion à l'AIHC, du 2 novembre 2010, soit entré en vigueur le 1er janvier 2011, la législation cantonale doit encore être adaptée, si bien que pour l'instant, l'attique continue à être défini de manière générale, sans que des proportions maximales par rapport aux autres étages soient fixées.

3.3.

Dans le cas d'espèce, l'attique présente des dimensions de 15.40 m sur 10.40 m, soit 160.16 m², alors que les étages inférieurs ont des dimensions de 17 m sur 12 m, soit 204 m². Selon les plans, l'attique présente des façades en retrait et des dimensions inférieures à celles des étages inférieurs. Il peut donc bel et bien être qualifié d'attique, et non d'étage, de sorte que la hauteur du bâtiment doit être calculée à la corniche, soit la couverture du deuxième étage.

3.4.

Pour calculer la hauteur de corniche moyenne (art. 47, al. 1 RELCAT), il convient de mesurer la hauteur à la corniche à chaque angle depuis le terrain naturel, d'additionner les quatre valeurs obtenues et de diviser le total par quatre. En l'occurrence, il ressort des plans mis à l'enquête qu'à l'angle sud-ouest, la hauteur est de 8.14 m, à l'angle sud-est de 9.60 m, à l'angle nord-est de 7.55 m et à l'angle nord-ouest de 5.40 m, ce qui donne une hauteur moyenne de corniche de 7.67 m.

Cette hauteur est inférieure au maximum prévu par le PRAC pour la zone d'habitation à moyenne densité, soit 9.50 m (art. 149). Au surplus, il n'est pas contesté que l'attique se situe dans l'enveloppe des gabarits (art. 47, al. 2 PRAC) de sorte que la hauteur de corniche du projet de bâtiment litigieux respecte les prescriptions pour la zone.

3.5.

Les griefs des recourants sur ce point sont donc rejetés.

4.

4.1.

Les recourants reprochent au projet litigieux d'exploiter au maximum les possibilités de bâtir prévues pour la zone d'habitation à moyenne densité alors qu'il se trouve à la limite de la zone d'habitation à faible densité, et ainsi de rompre avec l'esthétique du quartier en formant un contraste trop important avec les villas alentours.

4.2.

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).

4.3.

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.

4.4.

Lors de la révision complète du PRAC entre 1996 et 1998, le bien-fonds litigieux a été classé en zone d'habitation à moyenne densité, comme toutes les parcelles sises autour de lui au nord, à l'ouest et au sud, sauf quelques biens-fonds à l'est demeurés en zone d'habitation à faible densité. À l'exception des deux biens-fonds contigus à l'est (époux B.-C.) et à l'ouest (époux E.), qui supportent des villas familiales, tous les biens-fonds proches du projet litigieux au nord et à l'ouest supportent des bâtiments d'habitation collective en propriété par étages; c'est par exemple le cas des biens-fonds (...) Au sud de la rue D., les biens-fonds sis le long de la rue supportent tous des villas, alors que plus bas, ceux qui donnent sur la rue F. supportent des bâtiments d'habitation collective.

Il ressort de ces constatations, ainsi que des photographies figurant au dossier, que le tissu bâti du quartier n'est pas homogène et que dans ce contexte, la construction d'un bâtiment d'habitation collective est non seulement conforme à la zone mais n'apparaît ni déraisonnable ni irrationnel, au sens de la jurisprudence précitée. L'on relèvera également qu'aucun bâtiment du quartier (qui est situé hors du périmètre du plan de site du 26 octobre 1998) n'est répertorié comme "remarquable", au sens des articles 214 et 221 PRAC.

4.5.

Autrement dit, le projet litigieux ne compromet pas le caractère des lieux du fait de sa densité d'occupation supérieure à celle des constructions immédiatement voisines. La réduction de cette densité sur la base de la clause d'esthétique ne répond donc à aucun intérêt public prépondérant. Le grief des recourants sur ce point est rejeté.

5.

5.1.

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). Cette disposition contient des notions juridiques indéterminées, qu'il appartient au droit cantonal et à la jurisprudence d'interpréter et de concrétiser. 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 (arrêt de l'ancien Tribunal administratif publié sur internet TA.2004.315 du 27 octobre 2005, avec plusieurs exemples; RJN 2001 p. 266ss).

5.2.

La législation cantonale reprend ces différents principes. L'article 109 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, 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. 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. Quant à l'article 70 RELCAT, il prescrit la largeur des chaussées, tout en réservant pour le surplus d'autres dispositions prises par les communes, en application des normes édictées par l'Union suisse des professionnels de la route (USPR ■ VSS). Par ailleurs, l'article 9 LConstr. 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.

5.3.

Dans la décision attaquée, le Conseil communal relève que la rue D. est un accès, revêtu et bidirectionnel, desservant un quartier résidentiel sans vocation collectrice, et qu'il dessert actuellement 94 logements situés de part et d'autre de la rue. Les recourants ne contestent pas ces données mais estiment que le trafic augmentera de manière importante, diminuant la tranquillité des habitants et réduisant la sécurité des piétons. Le danger serait, d'après eux, d'autant plus présent que les plans prévoient une sortie du parking souterrain en limite de propriété.

5.4.

À l'évidence, quatre logements supplémentaires dans un quartier qui en comporte déjà 94 ne vont pas induire une augmentation du trafic si importante qu'il faudrait en conclure que le bien-fonds litigieux n'est pas équipé au sens des dispositions précitées. Pour le même motif,

l'on ne peut pas conclure à une perturbation insupportable de la tranquillité du quartier. Quant au carrefour avec la rue G., décrit comme dangereux par les recourants, le trafic causé par quatre logements supplémentaires ne va pas augmenter notablement sa dangerosité alléguée, d'autant moins que le bien-fonds litigieux ne donne pas sur ledit carrefour. Au demeurant, la largeur de la rue (environ 5 m selon le plan du géomètre) est conforme aux dispositions citées plus haut.

Par ailleurs, il ressort du plan du géomètre que l'implantation du garage souterrain respecte l'alignement (distance à l'axe de la route) existant à cet endroit. C'est dire que la sortie du garage souterrain se situe à plusieurs mètres du bord de la rue D. et donc de la limite sud du bien-fonds litigieux. La sortie du garage ne donne donc pas directement sur la rue. Cette situation est analogue à celle qui prévaut pour les garages sis sur le bien-fonds xxx à l'ouest, propriété d'un des recourants, et sur d'autres biens-fonds sis au nord de la rue, par exemple l'article zzz, qui supporte une propriété par étages. Les recourants n'expliquent pas en quoi la situation de la sortie du garage de la construction litigieuse serait plus dangereuse que celles qui existent déjà le long de la rue.

5.5.

En conclusion, étant donné, notamment, la proportion entre le nombre de logements existants et ceux qui font l'objet du projet litigieux, et le fait que la sortie du garage litigieux ne donnera pas directement sur la rue, les griefs des recourants relatifs à l'augmentation et du danger du trafic peuvent être écartés. Le bâtiment litigieux remplit donc les conditions légales en matière d'accès.

6.

6.1.

Les époux B.-C. déplorent la perte d'ensoleillement que leur causerait le bâtiment litigieux, ainsi qu'une perte d'intimité, cette dernière crainte étant partagée par les opposants domiciliés au sud, juste en face du bâtiment litigieux.

6.2.

Selon l'article 18 RELCAT, 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. Par conséquent, sur le plan du droit public, lorsque les gabarits prescrits pour la zone sont respectés, l'ensoleillement et la lumière sont réputés assurés.

6.3.

Certes, le bien-fonds des époux B.-C. est situé légèrement en contre-bas du bien-fonds litigieux, ce qui, comme l'a reconnu l'architecte, occasionnera une ombre portée à partir de midi au pied de leur villa pendant le mois de décembre, sans toutefois que le toit soit atteint.

Selon la jurisprudence, si l'existence d'une émission excessive au sens de l'article 684 du code civil (CC) est niée pour le motif qu'un projet de construction correspond aux normes de droit public déterminantes sur la distance entre les bâtiments, les gabarits ou la hauteur du toit, et qu'il s'agit de prescriptions promulguées dans le cadre d'un règlement détaillé des constructions et des zones, conforme aux buts et principes de la planification définis par le droit de l'aménagement du territoire, il n'y a en général pas entrave au droit fédéral (RJN 2007 p. 79; ATF 129 II 161).

Certains auteurs sont d'avis que l'article 684 CC s'applique à des cas tout à fait particuliers, liés à des circonstances locales exceptionnelles, dont on peut admettre qu'elles n'ont pas été prises en compte par le législateur cantonal quand il a fixé les règles sur les distances (P.-H. Steinauer, Les droits réels, tome II, Berne 2002, n° 1811a).

En l'occurrence, il apparaît que les articles 18ss RELCAT n'ignorent pas les particularités géographiques du canton, puisqu'ils prévoient des dispositions particulières pour les terrains inclinés (art. 26-27 RELCAT). Quant au législateur chaux-de-fonnier, il n'a pas jugé utile d'adapter les gabarits à la topographie communale puisque l'article 159 PRAC se borne à renvoyer au droit cantonal. A priori, l'on ne saurait donc parler d'une situation particulière qui permettrait d'appliquer l'article 684 CC. La question peut toutefois demeurer ouverte, car elle n'a pas à être tranchée par l'autorité administrative mais le juge civil.

6.4.

Les considérations qui précèdent peuvent être appliqués à l'argument des recourants relatif à la perte d'intimité.

6.5.

En conclusion, il s'avère que les arguments des recourants relatifs à la perte d'ensoleillement et d'intimité, doivent être rejetés dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, étant donné que toutes les normes relatives à la distance entre les constructions sont respectées en l'espèce. L'existence d'une éventuelle application de l'article 684 CC en raison de circonstances exceptionnelles n'a pas à être tranchée par l'autorité administrative.

7.

Comme il a été dit au considérant 2, seul le projet mis à l'enquête et les griefs y relatifs sont examinés dans le cadre de la présente décision. Les modifications ultérieures devront, si elles sont maintenues, faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête. Par conséquent, les griefs des recourants relatifs à certaines modifications (mur de soutènement et accès des visiteurs, chiffres 8 et 9 de leur mémoire du 10 février 2011) ne sauraient être examinés dans le cadre de la présente décision.

8.

En résumé, seul le grief des recourants relatif aux modifications successives du projet est admis, ce qui n'entraîne toutefois pas l'annulation de la décision communale (cf. consid. 2.4). Leurs autres griefs sont rejetés.

9.

9.1.

Les recourants ayant succombé sur l'essentiel de leurs arguments, ils supporteront le paiement des 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 deux tours d'écritures, sans vision locale. Elle revêt toutefois une certaine 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 des recourants et de pièces au dossier. Tout bien considéré, étant donné que huit griefs sur neuf ont été rejetés, les frais de procédure sont fixés au montant total de Fr. 1'430.■. Ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'650.■, versée le 28 février 2011 et le solde de Fr. 220.■, étant restitué aux recourants.

9.2.

Vu l'issue du recours, les recourants ont droit à des dépens réduits (art. 48, al. 1 LPJA), à la charge du Conseil communal. 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 57).

Le mandataire des recourants a déposé le 20 juin 2011 son mémoire de frais et honoraires. Celui-ci se présente en deux parties: d'une part l'activité déployée en 2009-2010, d'autre part l'activité déployée jusqu'ici en 2011. Les dépens que l'autorité de céans peut accorder ne couvrent que la procédure qui s'est déroulée devant elle. Compte tenu du fait que la décision du Conseil communal a été rendue le 13 janvier 2011 et que le recours a été déposé le 10 février 2011, seule l'activité déployée en 2011 peut être prise en compte. Celle-ci représente 13h20 plus des débours par Frs. 100.■, et la TVA à 8%, soit au total 3'996.■. Tout bien considéré, étant donné que huit griefs sur neuf ont été rejetés, l'indemnité de dépens due aux recourants est fixée à Fr. 450.■.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours du 10 février 2011 de M. E. et consorts contre la décision du 13 janvier 2011 du Conseil communal de X. est très partiellement admis, au sens des considérants. Il est rejeté pour le surplus.

2. Les frais de procédure réduits, comprenant un émolument de Fr. 1'300.■, auquel s'ajoutent les frais par Fr. 130.■, soit au total Fr. 1'430.■, sont mis à la charge des recourants, ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'650.■ déjà versée le 28 février 2011 et le solde de Fr. 220.■ étant restitué aux recourants.

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

Neuchâtel, le 6 juillet 2011

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.