

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.260 vom 7. Mai 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2013.260

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.260 du 7 mai 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.260 del 7 maggio 2014

Regeste

Projet de construction de trois villas en zone d'habitation à faible densité. Opposition de voisins sur la question de l'accès et de l'intégration, levée par le Conseil communal. Recours. Les griefs des recourants relatifs à la configuration et à la sécurité de l'accès relèvent uniquement de l'intérêt général. En effet, ils n'expliquent pas en quoi ils seraient davantage touchés que les autres habitants du quartier par le débouché du chemin d'accès. L'accès à leur bien-fonds n'est nullement entravé ou rendu dangereux. Quant au chemin d'accès lui-même, il est en cul de sac, entièrement aménagé sur les biens-fonds litigieux, non contigu au bien-fonds des recourants et il dessert uniquement les trois villas projetées. Dès lors, les recourants n'ont pas la qualité pour agir et leur recours est sur ce point irrecevable. Même si les recourants avaient la qualité pour agir, leurs arguments devraient être rejetés car le chemin d'accès et son débouché respectent les exigences de l'article 19 LAT. Dans un quartier d'aspect hétérogène, les villas litigieuses, qui respectent en tous points le règlement d'aménagement communal, n'apparaissent ni déraisonnables, ni irrationnelles, au sens de la jurisprudence fédérale. Par conséquent, il n'y a pas de violation de la clause d'esthétique en raison du très relatif contraste qu'elles forment avec leur environnement et aucun intérêt public ne s'oppose à leur construction. Rejet du recours.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

A.a.Le 8 mai 2013, l'entreprise de construction A. a déposé une demande de permis de construire pour trois villas individuelles et trois doubles garages sur le bien-fonds [a] du cadastre de Z., propriété d'une hoirie, en zone d'habitation à faible densité 1 selon le plan et règlement d'aménagement de la commune de Z., sanctionné le 20 novembre 2000.

A.b.Le bien-fonds [a] fera l'objet d'une division le 7 octobre 2013, date à laquelle Y. acquerront le bien-fonds [b]. et la société E. SA les biens-fonds [c]. et [d].

B.

Le projet de construction a été mis à l'enquête publique du 21 juin au 22 août 2013. Il a fait l'objet d'une opposition, déposée le 22 août 2013 par X., co-propriétaires du bien-fonds [e] du cadastre de Z. (ci-après: les opposants, respectivement les recourants). En bref, ils ont reproché au projet de ne pas respecter l'esprit et la réglementation de la zone, de ne pas être en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes, de ne prévoir aucun accès aux villas ■ contrevenant ainsi à l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ■ et de tirer à leur maximum la hauteur, la densité et le taux d'occupation du sol, à la limite de la réglementation communale.

C.

L'entreprise de construction s'est déterminée sur l'opposition le 26 août 2013, contestant les arguments des opposants et soulignant la conformité au droit en vigueur des trois villas projetées. Elle a également relaté que quelques semaines auparavant, l'opposant avait obtenu son accord de principe pour utiliser le chemin d'accès projeté sur le bien-fonds [a] pour desservir une future parcelle à créer au sud du bien-fonds [f]; lors de la discussion, l'opposant n'avait émis aucune critique sur le projet. Puis récemment, ce dernier avait informé l'entreprise de construction qu'il ferait opposition pour mieux asseoir sa position dans son litige avec G., qui projetaient de construire une villa sur le bien-fonds [f].

Le 13 septembre 2013, le service de l'aménagement du territoire (SAT) a délivré un préavis de synthèse favorable, relevant notamment que le projet était conforme aux règlements en vigueur et que le plan de situation du géomètre mentionnait l'accessibilité aux constructions projetées.

D.

Par décision du 19 septembre 2013, le Conseil communal a levé l'opposition, considérant que le projet était parfaitement réglementaire. Il a précisé que les trois villas n'étaient pas "quasi mitoyennes" comme l'alléguaient les opposants, que leurs gabarits ne se croisaient pas, que l'ensemble des dispositions applicables à la zone étaient respectées et que les divisions cadastrales n'apportaient aucun avantage en terme de densité puisque chaque parcelle devrait respecter les limites réglementaires. Au surplus, les parcelles voisines étaient sous-exploitées et des villas de deux étages ne pouvaient représenter un "volume oppressant" et déparer esthétiquement. Enfin, un accès carrossable figurait bien sur le plan "Aménagement extérieur" déposé avec la demande de permis.

E.

Les opposants ont recouru le 21 octobre 2013 contre la décision précitée, concluant à son annulation, avec suite de frais et dépens. Quant aux faits, ils ont précisé qu'ils s'étaient opposés à un projet de construction sur le bien-fonds [f] (contigu à leur bien-fonds à l'est et à ceux concernés par le projet de construction à l'ouest) et que finalement, la demande de permis avait été retirée, si bien qu'aucun projet précis ou abouti n'existait sur le bien-fonds [f].

En droit, pour l'essentiel, ils ont invoqué le caractère lacunaire du plan "Aménagement extérieur" sur la question de la voie d'accès, critiquant le fait que ni son tracé, ni son assise, ni sa pente, ni ses cotes et surtout ni le détail de son débouché sur la rue H. ne soient traités. Or, ce dernier élément était essentiel en matière de sécurité, notamment pour les enfants, ce d'autant plus que le futur nouveau projet de construction sur le bien-fonds [f] devrait lui aussi être doté d'un accès. Par ailleurs, les recourants ont allégué que le Conseil communal aurait dû tenir compte de la proximité des villas entre elles et avec les maisons voisines, qui ne respectait pas un degré de dispersion acceptable et représentait donc une densification extrêmement importante, ce qui ne permettrait au demeurant pas de planter des arbres. Les recourants ont ensuite allégué que les trois villas, avec deux étages complets en sus d'un étage excavé et flanquées de doubles garages, n'étaient pas en harmonie avec les constructions avoisinantes. Enfin, les recourants ont sollicité une vision locale.

F.

Le 22 novembre 2013, l'entreprise de construction a déposé ses observations. Elle a conclu au rejet du recours, en répétant que son projet était en tous points conforme à la réglementation. Elle a relevé qu'elle avait tenté de trouver un accord avec les opposants, à qui elle avait fait part de son mécontentement d'être la victime collatérale de l'opposition que ces derniers avaient formée à l'encontre du projet voisin.

G.

Le 5 décembre 2013, à son tour, le Conseil communal a déposé ses observations. Pour l'essentiel, il a relevé que le plan "Aménagement extérieur" comportait les indications nécessaires concernant le chemin privé desservant les trois villas et notamment son débouché (non perpendiculaire) sur la rue H., et que ledit chemin aurait une largeur de 3 à 3.5 m sur environ 50 m, de sorte que l'article 19 LAT n'était pas violé. Ensuite, le Conseil communal a indiqué que les trois villas respectaient toutes les dispositions applicables et qu'il n'avait pas à procéder à un examen indépendant du respect de l'objectif du règlement. S'agissant enfin de l'harmonie des constructions, le Conseil communal a relevé que le deuxième niveau était partiellement encastré dans la charpente, ce qui permettait d'abaisser la corniche et d'améliorer l'esthétique et la vue des voisins. Au demeurant, le projet était sobre et ne portait pas atteinte à l'aspect général du quartier.

H.

Le 17 décembre 2013, le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours (ci-après: le service juridique), a transmis aux parties les observations précitées, en indiquant qu'il ne serait pas procédé à une vision locale mais que s'ils le souhaitaient, les recourants pouvaient déposer des photographies du quartier. Le service juridique a également demandé à l'entreprise de construction si elle entendait représenter dans la procédure les nouveaux acquéreurs des biens-fonds.

I.

Le 20 janvier 2014, l'entreprise de construction a déclaré n'avoir aucun commentaire à formuler au sujet des observations de la commune, qui rejoignait totalement son point de vue, et a déposé deux procurations en faveur des propriétaires des biens-fonds concernés.

J.

Après deux prolongations de délai, les recourants ont déposé leur détermination ainsi qu'un lot de photographies, plans et photomontages le 6 mars 2014. En bref, ils ont maintenu que les plans mis à l'enquête ne permettaient pas de déterminer l'assise exacte du chemin d'accès, que celui-ci ne remplissait pas les conditions de la LAT et que ledit chemin déboucherait sur le carrefour entre la rue H., la rue I. et le chemin du J., ce qui engendrerait des risques sécuritaires. Les recourants n'avaient jamais contesté le respect des valeurs prescrites par le règlement d'aménagement mais relevaient que ces valeurs avaient été tirées à leur maximum. Or, comme l'attestaient les mesures de hauteur au faîte et à la corniche des constructions environnantes, les trois villas projetées seraient bien plus hautes que leurs voisines, d'autant plus que leur deuxième étage aurait un plafond plat, alors que dans les villas existantes, il était mansardé. Les trois villas projetées, au demeurant d'un volume plus important qu'alentours, ne s'intégraient donc pas dans leur environnement et c'était à tort que le Conseil communal n'avait pas appliqué les principes de l'article 10.05.2 PRAC [objectif de la zone d'habitation à faible densité 1]. Enfin, les recourants ont relevé que les observations du Conseil communal avaient été cosignées par G., qui était concernée par

l'issue de la procédure de recours.

K.

Le 13 mars 2014, le service juridique a adressé au Conseil communal et à l'entreprise de construction la détermination précitée et ses annexes, pour information et éventuelles dernières observations.

L.

Le 26 mars 2014, le Conseil communal a déposé des observations complémentaires, confirmant qu'il concluait au rejet du recours, avec suite de frais. Il s'est référé au préavis positif du SAT et a répété que cette voie d'accès était suffisante, facile et sûre, de sorte que le terrain était desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue. Le Conseil communal a ensuite exposé que les mesures des hauteurs et les clichés des maisons avoisinantes démontraient qu'actuellement déjà, les maisons du quartier étaient différentes les unes des autres et que cela ne rendait pas le quartier inesthétique. Le Conseil communal a encore indiqué qu'il s'était montré rigoureux dans la pesée des intérêts en présence, que la clause d'esthétique n'était pas violée et qu'aucun intérêt public prépondérant ne justifiait le refus du permis de construire. Quant au reproche de partialité exprimé par les recourants, relatif à la signature des premières observations par G., le Conseil communal l'a rejeté, précisant que sa décision avait prise de manière collégiale et unanime.

M.

Le 2 avril 2014, l'entreprise de construction a également déposé des observations complémentaires. Elle a indiqué qu'une séance de conciliation avait été initiée au mois de novembre 2013 par la famille G. et la famille X. à la maison de commune, que le président de la commission d'urbanisme était présent et qu'il avait "notifié un procès-verbal officiel". Puis, pour l'essentiel, elle a précisé que le chemin d'accès aux cinq [sic] villas était certes perpendiculaire à la rue H. mais qu'il n'y avait aucun autre moyen pour desservir ces dernières, qu'il y avait peu de trafic dans ce quartier résidentiel, que la rue était en zone 30 et que d'autres chemins d'accès avaient un débouché semblable sur cette rue. L'entreprise de construction a ensuite contesté les photographies et mesures des villas voisines effectuées par les recourants, relevant notamment qu'elles ne tenaient pas compte de la topographie du terrain ni de la perspective. Elle a répété que les villas s'intégreraient parfaitement dans le quartier, comme d'autres constructions qu'elle avait réalisées ailleurs. Enfin, l'entreprise de construction a une nouvelle fois déploré être un "dommage collatéral" dans le litige entre les recourants et la famille G..

N.

Le 8 avril 2014 le service juridique a transmis aux autres parties les observations complémentaires du Conseil communal et celles de l'entreprise de construction, pour information.

O.

Par courrier du 16 avril 2014 (reçu le 25 avril par le service juridique), le Conseil communal a rectifié les observations de l'entreprise de construction du 2 avril 2014, relevant que la séance de conciliation, initiée par M. X., n'avait rien d'officielle. Le conseiller communal en charge de l'urbanisme avait été convié à titre informatif et consultatif mais aucun procès-verbal officiel n'avait été établi lors de cette séance.

P.

Le 24 avril 2014, les recourants ont précisé, par rapport aux observations du 2 avril 2014 de l'entreprise de construction, que la séance de conciliation avait été organisée à leur initiative et qu'ils n'avaient pas connaissance qu'un procès-verbal avait été établi, de sorte qu'ils requéraient son versement au dossier. Puis les recourants ont déclaré prendre acte du fait que l'issue du chemin aux cinq [sic] villas était perpendiculaire à la rue H., ce qui suscitait leurs craintes sécuritaires, d'autant plus que la rue H. était fréquemment empruntée par les piétons et particulièrement les enfants, ainsi que par le trafic local.

Par rapport aux observations du Conseil communal du 26 mars 2014, les recourants ont indiqué que le chemin desservirait bien cinq maisons familiales, soit les trois du projet litigieux, celle des époux G. sur le bien-fonds [f] ainsi que la villa qui serait vraisemblablement construite sur la partie nord dudit bien-fonds; en effet, d'après les plans mis à l'enquête par les époux G., cette parcelle serait divisée en deux, ce qui laissait penser qu'une cinquième villa serait construite. Pour les recourants, même si les deux projets étaient distincts, leur réalisation entraînerait une densification massive du quartier.

Pour le reste, les recourants ont confirmé qu'ils considéraient que la hauteur des trois villas projetées, leur manque de dispersion, leur défaut d'alignement et le manque de surfaces vertes étaient des éléments objectifs de nature à justifier le refus du permis de construire en application de la clause d'esthétique.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé dans les termes et délai légaux.

2.

2.1. Au sens de l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, a qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

2.2. En matière d'autorisation de construire, le Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour recourir au propriétaire voisin lorsque celui-ci se plaint de violation de dispositions du droit de la construction tendant non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de ses propres intérêts de voisin. Il faut en outre que le recourant se trouve dans le champ de protection des dispositions dont il allègue la violation et qu'il soit touché par les effets prétendument illicites de la construction litigieuse. Le grief tiré d'une application arbitraire des règles relatives aux voies d'accès est ainsi recevable si le propriétaire recourant est menacé d'une gêne dans l'accès à son propre bien-fonds (arrêt du TF 1P.472/2002 du 18 décembre 2002, consid. 2.1, et les références citées). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a reconnu la qualité pour agir à une personne qui était touchée plus que quiconque par l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse pour un bâtiment de 17 appartements, qui impliquait une utilisation plus intensive et jugée excessive de la route privée servant d'accès à sa parcelle (arrêt du TF 1C_157/2008 du 10 juillet 2008, consid. 1).

Au niveau cantonal, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser en la matière que la qualité pour recourir d'un tiers dépend de l'existence, dans le cas concret, de son intérêt

véritablement prépondérant par rapport à l'intérêt de tout un chacun à remettre en cause le projet attaqué. Peuvent être décisifs, à cet égard, non seulement la proximité des fonds, mais aussi l'inconvénient réel, pratique, que la réalisation projetée entraîne pour ceux qui s'y opposent, voire la question préalable de savoir si les critiques des opposants sont en elles-mêmes propres à démontrer d'emblée l'existence d'une violation, à leur préjudice, de dispositions légales. Ainsi, celui qui déclare agir pour "assurer la sécurité de toute circulation automobile et piétonne" en alléguant par exemple qu'un carrefour est dangereux parce que la visibilité y est mauvaise, sans indiquer spécifiquement en quoi il serait touché en sa qualité de voisin, s'en prend en réalité aux risques auxquels chacun est confronté en circulant, et au manque éventuel de sécurité du réseau routier, question qui est d'intérêt général. Le seul fait d'être usager de la route, comme automobiliste ou comme piéton, ne confère pas un intérêt propre, personnel, pour s'opposer à un projet, même si l'on fait partie des habitants du quartier et emprunte de ce fait fréquemment la route en question (RJN 1995 p. 266 ss, spéc. pp. 268-269; arrêt confirmé dans des arrêts plus récents du Tribunal administratif, par exemple du 15 mars 2007 réf. TA.2005.107 et du 2 juin 2009, réf. TA.2008.409). Dans l'arrêt de 1995, le Tribunal administratif avait nié la qualité pour agir des voisins, en considérant que même si leur immeuble était situé en face du bâtiment litigieux et si ces derniers empruntaient la même rue pour y accéder, ils n'avaient pas davantage de raisons de craindre que la circulation puisse être gênée sur cette route que tous les autres riverains et utilisateurs de cette route. Dans un autre arrêt, le Tribunal administratif a considéré que les voisins avaient la qualité pour agir contre un projet de huit bâtiments totalisant 27 appartements car compte tenu de la configuration du réseau routier, ils auraient à subir avec une intensité particulière l'entier de l'augmentation du trafic (RJN 2001 p. 266). Le même tribunal a jugé qu'avaient la qualité pour agir des voisins que le projet de construction priverait de l'une des voies d'accès à leurs biens-fonds (RJN 2001 p. 272).

2.3. Il convient tout d'abord de préciser que font seules l'objet de la présente procédure les trois villas mises à l'enquête sous la référence SATAC 16223, et non la ou les future(s) villas qui serai(en)t construite(s) sur le bien-fonds [f], dont la conformité de l'accès sera examinée dans le(s) dossier(s) y relatif(s).

S'agissant donc de l'accès aux trois villas projetées, les recourants allèguent, d'une part, que le chemin n'est pas correctement représenté sur les plans et n'est pas suffisant au sens de l'article 19 LAT, et d'autre part, que son débouché sur la rue H. est problématique en termes de sécurité. En effet, de leur point de vue, les enfants du quartier empruntent la rue H. puis la partie haute de la rue I. pour se rendre à pied à l'école primaire, de nombreux piétons passent par l'intersection entre les deux rues précitées pour se rendre à l'arrêt de bus et de manière générale, cette intersection est empruntée de manière régulière par les automobilistes du quartier car il s'agit d'une voie naturelle pour revenir au centre du village. Au surplus, la future construction sur le bien-fonds [f] serait également dotée d'un accès donnant sur le même carrefour, ce qui créerait un risque supplémentaire pour les usagers.

Au vu de la jurisprudence précitée, il s'avère que ces arguments relèvent uniquement de l'intérêt général. Les recourants n'expliquent en effet pas en quoi ils seraient davantage touchés que les autres habitants du quartier par le débouché du chemin d'accès sur la rue H. (et non sur le carrefour I.-H.-J., comme l'atteste le plan du géomètre). L'accès au bien-fonds des recourants, qui donne sur la rue I. et qui est éloigné d'une quarantaine de mètres du débouché du futur chemin d'accès aux villas litigieuses, n'est nullement entravé ou rendu

dangereux. Quant au chemin d'accès lui-même, en cul de sac et entièrement aménagé sur les biens-fonds [b]. à [d]., l'on ne voit pas en quoi son assise, sa pente ou ses cotes auraient une quelconque influence sur la situation de fait ou de droit des recourants, dont le bien-fonds n'est au demeurant pas contigu. Dès lors, l'autorité de céans considère que les recourants n'ont pas la qualité pour agir pour ce qui concerne les questions d'accès. Sur ce point, le recours est irrecevable.

2.4. Au demeurant, même si les recourants avaient la qualité pour agir, il faudrait constater que le chemin d'accès est délimité de manière visible sur le plan "aménagement extérieur" par un traitillé et que sa largeur (3 m 20) est expressément indiquée sur ledit plan. L'on devrait aussi relever que dans son préavis, le service des ponts et chaussées n'a pas émis de critique sur ce débouché, mentionnant simplement que le Conseil communal pouvait, si nécessaire, exiger la pose d'un (double) miroir en face afin de pallier au manque de visibilité. Au demeurant, cette configuration n'est pas étrangère au quartier, comme par exemple le débouché du chemin d'accès aux biens-fonds [o] et [h], ou aux biens-fonds [p] et [q], ou encore l'accès au bien-fonds [i]. Dès lors, l'article 19 LAT devrait être considéré comme respecté et le recours devrait être rejeté sur ce point.

3.

3.1. Les recourants admettent que les valeurs prescrites par le règlement d'aménagement sont respectées mais déplorent que ces valeurs aient été tirées à leur maximum car les trois villas projetées seraient bien plus hautes et volumineuses que les maisons voisines, d'autant plus que leur deuxième étage [en fait: le premier au-dessus du rez-de-chaussée] aurait un plafond plat, alors que dans les villas existantes, il était mansardé. Pour les recourants, la construction de ces villas s'apparenterait en réalité à une construction non isolée et quasi mitoyenne, impression confortée par le formulaire de permis de construire qui parle d'"habitat groupé". De leur point de vue, les trois villas projetées ne s'intégreraient donc pas dans leur environnement et c'est à tort que le Conseil communal n'a pas appliqué les principes de l'article 10.05.2 PRAC.

3.2. Au sens de l'article 7 LConstr., les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure. Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue. L'article 59, alinéa 2, lettre j de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, prévoit que le règlement communal d'aménagement peut contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites.

Selon l'article 10.05.1 PRAC, la zone d'habitation à faible densité 1 est caractérisée par des bâtiments d'habitation individuels isolés généralement de 1 à 2 étages. Cette zone est notamment composée des quartiers Les H. et Les I.. Selon l'article 10.05.2, une légère densification des secteurs existants est souhaitée et l'attention sera portée sur une meilleure cohérence de l'ensemble tant pour le bâti que pour le non-bâti (implantation, architecture, aménagement des abords) et des plantations d'arbres importantes. Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et aux activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage (art. 10.05.3). L'article 10.05.11 renvoie au règlement de construction. Selon l'article 18 dudit règlement de construction sanctionné le 12 août 1977, le Conseil communal peut s'opposer à une construction pouvant nuire à l'harmonie d'un quartier, d'une rue ou d'un site ou qui, par son caractère déplacé, fantaisiste ou faussement décoratif, est de nature à porter atteinte

à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'un quartier ou d'un site.

3.3. Selon la jurisprudence (arrêts du Tribunal fédéral 1C_520/2012 du 30 juillet 2013, consid. 2.3 et 2.4. Voir aussi 1C_506/2011 du 22 février 2012, consid. 3.3; 1C_423/2008 du 12 février 2009, consid. 2.4.1; ATF 115 Ia 363, consid. 3), l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. 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 d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction. Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation. C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue.

3.4. La jurisprudence neuchâteloise précise elle aussi que 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 de 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).

4.

4.1. Tout d'abord, il faut constater qu'en dépit de la désignation "Habitation groupée" en première page du formulaire de demande de permis de construire, il s'agit en l'espèce bien d'habitations individuelles. En effet, selon l'article 43 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, sont considérées comme habitations individuelles groupées (ou habitat groupé) des constructions juxtaposées telles que maisons en rangée, en chaîne ou en bande continues, comprenant au minimum quatre unités. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Au surplus, les trois villas sont distantes chacune de 8.45 à 9.30 m, de sorte que l'on ne peut guère parler, comme le font les recourants, de "quasi mitoyenneté".

4.2. Ensuite, les villas projetées seront implantées dans le sens nord-sud de la même manière que celles qui existent déjà sur les biens-fonds [r], [s], [g], [h], [m], etc. Au demeurant, en regardant la vue aérienne de l'implantation des constructions du quartier, l'on constate que le quartier n'est pas homogène sur ce point. Par rapport au degré de dispersion, l'on relèvera que certaines villas existantes au sud et à l'ouest sont distantes les unes des autres de 7 à 10 m (par exemple entre les villas des biens-fonds [g] et [h] ou entre les villas des biens-fonds [m], [j], [k] et [l]), ce qui est comparable aux distances entre les trois villas projetées. Les

recourants estiment par ailleurs qu'il y a disproportion entre le bâti et le non bâti, les parcelles avoisinantes étant toutes relativement grandes avec des constructions relativement petites. Il est vrai que les biens-fonds [m], [j], [k], [h] (par exemple) présentent des surfaces supérieures (entre 600 m² et 800 m²) à celles destinées à accueillir les villas litigieuses (entre 575 m² et 588 m²), avec des taux d'occupation du sol approximatifs variant entre 17 et 20%, alors qu'un taux de 22% est prévu pour les villas litigieuses. Toutefois, cette différence ne constitue pas une disproportion insoutenable, d'autant plus que l'indice d'espaces verts prévu par le projet litigieux est de 47.82% alors que l'indice minimum prescrit est de 25% (art. 10.05.5 PRAC).

4.3. Dans leur réplique du 6 mars 2014, les recourants comparent les hauteurs à la corniche et au faîte mesurées sur les maisons avoisinantes à celles prévues pour les villas litigieuses et en concluent que ces dernières sont notoirement plus hautes. La différence de hauteur de corniche est selon eux particulièrement frappante en raison de la nature mansardée des maisons existantes.

Il est indéniable que les hauteurs à la corniche (5.34 m) et au faîte (7.98 m) des villas projetées sont plus élevées que celles des maisons sises sur les biens-fonds [i], [h], [j] et [m] (corniche entre 3.53 et 4.58 m, faîte entre 5.92 et 7.80 m), quand bien même les références de terrain seraient différentes (cf. observations complémentaires de l'entreprise de construction du 2 avril 2014, p. 2). Toutefois, ces chiffres montrent qu'il existe déjà des différences de hauteur entre les maisons existantes. Il est aussi exact que plusieurs maisons environnantes ont un premier étage mansardé au-dessus du rez-de-chaussée, alors que celui des villas litigieuses est plat et surmonté encore d'un galetas mansardé. Toutefois, le règlement communal ne prescrit rien à ce sujet, de sorte que chaque propriétaire est libre de choisir la configuration de son premier étage, tant qu'il reste dans le cadre des hauteurs maximales réglementaires. Les photographies déposées montrent d'ailleurs que d'autres maisons, dont celle des recourants, disposent d'un premier étage "complet" en sus des combles. L'on ajoutera que les villas projetées présentent des toits à quatre pans, comme certaines maisons du voisinage, et ont un aspect moderne mais sans particularités. Dans ces circonstances, la différence de hauteur ne présente pas un caractère incongru dans le quartier.

4.4. De manière plus générale, il faut constater que le quartier de villas concerné ne nécessite pas de protection spéciale et ne présente aucune caractéristique particulière. Classiques dans leur ensemble, les constructions environnantes présentent des toits à deux ou quatre pans, ont un premier étage encastré dans les combles ou distinct de celles-ci, des fenêtres avec ou sans volets, et des garages accolés ou non à l'habitation. C'est dire que dans un quartier d'aspect hétérogène, les villas litigieuses n'apparaissent ni déraisonnables, ni irrationnelles, au sens de la jurisprudence fédérale. Par conséquent, elles n'apparaissent pas non plus incohérentes par rapport à l'objectif de la zone voulu par le PRAC, d'autant plus qu'elles répondent au souhait de légère densification voulue par la commune (art. 10.05.2). Cette (bien modeste) densification est d'ailleurs conforme à l'utilisation mesurée du sol visée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 1er et 3 LAT). En d'autres termes, il n'y a donc pas de violation de la clause d'esthétique et aucun intérêt public ne s'oppose à leur construction.

4.5. Le Conseil communal n'a donc pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant les constructions litigieuses.

5.

Finally, the authority of céans considers the fact that G., communal councillor and copropriétaire du bien-fonds situé entre celui des recourants et ceux destinés aux villas litigieuses, ait signé les observations du Conseil communal n'est certes pas très adéquat. Toutefois, dans lesdites observations, le Conseil communal ne fait que maintenir sa décision, laquelle n'est pas signée par G.; cette décision reprend d'ailleurs très largement les considérations techniques figurant dans le rapport du 3 septembre 2013 de l'architecte conseil de la commune. Par conséquent, vu les considérants qui précèdent, cette question de signature n'est pas déterminante pour l'issue du litige.

6.

En conclusion, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

7.

7.1. Vu le sort de la cause, les recourants, qui succombent, supporteront le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application du décret fixant le tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, 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. 44, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (art. 49, al. 1).

En l'espèce, la cause a occasionné tours d'écritures, sans vision locale et revêt une certaine importance. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à Fr. 1'100.■, somme compensée par l'avance de frais du même montant versée le 7 novembre 2013.

7.2. Les recourants succombant, ils n'ont pas droit à des dépens (art. 48, al. 1 LPJA). Par ailleurs, les tiers intéressés, non représentés par un mandataire professionnel, n'ont pas allégué de frais particuliers, de sorte qu'il ne leur sera pas non plus alloué de dépens.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours du 21 octobre 2013 de X. contre la décision du Conseil communal de Z. du 19 septembre 2013 est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2. Un émolument de Fr. 1'000.■ et des frais s'élevant à Fr. 100.■ sont mis à la charge des recourants et sont compensés par l'avance de frais du même montant versée le 7 novembre 2013.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 7 mai 2014

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président, La chancelière,

L. Kurth S. Despland

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