

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.183 vom 16. Februar 2015

Ne Jurisprudence Adm, 2015-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2014.183

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.183 du 16 février 2015

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.183 del 16 febbraio 2015

Regeste

Projet de construction d'une villa 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. Dès lors, la qualité pour agir des recourants est douteuse. Mais même s'ils avaient cette qualité, 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, la villa litigieuse, qui respecte en tous points le règlement d'aménagement communal, n'apparaît ni déraisonnable, ni irrationnelle, 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.

Le 10 décembre 2013, Les époux A.- C., ont déposé une demande de permis de construire pour une villa individuelle sur le bien-fonds [a] du cadastre de B., dont ils sont copropriétaires. Ce bien-fonds est situé en zone d'habitation à faible densité 1 selon le plan et règlement d'aménagement de la commune de B. (PRAC), sanctionné le 20 novembre 2000.

Cette demande a été mise à l'enquête du 31 janvier au 3 mars 2014.

B.

B.a. Le 3 mars 2014, Les époux X.- Y. (ci-après: les opposants, respectivement les recourants), copropriétaires du bien-fonds [p] contigu, ont formé opposition au projet de construction. Ils ont rappelé qu'en été 2013, les époux A.- C. (ci-après: les constructeurs) avaient mis à l'enquête un premier projet de construction auquel ils s'étaient opposés et qui avait été retiré car il ne respectait pas plusieurs points réglementaires. Puis les opposants ont critiqué l'implantation de la future construction au sud de la parcelle et ont mis en doute la hauteur du terrain naturel retenue. Les opposants ont également allégué que le projet n'était pas en harmonie avec son environnement bâti. Par ailleurs, les opposants ont pris acte qu'un chemin d'accès commun avec le projet de construction voisin sur le bien-fonds [b] (recte: les biens-fonds [c], [d] et [e], issus de la division du bien-fonds [b]) était prévu mais ont

relevé qu'aucune garantie ne figurait au dossier et que le tracé du chemin d'accès n'était pas clair; au surplus, les opposants ont émis des craintes relatives au risque sécuritaire du débouché du chemin d'accès des villas, comme ils l'avaient d'ailleurs déjà invoqué dans la procédure REC.2013.260. Enfin, les opposants ont critiqué le retard mis à l'installation des perches-gabarits.

B.b.Le 14 mars 2014, les constructeurs se sont déterminés sur l'opposition précitée en la contestant.

C.

Le 25 mars 2014, le service de l'aménagement du territoire (SAT) a délivré le préavis de synthèse favorable des services de l'Etat.

D.

D.a.À la demande du SAT, les constructeurs ont déposé un courrier du 15 avril 2014 des propriétaires des bien-fonds voisins [c], [d] et [e], selon lequel ces derniers confirmaient leur accord à la création d'un droit de passage sur le chemin d'accès aux trois villas qui seraient construites sur ces bien-fonds.

D.b.Le 25 avril 2014, le SAT a rendu un nouveau préavis de synthèse annulant et remplaçant celui du 25 mars 2014. Il a précisé qu'en raison de l'absence d'un accès direct et personnel des constructeurs au domaine public, le permis de construire ne pourrait être octroyé que lorsque celui des trois villas sur les biens-fonds [c], [d] et [e] serait entré en force.

E.

Par décision du 12 mai 2014, le Conseil communal a levé l'opposition. S'agissant du grief de l'emplacement de la construction projetée, il a relevé qu'il n'y avait pas de droit à l'ensoleillement et à la vue 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, qui étaient respectées dans le présent cas. Concernant la clause d'esthétique, le Conseil communal a considéré que celle-ci était respectée car la villa projetée était conforme à la zone et n'apparaissait ni déraisonnable ni irrationnelle, dans un quartier qui n'avait au demeurant rien d'homogène; le taux d'espaces verts était bien supérieur au minimum prescrit par le règlement d'aménagement communal et pour le surplus, le projet répondait au souhait des autorités communales, exprimé dans le règlement d'aménagement, de mieux rationaliser et densifier les zones constructibles. S'agissant de la servitude de passage, les opposants pouvaient être rassurés au vu de l'accord donné par les propriétaires des fonds servants dans leur courrier du 15 avril 2014. Par ailleurs, le Conseil communal a considéré comme irrecevables les arguments des opposants relatifs à la sécurité du trafic, tout en retenant que même s'ils étaient recevables, ils devraient être rejetés car le chemin d'accès aux trois villas sur les biens-fonds [c], [d] et [e], sur lequel les constructeurs disposeraient d'une servitude de passage, répondait aux exigences de l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979. Enfin, le Conseil communal a expliqué que la pose légèrement tardive des perches-gabarits résultait d'un cas de force majeure [i.e. d'un décès dans l'entreprise] et n'avait pas empêché les opposants de faire valoir leurs arguments.

F.

Par mémoire du 12 juin 2014, les opposants ont recouru contre la décision du Conseil communal, concluant à son annulation et au renvoi du dossier à ce dernier, avec suite de frais et dépens. Ils ont tout d'abord critiqué le fait que la commune n'ait procédé à aucune vérification sur le terrain de la hauteur du terrain naturel. Les recourants ont également critiqué le fait que les droits à bâtir et la vérification des normes réglementaires aient été calculés sur la base du bien-fonds [a] tout entier, alors que les constructeurs cherchaient en réalité à vendre la partie haute de leur terrain; par conséquent, il fallait revoir l'ensemble de ces mesures dans un facteur deux, et le fait de tirer les droits à bâtir à leur maximum engendrait une densification maximale de la parcelle, ce qui était important pour l'examen de leur grief relatif au non respect du règlement d'aménagement communal. Sur ce dernier point, les recourants ont rappelé la teneur des articles 10.05.1 et 2 du règlement d'aménagement communal, qui portaient sur le caractère et l'objectif de la zone d'habitation à faible densité 1, puis ont allégué que les autorités communales avaient adopté ces dispositions précisément pour palier au manque d'homogénéité actuel du quartier. Pour eux, le projet de villa litigieux ne respectait pas ces dispositions du point de vue de son implantation, de sa hauteur, de son type d'architecture et du volume du garage. S'agissant enfin du chemin d'accès, les recourants ont déclaré constater qu'aucune servitude de passage n'était encore inscrite au registre foncier; puis ils ont allégué qu'ils seraient bel et bien touchés par l'existence d'un débouché perpendiculaire du nouveau chemin d'accès qui créerait un danger pour eux, de sorte qu'ils avaient qualité pour s'opposer sur ce point. Quant au fond, les recourants ont allégué que ce chemin ne respectait pas les conditions de l'article 19 LAT car il débouchait à angle droit sur la route et à proximité d'un carrefour à quatre embranchements.

G.

Le 28 juillet 2014, le Conseil communal a déposé ses observations et son dossier, concluant au rejet du recours. Il a tout d'abord indiqué qu'il avait mandaté un bureau d'ingénieur pour vérifier l'implantation des perches-gabarits et qu'en tenant compte du terrain naturel, une hauteur au faite de 7.39 m et à la corniche de 5.85 m avait été constatée. Ensuite, le Conseil communal a relevé qu'il ignorait si les constructeurs avaient l'intention de vendre leur terrain et que peu importait, puisque les autorités devaient fonder leur décision sur des considérations existantes et non potentielles; par conséquent, en l'état, le projet respectait les valeurs prescrites par le règlement d'aménagement communal. Au demeurant, même s'il fallait revoir l'ensemble des mesures avec un facteur deux, les valeurs entreraient encore dans le cadre du règlement d'aménagement communal. Par ailleurs, le Conseil communal a expliqué que les articles 10.05.3 à 11 dudit règlement (longueur, hauteur, indices, etc.) devaient être lus en parallèle aux articles 10.05.1 et 2 car leur vocation était de retranscrire fidèlement le caractère et l'objet de la zone; un examen indépendant de ces deux dernières dispositions viderait de son sens les autres prescriptions. Pour le reste, le Conseil communal s'est référé à sa décision .

H.

Le 15 août 2014, les constructeurs ont déposé leurs observations et conclu à leur tour au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. À titre préliminaire, ils ont déclaré regretter que les recourants se soient opposés à leur projet, alors qu'ils avaient entièrement remanié celui-ci pour tenir compte de leurs remarques lors de la première mise à l'enquête. Puis les constructeurs ont contesté que le léger retard dans la pose des gabarits ait causé un préjudice au recourant et ont affirmé que la commune avait mandaté un bureau d'ingénieur pour

effectuer des vérifications sur le terrain. S'agissant de la taille de la parcelle, les constructeurs ont relevé qu'elle ne faisait l'objet d'aucune division et que le Conseil communal serait tombé dans l'arbitraire s'il avait tenu compte de faits hypothétiques. Concernant l'esthétique, les constructeurs ont affirmé que leur projet s'intégrait parfaitement dans le voisinage; notamment, plusieurs villas avaient deux étages pleins plus un troisième étage mansardé ainsi que des doubles garages. Enfin, les constructeurs se sont référés à la décision communale au sujet des voies d'accès.

I.

Le 18 septembre 2014, les recourants se sont déterminés sur les observations du Conseil communal et des constructeurs, en contestant leur teneur.

J.

À la demande du service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours, les constructeurs ont déposé le 9 octobre 2014 des photographies et un photomontage de leur projet de villa.

K.

Les mandataires respectifs des recourants et des constructeurs ont déposé un état de leurs frais et honoraires les 1er et 10 décembre 2014.

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 pédestre" 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. Dans le cas d'espèce, les recourants estiment qu'ils seront bel et bien touchés par l'existence d'un débouché perpendiculaire du nouveau chemin d'accès qui créerait un danger pour eux, de sorte qu'ils ont qualité pour s'opposer sur ce point. Quant au fond, ce chemin ne respecte pas, de leur point de vue, les conditions de l'article 19 LAT car il débouche à angle droit sur la route et à proximité d'un carrefour à quatre embranchements.

L'accès à la construction projetée consiste en une servitude de passage à créer sur le futur chemin d'accès aux trois villas projetées sur les biens-fonds [c], [d] et [e]. Comme il a été dit dans la décision REC.2013.260, actuellement contestée par les recourants devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal, il est douteux que les recourants aient la qualité pour agir sur ce point. En effet, l'on ne voit pas en quoi ils seraient davantage touchés que les autres habitants du quartier par le débouché du chemin d'accès sur la rue D. L'accès au bien-fonds des recourants, qui donne sur la rue E. 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.

Néanmoins, une jurisprudence toute récente de la Cour de droit public (arrêt non publié du 23 janvier 2015, réf. CDP.2013.106) semble nuancer la jurisprudence relatée ci-dessus au sujet de la qualité pour agir, de sorte, dans le doute, l'autorité de céans entrera en matière sur les griefs de fond des recourants relatifs à l'accès.

3.

3.1. Selon l'article 19, alinéa 1 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. Selon la jurisprudence, la loi n'impose pas de voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. L'accès est considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt de l'ancien Tribunal administratif publié sur internet TA.2004.315 du 27 octobre 2005, avec plusieurs exemples; RJN 2001 p. 266 ss).

3.2. Les recourants critiquent essentiellement le débouché perpendiculaire à proximité d'un carrefour à quatre embranchements. Ils se réfèrent à un arrêt de l'ancien Tribunal administratif (publié au RJN 1990 p. 185) selon lequel un chemin privé en terre battue de 3,50 mètres, conduisant à quatre villas, n'était pas suffisant pour desservir une nouvelle construction de huit logements en particulier en raison de sa configuration (angle droit par rapport à la voie publique) qui exigeait des manœuvres de la part des véhicules lourds des services publics qui s'y engageaient.

3.3. Selon une autre jurisprudence, l'ancien Tribunal administratif a admis la conformité à l'article 19 LAT d'un chemin rectiligne de 130 m de long sur 3.50 m de large desservant déjà 22 logements et susceptible d'en desservir encore 8 autres; le passage desservant certaines propriétés débouchait certes à angle droit sur ledit chemin mais ses usagers disposaient d'un miroir permettant de voir les véhicules de sorte que le surcroît de trafic ne devait pas rendre l'engagement sur ce chemin plus malaisé (arrêt du 27 octobre 2005, réf. TA.2004.315).

Selon la norme VSS (SN 640 045) dédiée aux routes de desserte, le type "chemin d'accès" dessert des petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement. Selon la hauteur des bâtiments, la longueur des chemins d'accès devrait être limitée entre 40 et 80 m environ. Ce type de route est en fait un chemin piétonnier, prévu pour être occasionnellement parcouru par des véhicules à moteur et dont la superstructure est dimensionnée en conséquence. Pour les rares cas de croisement/dépassement entre des véhicules à moteur, on peut utiliser les accotements et les autres espaces libres. La norme VSS précitée ne dit rien sur la configuration du débouché de tels chemins d'accès. Par conséquent, et vu également la jurisprudence de l'ancien Tribunal administratif, il apparaît que le caractère perpendiculaire du débouché d'un chemin d'accès sur une route n'est pas en soi un obstacle rédhibitoire à l'octroi d'une autorisation de construire, tout dépendant des cas d'espèce.

En l'occurrence, le chemin d'accès est rectiligne, en cul-de-sac, d'une longueur d'environ 40 m et d'une largeur de 3.50 m; il est destiné à desservir les trois villas des biens-fonds [c], [d] et [e] ainsi que la villa des constructeurs, soit quatre logements, éventuellement cinq si le bien-fonds [a] devait être un jour divisé comme le craignent les recourants. Aucun obstacle existant sur le terrain n'empêcherait un éventuel croisement. Il respecte donc les requis de la norme VSS précitée. Il débouche certes de manière à peu près perpendiculaire sur la rue D. mais celle-ci est une petite route communale desservant exclusivement le quartier résidentiel, où le trafic reste modeste. L'on observera qu'un certain nombre d'accès aux

villas voisines le long de la rue D. présentent la même configuration (chemins vers les biens-fonds [f] à [g] ou [h] et [i] ou [j] ou encore [k], ainsi que les accès aux villas sises sur les biens-fonds [l], [m] et [n], le bien-fonds [l] étant à proximité d'un carrefour). Il faut répéter que l'accès des recourants à leur propriété se trouve sur la rue E., à une quarantaine de mètres du débouché du chemin litigieux sur la rue D. ■ et non sur le carrefour entre les deux rues ■ de sorte qu'ils ne seront ni entravés dans leurs mouvements motorisés, ni mis en danger spécifiquement en tant que piétons. Au surplus, le trafic supplémentaire induit par les quatre logements projetés n'entraînera pas un accroissement considérable de la circulation à cet endroit. L'on relèvera également que dans le préavis de synthèse du 25 avril 2014, le service des ponts et chaussées n'a formulé aucune remarque. Dans le dossier des trois villas voisines, ledit service avait simplement mentionné que le Conseil communal pouvait, si nécessaire, exiger la pose d'un (double) miroir en face afin de pallier au manque de visibilité.

3.4. Il résulte de ce qui précède que, dans l'hypothèse où les recourants auraient qualité pour agir sur ce point, leurs griefs relatifs à l'accès à la construction projetée sur le bien-fonds [a] sont mal fondés. Sous réserve de la constitution et de l'inscription au registre foncier de la servitude de passage sur le chemin qui sera construit sur les biens-fonds [c], [d] et [e], ainsi que de l'entrée en force du permis de construire concernant les trois villas sur les biens-fonds précités (SATAC 16223), l'accès à la villa litigieuse doit être considéré comme conforme à l'article 19 LAT.

4.

Les recourants ont obtenu une copie du rapport du 5 février 2014 du bureau d'ingénieur mandaté par la commune pour contrôler l'implantation des perches-gabarits et la hauteur des bâtiments. Ils ne l'ont pas contesté. Leur grief à ce sujet n'a donc plus d'objet.

5.

5.1. Les recourants critiquent le fait que le projet tire à son maximum les droits à bâtir et allèguent que dans l'hypothèse où le bien-fonds [a] serait divisé pour construire une autre villa dans sa partie nord, il en résulterait une concentration extrêmement importante de constructions, élément dont il faut tenir compte lors de l'examen de leur grief relatif au non respect du règlement d'aménagement communal. Ils allèguent que nonobstant le respect des valeurs réglementaires, les dispositions relatives au caractère et à l'objectif de la zone d'habitation à faible densité 1 ont une portée propre qu'il convient de respecter.

5.2. Au sens de l'article 7 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, 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 D. et E. 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 PRAC 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.

5.3. 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 qui mettraient 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.

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 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).

5.4. L'autorité de céans considère, à l'instar du Conseil communal, qu'il ne peut être tenu compte d'une situation hypothétique (la division puis la vente de la partie nord du bien-fonds [a] pour y construire une deuxième villa) et que les droits à bâtir doivent être calculés en l'état des surfaces inscrites au registre foncier.

Par ailleurs, il ressort de la jurisprudence précitée que lorsque les prescriptions "techniques" d'une zone (hauteur, utilisation du sol, etc.) sont respectées, la clause d'esthétique doit être utilisée avec la plus grande prudence, sous peine de vider lesdites prescriptions de leur sens. En l'occurrence, les articles 10.05.1 et 2 PRAC énoncent de manière générale quel type de construction est voulu dans la zone et à quoi les nouvelles constructions doivent tendre, étant entendu que les prescriptions plus techniques des articles 10.05.4 à 11 doivent être respectées; les articles 10.05.1 et 2 PRAC ne peuvent donc être utilisés pour refuser une

construction pourtant conforme aux prescriptions techniques que si celle-ci apparaît "déraisonnable" notamment par son contraste avec son environnement. Les griefs des recourants relatif à l'intégration du projet de villa litigieux, dont personne ne conteste qu'il respecte toutes les prescriptions des articles 10.05.4ss, doit donc être examiné sous cet angle restreint.

6.

6.1.Les recourants critiquent l'implantation de la villa litigieuse, en particulier de son garage, à la limite est de la parcelle, de sorte qu'elle serait à proximité immédiate de leur propre bien-fonds et ne respecterait pas un certain degré de dispersion comme dans le voisinage.

Ce grief ne peut être retenu. En effet, dans le quartier, certaines constructions sont très proches de la limite parcellaire; on peut citer à titre d'exemple le garage des recourants qui se trouve à environ 2 m du bien-fonds des constructeurs, alors que le garage de ces derniers se trouverait, pour sa partie la plus proche, environ à 1.50 m du bien-fonds des recourants. On peut également citer le bien-fonds [g], dont le garage se situe à environ 1.50 m du bien-fonds [d], ou encore le bien-fonds [m], où l'habitation est construite à environ 1 m du bien-fonds [n]. Au surplus, le "degré de dispersion" invoqué par les recourants paraît contradictoire avec l'objectif de (légère) densification exprimée par les autorités communales à l'article 10.05.1 PRAC.

6.2.Les recourants critiquent le fait que la villa projetée dépasserait de manière très importante les hauteurs des maisons voisines et que son type d'architecture, soit deux étages pleins surplombés d'un toit en pente, la rendait plus massive et imposante; de même pour le garage.

Si l'on reprend les mesures faites par les recourants dans l'autre procédure REC.2013.260, il est indéniable que les hauteurs à la corniche (5.85 m) et au faîte (7.39 m) de la villa litigieuse sont parfois plus élevées que celles des maisons sises sur les biens-fonds [k], [g], [m] et [n] (corniche entre 3.53 et 4.58 m, faîte entre 5.92 et 7.80 m). 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 de la villa litigieuse est plat et surmonté encore d'un espace mansardé ("plafond isolé non praticable", selon la coupe figurant sur les plans). 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 la villa projetée présente des toits à deux pans, comme certaines maisons du voisinage, et a un aspect moderne mais sans particularités. Dans ces circonstances, la différence de hauteur ne présente pas un caractère incongru dans le quartier.

Quant au garage, force est de constater qu'il en existe d'autres dans le quartier. Certes, sa surface de 43 m² est légèrement plus grande que ceux des biens-fonds [g] et [n] (36 m²) ou celui des recourants (33 m²), mais cette différence n'est pas disproportionnée.

6.3.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 première 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, la villa litigieuse n'apparaît ni déraisonnable, ni irrationnelle, au sens de la jurisprudence fédérale. 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 sa construction.

7.

En conclusion, la décision du Conseil communal ne souffre aucune critique et le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

8.

8.1. 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 deux tours d'écritures, sans vision locale et revêt une certaine importance. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à Fr. 1'210.■, somme compensée par l'avance de frais du même montant versée le 4 juillet 2014.

8.2. Les recourants succombant, ils n'ont pas droit à des dépens (art. 48, al. 1 LPJA). En revanche, les constructeurs, tiers intéressés représentés par un mandataire professionnel, ont droit à des dépens. Le montant doit être déterminé en application du décret du 6 novembre 2012 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. 60, al. 2 et 69 TFrais). Les frais de ports, de copies et de téléphone sont calculés selon les frais effectifs ou forfaitairement à raison de 10 % des honoraires (art. 65 TFrais).

Le mandataire des constructions a déposé son mémoire de frais et honoraires le 1er décembre 2014, faisant état de 10h75 au tarif horaire de Fr. 285.■, plus 10 % de frais et la TVA, soit au total Fr. 3'639.70. L'activité du mandataire ayant consisté en la rédaction d'observations sur recours et en le dépôt de photographies, le nombre d'heures paraît trop important, de sorte qu'il sera réduit à 7 heures, au tarif horaire de Fr. 250.■ généralement retenu par la Cour de droit public du Tribunal cantonal (cf. par exemple arrêt du 7 novembre 2012, réf. CDP.2012.218). Les dépens dus aux constructeurs par les recourants s'élèvent donc à Fr. 2'079.■, frais de 10% et TVA de 8% compris.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours du 12 juin 2014 de Les époux X.- Y. contre la décision du Conseil communal de B. du 12 mai 2014 est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2. Un émolument de Fr. 1'100.■ et des frais s'élevant à Fr. 110.■ sont mis à la charge des recourants et sont compensés par l'avance de frais du même montant versée le 4 juillet 2014.

3. Une indemnité de dépens de Fr. 2'079.■ TVA comprise est allouée à Les époux A.- C., à la charge des recourants.

Neuchâtel, le 16 février 2015

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président, La chancelière,

A. Ribaux S. Despland

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