

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.160 vom 25. November 2015**

Ne Jurisprudence Adm, 2015-11-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2015.160](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2015.160)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.160 du 25 novembre 2015

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2015.160 del 25 novembre 2015

### **Regeste**

Opposition de voisins à la construction d'un bâtiment d'habitation dans le périmètre d'un plan de quartier. L'opposition est levée par le Conseil communal. Le recours est rejeté. Le droit à la vue ainsi qu'à l'ensoleillement ne sont pas protégés en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions. En l'occurrence, ces règles sont respectées. Le principe du développement durable, au sens de l'article 73 Cst. féd, s'adresse avant tout au législateur et n'a pas d'application directe; il peut dès lors être invoqué uniquement à l'appui d'autres griefs. Les recourants allèguent des assurances qu'ils auraient reçues de la part du promoteur lors de l'acquisition de leur villa, selon lesquelles un nouveau bâtiment en PPE ne saurait être construit. Ces promesses relèvent du droit privé et ne lient donc en aucune manière l'autorité du permis de construire, de sorte que si les recourants entendent faire valoir une éventuelle violation des devoirs contractuels passés avec le constructeur, il leur appartient de s'adresser au juge civil. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur une clause d'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 réglementaires de construire apparaisse déraisonnable et irrationnelle. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Les recourants ont un intérêt pratique et concret à se plaindre de la non-conformité à la sécurité routière requise de la voie d'accès à la parcelle concernée, dans la mesure où en cas d'admission de ce grief, le projet de construction ne serait pas réalisé ou pas autorisé selon les plans prévus.

### **Volltext**

A.

A. (ci-après: le constructeur), par le biais de son architecte, la société B. SA, a déposé le 20 octobre 2014 une demande de permis de construire pour un bâtiment d'habitation en PPE et un garage collectif à la Route C. à D., sur le bien-fonds no[a] du cadastre de D.. Le terrain en question est situé en zone d'habitation à moyenne densité (ci-après: ZHMD).

B.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 5 décembre 2014 au 5 janvier 2015.

C.

Le 11 décembre 2014, [...] les opposantscopropriétaires des biens-fonds no[b], [c], [d] et [e] du cadastre de D., ont déposé une opposition collective au projet. En substance, leurs

arguments sont que la nouvelle construction aura pour conséquence une privation d'intimité et de soleil; un manque de place de parc; un manque de sécurité routière et une circulation compliquée; ainsi qu'un défaut d'aménagement et d'esthétique. Enfin, ils reprochent au constructeur de ne pas avoir respecté les promesses et les plans de départ sur lesquels ils se sont fiés lors de l'achat de leurs immeubles respectifs.

D.

Par courrier du 29 janvier 2015, le constructeur, par le biais de son architecte, s'est déterminé sur l'opposition collective et a conclu à son rejet. Sur la problématique de la sécurité routière, il affirme notamment qu'il prendra des mesures de sécurité telles que des passages pour piétons et d'autres dispositifs visant à ralentir le trafic malgré le fait qu'il existe d'ores et déjà des trottoirs, des "gendarmes couchés" et que le quartier se trouve en zone 30km/h. Par rapport au manque de places de parc relevé par les opposants, il répond entre autres que la parcelle no[a] était uniquement, à titre provisoire, c'est-à-dire en attente de la construction des bâtiments, un parking et qu'actuellement elle sert de toute façon essentiellement à stocker du matériel de construction. Quant à la stratégie d'aménagement qui serait douteuse selon les opposants, elle suit bien au contraire une logique de planification et tient compte des étapes de réalisation du plan de quartier. Par ailleurs, le promoteur immobilier n'aurait jamais fait d'annonce relative à la construction d'un bâtiment plus petit sur la parcelle no[a]. Sur le plan de quartier, le bâtiment aurait toujours été présent et indiqué de manière identique aux autres immeubles de la rue. Le plan qui a été remis aux opposants lors de la vente n'avait pas de valeur contractuelle mais servait uniquement en tant que document indicatif des gabarits des villas sur la Route E. [3] et [3a]. Au surplus, le constructeur relève que les opposants avaient connaissance du plan de quartier lors de la vente puisqu'ils mentionnent dans leur opposition: "sur les plans de bases d'aménagement du quartier de nombreuses places de parc publiques étaient prévues". Finalement, en lien avec l'atteinte à la vie privée et la privation de soleil, l'éloignement des villas des opposants par rapport au futur bâtiment fait que ce dernier aura un impact négligeable voire inexistant sur ces points.

E.

Le 24 mars 2015, par l'intermédiaire de leur mandataire, les opposants se sont déterminés dans un second échange d'écritures, maintenant leur opposition du 11 décembre 2014. D'une part, les engagements pris par le constructeur, en particulier quant à la vue, n'auraient pas été respectés. D'autre part, les opposants affirment que la stratégie d'aménagement est douteuse, une nouvelle construction étant projetée alors que le lotissement Secteur Ouest a fait l'objet d'une première implantation avec pratiquement toute la zone Est. De plus, le Secteur Ouest, situé en ZHMD, vient s'inscrire dans la partie du Secteur Est qui correspond à la zone d'urbanisation 2 à faible densité et zone de verdure. Par ailleurs, la forte diminution de l'ensoleillement ainsi que l'absence de vue nuiraient durablement à la qualité de vie des opposants et ne seraient pas conformes aux articles 1er, 82 et 185 du règlement d'aménagement communal (RAC) ainsi qu'à l'article 1er du règlement du plan de quartier "E. [2]". Pour terminer, selon l'avis des recourants, le projet ne respecte ni l'article 9 de la loi sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996 ni le RAC. Le futur bâtiment étant implanté juste au bord de la route et juste avant un contour montant, il réduit fortement la visibilité pour les véhicules qui se doivent de faire attention à l'espace de jeu. Le risque d'accidents de la circulation routière serait accru avec les véhicules qui se parquent le long de la route pour cause du manque de places de parc.

F.

Par décision du 23 avril 2015, le Conseil communal a levé l'opposition du 11 décembre 2014. En bref, il met en lumière que le zonage critiqué par les opposants répond à un principe d'aménagement adopté dans le RAC. Ce découpage par zone également prévu par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) impliquerait que des zones différentes se bordent et consécutivement que des bâtiments de nature différente s'y côtoient. C'est également, selon le Conseil communal, ce découpage qui permet à l'inverse de ce que les opposants prétendent, de bénéficier d'un cadre de vie agréable grâce à une affectation en ZHMD et non en zone industrielle ou en zone d'habitation à haute densité. De plus, bien que le grief soit prématuré, le Conseil communal constate que le projet respecte l'article 82 RAC et partant garantit un cadre de vie agréable. Quant à une éventuelle violation de la clause d'esthétique, la partie intimée rappelle, outre l'article 7, alinéa 1 LConstr., que les aspects esthétiques d'une construction doivent être jugés en se fondant sur des critères objectifs. En l'espèce, le grief serait donc mal fondé. Par rapport à une atteinte à la sécurité des personnes, le Conseil communal fait référence à la jurisprudence en lien avec l'article 9 LConstr. selon laquelle des voies d'accès idéales ne sont pas imposées. Le projet, à la lumière de cette jurisprudence, respecterait les critères nécessaires pour assurer la sécurité demandée par les opposants. En ce qui concerne la thématique des places de parc, 14 places de stationnement sont prévues et répondent donc à l'article 15, alinéa 5 du règlement du plan de quartier. Quant au droit à la vue, selon la jurisprudence citée par le Conseil communal, il n'est pas protégé en droit public. Finalement, le Conseil communal est d'avis qu'une violation des devoirs contractuels par le constructeur est une question de droit privé qui n'est pas de la compétence des autorités en matière de permis de construire.

G.

Le 29 mai 2015, [...] les intéressés, respectivement les recourants ont recouru contre la décision du Conseil communal, concluant à son annulation et, par voie de conséquence, à l'admission de l'opposition et au refus de l'octroi du permis de construire, avec suite de frais et dépens. En substance, ils ont invoqué la privation de leurs possibilités de s'opposer au plan de quartier tel qu'il a été approuvé; le fait que le constructeur est intervenu dans le cadre de la commission de l'urbanisme qui a statué sur le plan de quartier; la violation de l'article premier RAC; l'irrespect du développement durable et la non-conformité du projet avec la sécurité routière requise et la violation des articles 82 et 185 RAC.

H.

Les recourants se sont acquittés de l'avance de frais le 25 juin 2015.

I.

Le 17 août 2015, le constructeur a déposé ses observations, concluant au retrait de l'effet suspensif et au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. En lien avec la conformité au plan de quartier, le constructeur relève que les recourants ne peuvent prétendre sans faire preuve de mauvaise foi que le bâtiment projeté ne l'était pas à l'époque, notamment du fait de la notoriété publique de son projet. Quant aux prétendues garanties qu'il aurait données, il met en évidence que ce grief relève essentiellement du droit privé. A titre superfétatoire, il rappelle que l'entreprise chargée de la promotion leur a présenté les futurs projets et leur a notamment remis le plan d'aménagement qui attire l'attention sur l'affectation des parcelles

voisines. En ce qui concerne l'harmonie de l'aménagement du site, le constructeur se réfère à des critères objectifs. Il conclut au rejet du recours sur ce point, d'autant plus que les propriétés des intéressés sont entre 20 et 50 mètres du futur bâtiment. Le point litigieux de la privation de vue amène le constructeur à souligner l'absence de protection sur ce point en droit public. Finalement, en ce qui concerne la problématique de la sécurité routière, il affirme qu'au vu des arguments des recourants, ceux-ci n'ont pas la qualité pour recourir. Sur le fonds, il argumente que la largeur de la route est conforme à l'article 70, alinéa 2 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996. Au surplus, certains aménagements seront mis en place comme des passages pour piétons et d'autres dispositifs pour ralentir le trafic. Il aurait même proposé à l'ensemble des habitants du quartier E. de demander à ce qu'un arrêté communal soit prononcé visant diverses mesures allant dans le sens d'une sécurité routière optimale.

J.

Par courrier du 31 août 2015, le Conseil communal a déposé son dossier. Il a relevé que le recours ne contenait aucun motif au sens de l'article 33 LPJA. Le Conseil communal affirme que le constructeur a été commissaire de la Commission d'urbanisme durant la législature 2000-2004 lors de laquelle le plan de quartier "E. [1]" a été adopté. Toutefois, le plan de quartier "E. [2]" ayant été adopté en 2006, son adoption n'a donc pas pu être influencée par celui-ci. En outre, le projet litigieux se situe dans le périmètre de ce dernier plan. En tout état de cause, le Conseil communal rappelle que les membres de la Commission se refusent systématiquement pour les projets qui les concernent. Au surplus, il invoque les articles 1er, 2 et 8 du plan de quartier "E. [2]" qui prévoient que le bien-fonds no[a] est constructible en ZHMD. Ce plan a été mis à l'enquête publique et a été adopté il y a près de neuf ans. Il serait dès lors tardif pour en critiquer le contenu. Selon le Conseil communal, les points querellés liés à l'ensevelissement et la tromperie du promoteur relèvent des droits de voisinage et de la responsabilité précontractuelle. Le Conseil d'Etat n'est donc, à son avis, pas compétent pour traiter ces problématiques. Suivant son point de vue, le développement durable qui figure à l'article 73 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. féd.) n'est pas une règle de droit mais un principe dont le législateur doit tenir compte. Dans le même sens, le RAC vise des objectifs généraux d'aménagement du territoire lorsqu'il évoque l'ensemble harmonieux ou la qualité de vie. D'autre part, l'harmonie entre l'ensemble bâti et non bâti serait respectée par le plan de quartier.

K.

Par courrier du 4 septembre 2015, l'autorité de céans a transmis les observations déposées par le constructeur et le Conseil communal aux recourants.

L.

Par courrier du 6 novembre 2015, les recourants ont déposé leurs observations en concluant à l'annulation de la décision querellée, au refus de l'octroi d'un permis de construire relatif au bâtiment litigieux ainsi qu'au rejet de la restitution de l'effet suspensif avec suite de frais et dépens. Ils se réfèrent pour l'essentiel aux arguments développés dans leur recours du 29 mai 2015.

M.

Les autres éléments de fait seront, autant que besoin, repris dans la partie en droit de la présente décision.

Considérant en droit:

1.

Le recours, déposé dans les formes et délai légaux, est déclaré recevable.

2.

Les recourants sont d'avis que la construction projetée nuira à leur qualité de vie en raison de la forte diminution de l'ensoleillement et de l'absence de vue.

2.1.

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.

2.2.

Il convient de souligner, à l'instar du Conseil communal, que le droit à la vue ainsi qu'à l'ensoleillement ne sont pas protégés en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18 RELCAT et 16 LConstr.). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile, sinon impossible, de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. En d'autres termes, la vue est considérée comme une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 31 mai 2011, réf. 1C\_465/2010, consid. 3.3; arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 8 août 2014, réf. CDP.2013.279, consid. 4b).

2.3.

En conclusion, il s'avère que les arguments des recourants relatifs à la perte d'ensoleillement et de vue 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.

3.

3.1.

Les intéressés maintiennent que l'ensoleillement permet d'envisager une fourniture d'énergie conforme au développement durable par le biais de panneaux solaires. Partant, l'immeuble projeté ne serait pas conforme à ce principe, celui-ci diminuant l'ensoleillement sur les parcelles des recourants.

A teneur de l'article 73 Cst. féd., la Confédération et les cantons ont œuvré à l'établissement d'un équilibre durable entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain. Selon l'article 1, alinéa 1 RAC, le règlement contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal selon les principes du développement durable.

### 3.2.

L'article 73 Cst. féd. s'adresse avant tout au législateur et n'a pas d'application directe. Il s'agit d'une disposition programmatique, qui sert principalement de fil conducteur à l'activité des autorités politiques, mais qui pourrait aussi, dans certains cas, servir d'élément d'interprétation des normes du droit de l'environnement par les autorités chargées de leur application (cf. Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale suisse, art. 73, Zürich / Bâle 2003, p. 585). Le développement durable n'est donc pas une règle de droit dont l'inobservation est sanctionnée, mais un principe dont le législateur doit tenir compte dans son activité. Au surplus, l'article 1, alinéa 1 RAC se situe dans le chapitre « Champ d'application » et a pour titre « Buts ». Il sert donc d'indication en matière d'interprétation des dispositions du RAC et n'a donc également pas de caractère justiciable. Le principe du développement durable peut dès lors être invoqué uniquement à l'appui d'autres griefs.

### 3.3.

Les recourants ne mettent pas en lien le principe du développement durable avec d'autres griefs si ce n'est avec la forte diminution de l'ensoleillement sur leurs parcelles.

### 3.4.

Au vu de ce qui précède, la non-conformité de l'immeuble litigieux au principe du développement durable en raison de la forte diminution de l'ensoleillement sur les parcelles des intéressés est un grief qui n'est pas de nature à conduire à l'annulation de la décision querellée. En effet, les recourants invoquent d'une part un principe qui n'a pas d'application directe et d'autre part, comme on l'a vu, le droit à l'ensoleillement n'est pas protégé sur le plan du droit public lorsque les gabarits sont respectés.

## 4.

### 4.1.

Des accords privés ( ) sont des inter alios acta et ne lient pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire, à moins qu'ils ne revêtent le caractère de contrat de droit administratif, tels que des contrats visant à répartir les charges de droit public (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 8 août 2014, réf. CDP.2013.279, consid.2).

### 4.2.

Les recourants invoquent les assurances qu'ils auraient reçues de la part du promoteur lors de l'acquisition de leur villa, selon lesquelles un nouveau bâtiment en PPE autre que ceux d'ores et déjà prévus dans la Zone Ouest à moyenne densité ne saurait être construit.

### 4.3.

Ces promesses, alléguées par les recourants, ne sont pas d'ordre administratif mais relèvent bel et bien du droit privé. Elles ne lient donc en aucune manière l'autorité du permis de

construire. Partant, si les recourants entendent faire valoir une éventuelle violation des devoirs contractuels passés avec le constructeur, il leur appartient de s'adresser au juge civil (cf. arrêt non publié de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 27 août 2012, réf. CDP.2011.161, consid. 2b).

4.4.

Au demeurant, l'autorité de céans constate que la future construction sur la parcelle no[a] ressort clairement du plan de quartier "E. [2]" adopté en 2006. De plus, selon le plan susmentionné, l'immeuble litigieux correspond bel et bien à la 17ième habitation collective prévue par l'article 1 du règlement du plan de quartier "E. [2]". Aussi, le plan de quartier précité comprend les Zones Est et Ouest. Ces deux zones ont été prévues simultanément en 2006. La construction contestée était donc déjà planifiée à l'époque.

5.

5.1.

Les recourants critiquent l'intervention du constructeur dans toutes les phases d'élaboration du projet litigieux, en particulier dans le cadre de la commission de l'urbanisme. A supposer que ce grief soit recevable, tant il paraît tardif et hors de l'objet du litige, il faudrait retenir ce qui suit.

5.2.

Le constructeur a certes été commissaire de la commission d'urbanisme durant la législature 2000-2004 mais le plan de quartier "E. [2]" a été adopté seulement en 2006. Au surplus, conformément à l'article 5 du règlement de la commission d'urbanisme du 29 juin 2009, les membres se refusent systématiquement pour les projets qui les concernent et sortent de la salle des délibérations.

5.3.

Le constructeur n'a donc pas pu influencer l'adoption du plan de quartier "E. [2]". Ce grief doit donc être écarté dans la mesure où il serait recevable.

6.

6.1.

Les recourants allèguent que la construction litigieuse n'est pas conforme aux articles 1er, 82 et 185 RAC ainsi qu'au plan de quartier.

6.2.

Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (cf. art. 3 al. 2 let. b LAT). L'article 7, alinéa 1 LConstr. prévoit que 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 (al. 2). Les communes sont par ailleurs compétentes pour délivrer les permis de construire (cf. art. 29 LConstr.) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et installations. Les communes neuchâtelaises disposent d'une liberté de décision importante s'agissant de l'évaluation de

l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent, par conséquent, revendiquer le respect de leur autonomie (cf. ATF non publié du 7 décembre 1999, réf. 1P.402/1999, consid. 3b; RJN 2006, p. 240, consid. 2a).

6.3.

Aux termes de l'article 43, alinéa 1 LCAT, les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur et en tenant compte des mesures cantonales. Le plan d'aménagement communal règle le mode d'utilisation du sol (cf. art. 45 al. 1 LCAT). Il doit notamment contenir des dispositions relatives à l'affectation des différentes zones (cf. art. 59 al. 1 LCAT). L'article 59, alinéa 2, lettre j LCAT prévoit que le règlement communal d'aménagement peut contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites.

6.4.

Selon son article premier, le règlement d'aménagement communal de D. contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal selon les principes du développement durable (al. 1). Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol, de sécurité et de salubrité des constructions, d'environnement bâti, de protection du patrimoine et de protection du paysage (al. 2). Il est lié aux plans nécessaires à son application, qui en font partie intégrante (al. 3). L'article 2 RAC précise que les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure (al. 1). Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques, urbanistiques ou culturelles de la ville, du quartier ou de la rue (al. 2). Le permis de construire peut être refusé si le projet ne respecte pas les deux premiers alinéas (al. 3).

6.5.

L'article 12 RAC prévoit que l'architecture des habitations et garages est libre, mais tend à une harmonie du quartier (al. 1). Les matériaux et les couleurs de façades et des toitures doivent s'harmoniser (al. 2).

6.6.

Lorsque, comme en l'espèce, le droit communal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise; même si elle correspond, par ses dimensions, aux prescriptions de la zone où elle se trouve, elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant. Ainsi, par le biais de la clause d'esthétique, il est possible de refuser un permis de construire à un projet, dont l'implantation porte atteinte à l'environnement bâti ou au paysage. Comme toute restriction de propriété, une clause d'esthétique doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (cf. ATF 115 Ia 373, consid. 3a et 4; RJN 2006 p. 240, consid. 2a). En particulier, s'agissant de l'intérêt public, le projet concerné doit être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, historique, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 4b).

6.7.

Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. On ne peut se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie. Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Ainsi, 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 avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités réglementaires de construire apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. arrêts du Tribunal fédéral du 12 septembre 2009, réf. 1C\_423/2008, consid. 2.4.1 et du 20 octobre 2005, réf. 1P.342/2005, consid. 5.5; ATF 115 Ia 363, consid. 3a; ATF 115 Ia 118, consid. 3d; arrêts du Tribunal fédéral du 6 mars 2007, réf. 1P.402/2006, consid. 4.5 et du 16 janvier 2007, réf. 1P.437/2006, consid. 4.2).

6.8.

Dans le cas particulier, le projet litigieux consiste en un bâtiment en PPE et un garage collectif. Le quartier d'habitation n'appartient pas à une catégorie de périmètre nécessitant une protection spéciale et ne présente aucune particularité. Néanmoins, l'application de la clause d'esthétique n'est pas réservée à des sites protégés ou à des biens culturels reconnus. Il faut et il suffit que l'installation projetée apparaisse déraisonnable compte tenu de son environnement.

Les recourants ne remettent pas en cause la conformité du projet de construction à la zone en question. Ils sont par contre d'avis que le projet ne s'harmonise pas à la ZHFD qui jouxte le terrain de l'immeuble projeté se situant dans la ZHMD, respectivement qu'il n'est pas cohérent par rapport aux bâtiments avoisinants. Pourtant, conformément à l'article 184 RAC, la zone d'habitation à moyenne densité est caractérisée par des immeubles de hauteur moyenne (al. 1). Elle assure la transition entre la zone d'habitation à haute densité et la zone d'habitation à faible densité (al. 2). En l'occurrence, il convient de retenir que le bâtiment projeté sur la parcelle no[a] ne crée pas un corps étranger rompant de manière choquante l'harmonie du quartier classé en zone d'habitation à faible densité, d'autant plus qu'un espace de jeux sépare les deux zones. Les critiques des recourants selon lesquels la construction projetée ne respecterait pas un aménagement rationnel et harmonieux du territoire sont une appréciation subjective et ne sont pas de nature à démontrer le caractère manifestement insoutenable de la décision attaquée. Cette conclusion s'impose d'autant plus que la commune doit pouvoir garder un pouvoir d'appréciation en la matière. En tous les cas, les constructions envisagées n'apparaissent ni déraisonnables, ni irrationnelles ou incohérentes au regard de la zone concernée ainsi que l'a relevé avec pertinence le Conseil communal. A cela s'ajoute le fait que les constructions projetées respectent en tous points le règlement d'aménagement communal ainsi que le règlement du plan de quartier "E. [2]".

6.9.

Il s'ensuit que le grief de violation des articles 1er, 82 et 185 RAC ainsi que du plan de quartier s'avère sans fondement.

7.

7.1.

Les recourants relèvent que la décision querellée ne conteste pas le problème de sécurité de la voie d'accès à l'immeuble projeté qui, en l'occurrence, se trouve être également la voie d'accès aux villas. La décision insisterait d'ailleurs sur les moyens qui seront mis en œuvre à cet effet. Pour répondre de manière plus ciblée à ce grief, l'autorité de céans tiendra compte des précisions apportées par les observations des recourants du 24 mars 2015 dans le cadre de la procédure d'opposition. Ces derniers mettent en avant l'implantation de la construction projetée, au bord de la route et juste avant un contour montant. La visibilité pour les véhicules serait alors fortement réduite, danger d'autant plus grand au vu de l'espace de jeux qui se situe de l'autre côté de la route et qui implique donc que des enfants la traversent sans cesse. Une autre conséquence serait l'augmentation du nombre de véhicules qui se parquent déjà à l'heure actuelle le long de la route pour cause du manque de place de parcs pour les entreprises à proximité.

7.2.

Il convient d'examiner, à titre liminaire, si les recourants ont la qualité pour recourir sur ce point.

7.3.

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.

7.4.

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. Un recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief; il ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général. Le Tribunal fédéral a reconnu l'intérêt pratique et concret d'un voisin à se plaindre de l'absence d'équipement d'une parcelle voisine dans la mesure où en cas d'admission de ce grief, le projet de construction ne serait pas réalisé ou pas autorisé selon les plans prévus (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 16 juillet 2010, réf. 1C\_236/2010, consid. 1.5). Le bénéfice pratique concret des recourants réside donc ici dans le fait que les constructions ne seraient pas réalisées, du moins pas selon les plans prévus, si leur grief était bien fondé (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 2).

7.5.

L'autorité de céans reconnaît l'intérêt pratique et concret des recourants à se plaindre de la non-conformité à la sécurité routière requise de la voie d'accès à la parcelle no [a] dans la mesure où en cas d'admission de ce grief, le projet de construction ne serait pas réalisé ou pas autorisé selon les plans prévus.

7.6.

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 (cf. 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 [ ] (cf. art. 19 al. 1 LAT). Règle de principe, l'article 19 alinéa 1 LAT contient des notions juridiques indéterminées, qu'il appartient au droit cantonal et à la jurisprudence d'interpréter et de concrétiser. La LAT n'indique pas, notamment, à quelles conditions les voies d'accès sont adaptées ou suffisantes (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 3a). La loi n'impose pas de voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une route puisse accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert, une fois celle-ci entièrement construite selon les règles du plan d'affectation, qu'elle n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs et que l'accès des services de secours soit garanti (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 3a). Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est 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. Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier. Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 14 avril 2011, réf. 1C\_482/2010, consid. 6.1).

#### 7.7.

Ces différents principes sont repris dans la législation cantonale. L'article 109 LCAT oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation, notamment en voies d'accès (al. 1) et subordonne la construction de tout bâtiment à la réalisation de ces équipements (al. 3). L'article 69 RELCAT précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. Quant à l'article 70 RELCAT, la largeur des chaussées est déterminée par l'intensité existante ou planifiée du trafic (al. 1). En règle générale, la largeur sera: de 3 mètres pour les routes à sens unique; de 4,5 mètres pour les routes ouvertes à la circulation dans les deux sens; au maximum de 5 mètres pour les routes de desserte; au maximum de 6 mètres pour les routes collectrices (al. 2). D'autres dispositions peuvent être prises par les communes, sur la base des normes de l'USPR (VSS) (al. 3). Les autorités communales et cantonales disposent d'un important pouvoir d'appréciation en la matière, que les autorités judiciaires doivent respecter (cf. ATF 121 I 65, consid. 3a). Les normes VSS doivent en outre être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 3b). L'article 9 LConstr. rappelle enfin 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.

#### 7.8.

Dans la pratique, il a été jugé qu'une route collectrice d'une largeur de 4-5 mètres dépourvue de trottoir, sur laquelle 1'100 véhicules passent quotidiennement, n'était pas en mesure d'absorber de façon satisfaisante le trafic supplémentaire qu'engendrerait le lotissement projeté de 27 unités d'habitation (cf. RJN 2001, p. 266); qu'un chemin d'une longueur de 245 mètres ouvert à l'usage commun, en particulier aux véhicules agricoles et aux promeneurs, était suffisant pour assurer la desserte d'un quartier d'habitation d'environ 10'000 m<sup>2</sup> en cours d'aménagement, en dépit d'une largeur de 3,30 mètres et d'un revêtement usagé à mesure que les bas-côtés peuvent servir au croisement (cf. arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 9 mars 2015, réf. CDP.2014.152, consid. 3b).

7.9.

A la lumière de la jurisprudence précitée ainsi que de l'article 70, alinéa 2 RELCAT, il n'est pas arbitraire de retenir que la route d'une largeur de 6 mètres plus 1.50 mètres de trottoir est suffisante pour absorber le trafic induit par la construction du bâtiment litigieux, soit de 10 logements, cela sans mettre en péril la sécurité des piétons et des automobilistes. De plus, la présence de gendarmes couchés et d'une zone 30km/h ralentissent le trafic. Des passages pour piétons ainsi que d'autres dispositifs visant à ralentir le trafic et à sécuriser l'espace de jeux seront aménagés. D'autre part, la route visée ne sera empruntée que par les habitants des logements sis dans les secteurs ouest et est du plan de quartier "E. [2]" ainsi que par leurs éventuels visiteurs. Sur ce point, il sied d'observer que la desserte constitue une impasse qui n'est que peu ou pas empruntée par les habitants de la commune dans la mesure où elle ne permet pas de rejoindre d'autres habitations que celles du quartier. On ne saurait dès lors retenir que la route litigieuse ne supportera pas une charge de trafic supplémentaire causée par 10 logements et susceptible de mettre en péril la sécurité des piétons ou des automobilistes du quartier. Aussi, aucun élément au dossier ne permet de retenir que le bâtiment projeté aura des répercussions sur la sécurité routière de la voie d'accès à la parcelle no [a]. En tout état de cause, le respect des règles habituelles de circulation, notamment l'adaptation de la vitesse aux conditions de visibilité et à la configuration de la chaussée, devrait pouvoir garantir une sécurité suffisante aux usagers. Il s'ensuit que même si la fréquentation de ladite route augmentera légèrement, l'accès du bâtiment projeté à la voie publique répond en l'état aux exigences de l'article 19 LAT, qui ne commande qu'un accès suffisant et non pas une desserte optimale.

7.10.

Au demeurant, le manque général de places pour se garer et par conséquent les véhicules stationnant sur la route qui conduit au quartier "E. [2]" n'est pas imputable au projet querellé.

7.11.

Le grief des recourants est dès lors mal fondé.

8.

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

9.

Étant donné qu'il est statué au fond, la requête de retrait de l'effet suspensif déposée par le constructeur est sans objet.

10.

10.1.

Vu le sort de la cause, les recourants, qui succombent, supporteront le paiement des frais de procédure (cf. art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les dépens. En application du décret fixant le tarif 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 (cf. art. 6 TFrais). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'Etat et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas Fr. 6'000.-, (cf. art. 44, al. 1 TFrais). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (cf. art. 49, al. 1 TFrais).

En l'espèce, la cause a occasionné deux tours d'écritures, sans vision locale et revêtu 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 25 juin 2015.

10.2.

Les recourants succombant, ils n'ont pas droit à des dépens (cf. art. 48, al. 1 LPJA).

10.3.

En revanche, le constructeur, tiers intéressé représenté par un mandataire professionnel, a droit à des dépens (cf. art. 48, al. 1 LPJA). 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 (cf. 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 (cf. art. 65 TFrais).

Le mandataire du constructeur a déposé son rapport d'activités le 12 novembre 2015, faisant état de 6h33 et de frais de Fr. 98.25. Si le temps consacré paraît adapté à la cause, il y a lieu en revanche de faire application du tarif horaire de Fr. 250.- admis par la Cour de droit public (par exemple, arrêt du 26 octobre 2015, réf. CDP.2014.224). Dès lors, les dépens sont fixés à Fr. 1'637.50 plus les frais effectifs de Fr. 98.25 et la TVA de 8%, soit au total Fr. 1'874.60, à la charge des recourants.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. La requête de retrait de l'effet suspensif du 17 août 2015 de A. est sans objet.
2. Le recours du 29 mai 2015 des recourants contre la décision du Conseil communal de D. du 23 avril 2015 est rejeté.
3. Un émolument de Fr. 1'110.- 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 versé le 15 juin 2015.
4. N'alloue pas de dépens aux recourants.
5. Alloue une indemnité de dépens de Fr. 1'874.60 TVA comprise à A., à la charge des recourants.

Neuchâtel, le 25 novembre 2015

Au nom du Conseil d'Etat:

La présidente,                      La chancelière,

M. Maire-Hefti                      S. Despland

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