

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.303 vom 13. Juni 2018

Ne Jurisprudence Adm, 2018-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2016.303

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.303 du 13 juin 2018

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.303 del 13 giugno 2018

Regeste

L'article 58 LConstr. s'appliquait aux demandes de permis de construire pendant au moment de l'entrée en vigueur de la loi elle-même et non de ses modifications ultérieures. Selon les dispositions transitoires adoptées en 2012 et 2016, celles-ci ne s'appliqueront qu'après l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'aménagement communaux à leur contenu. Le fait d'avoir entamé la procédure nécessaire à la réalisation d'une route dans les espaces réservés par un plan d'alignement ne saurait être considéré comme une manifestation de partialité de la part du Conseil communal. Dans le cadre d'un contrôle préjudiciel d'un plan d'alignement sanctionné en 1968, on peut admettre que la réalisation de sa partie ouest ne répond plus à un intérêt public et qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte cette partie des alignements dans le cadre de la procédure de recours. Les aménagements prévus à l'intérieur des alignements sont donc admissibles. L'accès prévu est apte à accueillir le trafic à destination des nouvelles constructions. Il n'est pas nécessaire qu'il soit effectivement réalisé avant de l'octroi du permis de construire, celui-ci peut être assorti de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique. Selon les directives éditées en 2004 par le service de l'aménagement du territoire, une construction est tenue pour enterrée si la moitié de son volume au minimum se trouve sous la limite du terrain naturel, sa face arrière devant être au surplus totalement en-dessous de celui-ci. Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol, les chiffres peuvent être arrondis au dixième vu l'absence d'incidence pratique. Le dernier niveau de l'habitation collective prévue est certainement un attique au vu de l'article 49 RELCAT et de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions. Toutefois, même sans ce niveau, la hauteur de corniche et le niveau du terrain naturel ne sont pas indiqués clairement sur les plans et doivent donc être vérifiés. La décision du Conseil communal n'est pas suffisamment motivée en ce qui concerne l'esthétique de la façade ouest du bâtiment projeté.

Volltext

A.

Z. (ci-après : Z., respectivement le tiers intéressé) est propriétaire des articles [a] et [b] du cadastre de A., [...]. Ces parcelles contiguës sont classées en zone d'habitation, secteur d'ordre non contigu 1.2, selon le plan d'aménagement communal. Elles sont reliées à la voie publique ([...]) par une artère relativement étroite, propriété privée ([]). Par courrier du 5 janvier 2010 (dossier communal "instruction demande sanction", pièce No 40), l'ingénieur communal a fait savoir à l'architecte de Z. que le plan d'alignement communal No 62 applicable aux terrains précités n'était plus d'actualité, qu'il serait révisé en temps utile et que dans l'intervalle, cette situation "[autorisait l'architecte] à ne pas tenir compte des limites de raccordement au domaine public telles que définies par [ce] plan d'alignement."

L'architecte a par ailleurs été rendu attentif aux conditions d'accessibilité à ces parcelles avec un véhicule, "avec l'utilisation d'accès privé qu'il conviendra de régulariser" pour de nouveaux immeubles bâtis à cet endroit. Le 24 décembre 2010, Z. a déposé une demande de sanction définitive visant à démolir l'habitation et l'annexe érigées sur ses terrains pour y construire au nord un immeuble d'habitation collective de 23 appartements, au sud un immeuble de 4 habitations groupées et entre ces deux bâtiments un garage collectif de 25 places en sous-sol.

B.

La mise à l'enquête publique du projet a suscité plusieurs oppositions, notamment de la part du couple X.-Y. (ci-après : les opposants, respectivement les recourants). Ceux-ci ont contesté l'intégration dans le quartier du projet, jugé trop imposant par rapport aux immeubles voisins; la réunion des articles [a] et [b] en un seul pour augmenter les possibilités de bâtir; l'aggravation d'une servitude de passage selon plan cadastral inscrite sur leur parcelle, sur laquelle le projet de Z. prévoit un accès piétonnier qui risque d'être fréquenté par plusieurs dizaines de personnes par jour; le non-respect d'un plan d'alignement du 6 juin 1967 par certains éléments du projet touchant ou se trouvant à l'intérieur des alignements; le taux d'occupation du sol, l'indice d'utilisation du sol, la hauteur du bâtiment et le "taux de surface verte"; la présence d'ouvertures en façade donnant sur leur espace jardin et l'aspect "béton" de la façade ouest reliant les deux corps de bâtiments projetés.

Z. a formulé des observations sur l'opposition le 10 avril 2012, puis une séance de conciliation a été organisée. Le dossier communal ne contient pas de procès-verbal de cette séance, qui n'a pas abouti à un arrangement.

C.

Selon des correspondances échangées par le mandataire de Z. et les services communaux compétents en 2013 et 2014, ceux-ci ont mis en œuvre la procédure visant à construire une voie publique à l'intérieur des alignements réservés par le plan d'alignement applicable au secteur B., pour desservir les bâtiments projetés (dossier communal "oppositions", pièces 35 à 39). Il ressort de ces courriers que les services communaux ont pris contact avec les propriétaires concernés du secteur pour discuter du principe et du financement de ce projet de route.

Par courrier du 12 octobre 2015 à chaque opposant, le service communal d'urbanisme a expliqué que la commune avait décidé de mettre en œuvre le plan d'alignement "No 62 []" et qu'un projet de route de desserte, consistant à prolonger la rue D. vers l'ouest jusqu'à la hauteur des bâtiments projetés, avait pu être retenu au printemps 2015, après de nombreuses discussions avec les propriétaires concernés. Il a ajouté que la réalisation de la partie "Est" (recte : ouest) du plan d'alignement précité (liaison de la nouvelle desserte avec la rue B.) avait été abandonnée, notamment pour des raisons de coût et pour éviter un trafic de transit indésirable entre la rue B. et la rue C.. Constatant que les conditions techniques et financières de réalisation d'une nouvelle route seraient réunies sous peu, il a précisé que le permis de construire les immeubles litigieux serait expressément conditionné à la réalisation du nouvel accès, en fixant aux opposants un délai pour formuler leurs remarques éventuelles. Un plan de situation du projet de desserte était joint au courrier adressé aux opposants.

Par lettre du 29 octobre 2015, les opposants ont déclaré maintenir leur opposition.

D.

Le Conseil communal a levé l'opposition par décision du 29 juin 2016. Il a relevé que plusieurs immeubles locatifs de taille similaire à celle du projet litigieux se trouvaient à proximité des terrains de Z. et qu'une construction pouvait être érigée sur deux parcelles pour autant que les prescriptions applicables au secteur soient respectées. Il a jugé irrecevables les griefs portant sur l'aggravation de la servitude de passage selon plan cadastral, en observant qu'ils étaient tirés du droit privé et devaient donc être examinés par un juge civil. S'agissant du "plan d'alignement No 62 []", il a constaté que le fait qu'un angle de l'immeuble prévu au nord touche l'alignement était conforme au règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996. Il a en outre rappelé que la partie la plus en ouest de ce plan serait abandonnée, de sorte qu'aucun aménagement prévu par le projet litigieux ne serait réalisé dans son emprise. Il a toutefois remarqué que même si le plan d'alignement devait être maintenu, les installations prévues au nord du projet n'entraveraient pas la réalisation d'une future route, puisqu'elles ne sont admises qu'à titre précaire. En ce qui concerne les bâtiments projetés, il a considéré qu'un calcul détaillé des surfaces avait été joint au dossier de demande de permis de construire et contrôlé par le service communal des permis de construire. Il a précisé que le garage était un local enterré au sens de l'article 14, alinéa 3 RELCAT et qu'il n'entrait donc pas dans le calcul du taux d'occupation du sol; que les hauteurs à la corniche et au faîte, mesurées par rapport au terrain naturel, avaient été établies en fonction des cotes altimétriques fournies par un géomètre, qu'il s'agissait de valeurs moyennes mesurées aux angles de chaque corps de bâtiment et que les hauteurs maximales fixées par le règlement d'aménagement communal étaient respectées. Il a retenu que les ouvertures en façade ouest ne transgressaient aucune disposition légale ou réglementaire, qu'aucun indice d'espace vert n'était fixé pour la zone concernée par le projet et que les opposants n'expliquaient pas concrètement en quoi l'aspect de la façade ouest du projet leur porterait préjudice.

Il a dès lors levé l'opposition dans la mesure de sa recevabilité et accordé la sanction définitive au projet, à la condition que le prolongement de la rue D. soit réalisé.

Par décision du 29 juin 2016 également, le Conseil communal a délivré le permis de démolition et la sanction définitive sollicités par Z.. Cette décision précise en page 2 que sa validité "est conditionnée à la mise en œuvre de la réalisation du prolongement de la rue D. et de l'accès aux parcelles Nos [a] et [b] du cadastre de A., conformément au plan d'alignement No 62".

Ces deux décisions ont été notifiées aux opposants, ainsi qu'à Z., par courriers du 12 juillet 2016 du service communal d'urbanisme.

E.

Le présent recours est dirigé contre la décision levant l'opposition. Les recourants commencent par relever que les plans déposés avec la demande de permis de construire datent du 27 mai 2011, que la législation cantonale sur les constructions a été modifiée depuis lors et que rien n'indique que le dossier a fait l'objet d'un nouvel examen depuis son dépôt. Ils estiment dès lors que la commune devrait vérifier si la législation actuelle est respectée et que, le cas échéant, le dossier devrait être remis en circulation auprès des parties. Ils allèguent ensuite qu'en entamant la mise en œuvre du plan d'alignement pour

prolonger la rue D., après avoir dans un premier temps demandé à Z. de régler les questions d'accessibilité avec ses voisins, le Conseil communal a pris fait et cause pour le projet et fait preuve d'une attitude partielle. A leur avis, le Conseil communal n'aurait pas dû entrer en matière sur la demande de permis de construire avant que la question des accès soit résolue, de sorte que le recours devrait être admis et la cause renvoyée à une autre autorité à désigner par le Conseil d'État, qui devrait prier Z. de régler la question de l'accès avant tout examen de sa demande de permis de construire.

En outre, les recourants soulignent que la rampe d'accès au garage et les places de stationnement pour visiteurs prévues par les plans à l'intérieur des alignements actuellement en vigueur, autorisées à titre précaire, ne pourraient pas être facilement modifiées ou supprimées en cas de réalisation de la partie ouest du plan d'alignement. Ils ajoutent que si une route devait être construite à cet endroit, elle occuperait une partie de l'article [a] et diminuerait ainsi la surface constructible des deux parcelles de Z.. L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol des constructions projetées dépasseraient alors largement les maxima autorisés.

Les recourants soutiennent encore qu'à l'heure actuelle déjà, le projet ne respecte pas l'indice d'utilisation du sol et la hauteur fixés par le règlement d'aménagement, de même que le taux d'occupation du sol puisque le garage ne peut pas être considéré comme enterré.

Enfin, ils se réfèrent à leur opposition en ce qui concerne les ouvertures en façade ouest, le "taux de surface verte" et l'aspect de la façade reliant les deux bâtiments projetés.

Ils concluent à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité communale pour nouvelle décision au sens des considérants, le tout sous suite de frais et dépens. A l'appui de leurs conclusions, ils déposent notamment un rapport du 9 septembre 2016, établi par un architecte mandaté par leurs soins et portant sur l'indice d'utilisation, le taux d'occupation et la hauteur à la corniche des bâtiments litigieux.

F.

Dans ses observations du 2 décembre 2016, Z. conclut à l'irrecevabilité du recours dans la mesure où il est allégué que le garage n'est pas enterré, ce grief n'ayant pas été invoqué dans l'opposition, et au rejet du recours pour le surplus, le tout sous suite de frais et dépens. Elle souligne en particulier que contrairement à ce que sous-entendent les recourants, elle n'avait pas à obtenir un droit de passage de ses voisins pour assurer un accès à ses terrains, puisqu'un tel droit existe déjà sur le chemin privé que constitue l'article [c]. Elle précise qu'une voie publique dessert également le quartier depuis son côté Est.

Le Conseil communal conclut au rejet du recours dans ses observations du 12 décembre 2016.

Il sera fait référence au contenu de ces deux mémoires ci-dessous, puis dans les considérants en droit.

G.

Les recourants ont répliqué à ces observations le 31 mars 2017. En ce qui concerne le temps écoulé depuis le dépôt de la demande de permis de construire et les modifications législatives intervenues depuis lors, ils admettent, comme relevé par Z. dans ses observations sur le recours, que le nouveau droit n'a pas à être appliqué puisque la mise à l'enquête publique du projet a précédé son entrée en vigueur. Par ailleurs, ils estiment que

l'article [c] n'est pas assez large pour assurer un accès suffisant aux constructions projetées, en particulier aux véhicules de secours, tandis que la voie publique côté Est mentionnée par Z. s'interrompt avant d'arriver aux parcelles de celle-ci. Quant à la route prévue en application du plan d'alignement, elle serait "à l'extrême limite" des exigences fixées par les normes VSS pour les dimensions des routes desservant les petites zones habitées jusqu'à 30 unités. De plus, elle desservirait un nombre d'appartements mal déterminé dans la demande de permis de construire, auquel s'ajouteraient les bâtiments prévus sur des parcelles voisines. Elle ne serait pas assez large pour permettre l'accès des véhicules de secours et sa "distance" serait de 130 mètres alors qu'elle devrait être de 40 à 80 mètres.

En réponse aux arguments développés dans les observations du Conseil communal, ils allèguent que le garage, totalement visible en façade Est et visible de moitié en façade ouest, entre dans le calcul du taux d'occupation du sol. Ils relèvent par ailleurs que le retrait de la façade sud ne saurait être qualifié d'attique et que la hauteur du bâtiment concerné doit donc être mesurée à partir de la dalle de couverture du dernier étage sans l'attique, de sorte que la hauteur maximale est dépassée.

Ces compléments ont été transmis aux autres parties à la procédure, le 13 avril 2017, sans susciter d'observations de leur part.

Considérant en droit :

1.

1.1.Le recours a été déposé dans les formes et délai légaux.

1.2.Copropriétaires de l'article [d] ([]) du cadastre de A., qui jouxte les parcelles destinées aux constructions litigieuses, les recourants possèdent la qualité pour contester ce projet en tant que voisins, au sens de l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

1.3.En procédure administrative contentieuse, l'objet du litige ("Streitgegenstand") est défini par trois éléments : l'objet du recours ("Anfechtungsobjekt" ou objet de la contestation), les conclusions du recours et, accessoirement, les motifs de celui-ci. Le contenu de la décision attaquée ■ plus particulièrement, son dispositif ■ délimite l'objet du litige. En vertu du principe de l'unité de la procédure, l'autorité de recours ne peut statuer que sur les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est déjà prononcée ou aurait dû le faire. C'est pourquoi, dans ses conclusions, le recourant ne peut en principe que réduire l'objet du litige (en renonçant à remettre en cause certains points de la décision entreprise) et non pas l'élargir (ATF 132 II 21 cons. 2; Schaer, op.cit., p.118; arrêt du 13 juillet 2016 de la Cour de droit public du Tribunal cantonal CDP.2016.31, consid. 3a et les références citées).

Quoi qu'en dise Z., l'opposition s'en prenait déjà au respect du taux d'occupation du sol, en rapport avec "la construction reliant les deux corps de bâtiment" (qui abrite le garage, cf. notamment coupe A-A), dont la façade Est ne serait pas enterrée. Les arguments invoqués à ce propos dans le recours font donc partie de l'objet du litige.

1.4.Le recours s'avère dès lors recevable.

2.

Les recourants admettent que le projet litigieux, mis à l'enquête publique du 13 janvier au 20 février 2012 (dossier communal "instruction demande de sanction", pièce No 21 et

couverture du dossier des plans de construction), n'est pas soumis au nouveau droit entré en vigueur depuis lors, puisque l'article 58 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, prévoit que les demandes de permis de construire pendantes au moment de l'entrée en vigueur de la ladite loi seront traitées selon le nouveau droit, si elles n'ont pas encore été mises à l'enquête publique. Il y a donc lieu de constater qu'ils abandonnent leurs griefs sur ce point.

A toutes fins utiles, il est précisé que l'article 58 LConstr. s'appliquait avant tout aux demandes de permis de construire pendantes au moment de l'entrée en vigueur de la loi elle-même et non de ses modifications ultérieures. Toutefois, les modifications du droit matériel des constructions et de l'aménagement du territoire entrées en vigueur après la mise à l'enquête publique du projet litigieux ne s'appliqueront qu'après l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation communaux à ces nouvelles dispositions (disposition transitoire à la modification de la LConstr. du 6 novembre 2012, alinéa 3; dispositions transitoires à la modification du règlement d'exécution de la LConstr. (RELConstr.) du 14 décembre 2016; disposition transitoire à la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 6 novembre 2012, alinéa 5; dispositions transitoires à la modification du règlement d'exécution de la LCAT (RELCAT) du 14 décembre 2016). Elles n'entrent donc pas en ligne de compte ici.

3.

3.1. La récusation est une institution destinée à garantir l'impartialité et l'indépendance des autorités. L'obligation de récusation trouve son fondement à l'article 29 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) (Moor/Poltier, Droit administratif, volume 2, Berne 2011, p. 270). Selon cette disposition, toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Les garanties prévues par cet article valent en principe pour toutes les procédures d'application du droit, quelle que soit l'autorité qui statue, qu'elle soit administrative ou judiciaire, cantonale ou fédérale (Aubert-Mahon, Petit Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, p. 264).

La disposition de l'article 11, lettre d, LPJA, qui oblige les personnes appelées à rendre ou à préparer une décision à se récuser si elles peuvent avoir une opinion préconçue sur l'affaire, est une clause générale. La récusation s'impose lorsqu'il existe des circonstances de nature à donner l'apparence d'une opinion préconçue dans une affaire. Il peut s'agir d'un comportement subjectif de l'agent public. L'impartialité ne peut cependant être mise en cause que s'il existe des motifs objectifs de soupçonner l'un ou l'autre des membres de l'autorité (Knapp, Précis de droit administratif, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1991, N. 647).

De manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires. Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst., l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation. En règle générale, les prises de positions qui s'inscrivent dans l'exercice normal des fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas, dès lors que l'autorité s'exprime avec la réserve nécessaire, de conclure à l'apparence de la partialité et ne sauraient justifier une récusation, au risque sinon de vider de son sens la procédure administrative. Une autorité, ou l'un de ses membres, a en revanche le devoir de se récuser lorsqu'elle dispose d'un intérêt personnel dans l'affaire à traiter, qu'elle manifeste

expressément son antipathie envers l'une des parties ou s'est forgé une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause (ATF du 1er décembre 2015 2C_629/2015, consid. 3.1 et les références citées).

Sous l'angle de l'article 29 al. 1 Cst. féd., la partie qui a connaissance d'un motif de récusation doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 139 III 120 cons. 3.2.1, 138 I 1 cons. 2.2., 136 I 207 cons. 3.4).

3.2. Les recourants demandent que la décision attaquée soit annulée et la cause renvoyée à une autre autorité que le Conseil communal, ce qui équivaut à demander la récusation de ce dernier. Or, c'est au plus tard à réception du courrier du 12 octobre 2015 du service communal d'urbanisme que les recourants ont eu connaissance de la décision du Conseil communal de mettre en œuvre le plan d'alignement No 62. C'est au plus tard à ce moment-là qu'ils auraient dû se prévaloir de l'attitude à leur avis partielle du Conseil communal et demander sa récusation. La demande formulée à ce propos dans leur recours est donc tardive.

Quoi qu'il en soit, le fait d'avoir entamé la procédure nécessaire à la réalisation d'une route dans les espaces réservés par le plan d'alignement ne saurait être considéré comme une manifestation de partialité de la part du Conseil communal. En effet, selon les articles 19, alinéa 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 et 109, alinéa 1 LCAT, il appartient aux communes d'équiper la zone d'urbanisation dans les délais prévus par le programme d'équipement, notamment en voies d'accès. L'équipement des zones à bâtir doit être assuré d'abord par des moyens de droit public comme les plans d'affectation, les moyens de droit privé tels que la constitution de droits de passage nécessaires n'intervenant que subsidiairement. Il appartient donc à la commune de mettre en place les instruments nécessaires à la réalisation d'accès suffisants (RJN 2001, p. 272, consid. 4 p. 278 et les références citées) Par conséquent, le Conseil communal n'a fait que se conformer à ces principes dans le cas présent.

En conclusion, la demande de récusation du Conseil communal formulée par les recourants doit être rejetée.

4.

4.1. Selon l'article 71, alinéa 1 LCAT, les plans d'alignement communaux structurent l'environnement urbanisé et réservent l'espace nécessaire à la construction des voies de communication publiques telles que routes, voies ferrées, voies cyclables, chemins pour piétons, places publiques. Dès l'entrée en vigueur d'un plan d'alignement communal, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir. Le Département du développement territorial et de l'environnement peut toutefois accorder une dérogation pour des constructions nouvelles de peu d'importance telles que des garages, des annexes, des places de stationnement, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Dans ce cas, une convention de précarité doit être exigée (art. 75, al. 1 à 3 LCAT). Par une telle convention, le propriétaire s'engage à renoncer à réclamer la plus-value résultant des travaux entrepris à l'intérieur des alignements en cas d'expropriation en vue de la réalisation d'une voie de communication prévue par le plan d'alignement (art. 77, al. 1 LCAT). Le Conseil d'État peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent elles-mêmes des dérogations à leurs plans d'alignement (art. 75, al. 4 LCAT). La commune de A., dotée d'un service chargé de l'urbanisme dirigé par une personne inscrite au registre neuchâtelois des architectes, des ingénieurs civils, des urbanistes et des

aménagistes, est dispensée d'obtenir une décision spéciale du département pour les dérogations aux plans d'alignement communaux (art. 3 et 5, litt. a de l'arrêté dispensant la commune de A. de l'obligation de solliciter le préavis des services concernés de l'État dans le cadre de la procédure de permis de construire, du 13 mai 2015). Comme toute autorité statuant sur une demande de dérogation, il lui incombe de procéder à une pesée des intérêts en présence (en particulier ceux du requérant, de la collectivité et des voisins), le refus d'une dérogation étant la règle et son octroi l'exception (arrêt du Tribunal fédéral du 18 novembre 2015 1C_92/2015, cons. 4.4.4 et les références citées; RJN 2006, p. 231, consid. 2a; RJN 1988, p. 179 et les références citées).

4.2. Le plan d'alignement concerné par la présente procédure porte le No 62. Sanctionné par le Conseil d'État le 8 mars 1968, il s'applique aux quartiers [b] (pièce No 3 jointe au recours). Selon l'article 35, alinéa 3 LAT, les plans d'affectation en force au moment de l'entrée en vigueur de ladite loi conservent leur validité selon le droit cantonal jusqu'à l'approbation, par l'autorité compétente, des plans établis selon cette loi. Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ils ne peuvent pas avoir les effets que la LAT rattache à présent aux plans d'affectation. Leur légalité par rapport au droit fédéral doit être examinée. En outre, jusqu'à leur éventuelle approbation dans le cadre d'une nouvelle planification, leurs effets ne peuvent aller au-delà de ce que le droit cantonal permettrait. Dans le cas présent, les plan et règlement d'aménagement communaux ont été sanctionnés par le Conseil d'État en 1999 et leur dernière modification l'a été en 2009. Or, ils prévoient le maintien du plan d'alignement No 62 (art. 202 du règlement d'aménagement communal (ci-après : RA) a contrario) (ATF du 29 août 2007 1C_154/2007 concernant un autre plan d'alignement de la Ville de A., sanctionné en 1969). Ce plan correspond a priori aux exigences du droit fédéral, qui commande que les terrains à bâtir soient équipés en voies d'accès (art. 19 LAT).

4.3. Toutefois, le Conseil communal a annoncé qu'une partie du plan d'alignement serait réalisée, par le prolongement de la rue D. jusqu'en limite Est de l'article [b], pour assurer un accès suffisant aux constructions litigieuses. Pour la partie ouest, partant de cette limite jusqu'à la rue B., il a exposé que la réalisation du plan serait purement et simplement abandonnée, pour des motifs de coût des travaux, en raison du risque d'amener un trafic de transit indésirable entre la rue B. et la rue C. et parce que ce tronçon n'amènerait pas d'avantage réel pour la desserte des parcelles limitrophes (cf. courrier du 12 octobre 2015 du service communal d'urbanisme aux opposants). Il a donc considéré que "l'abrogation du plan d'alignement" (en tout cas de sa partie ouest) pouvait être "anticipée" dans le cadre de l'examen du projet litigieux (cf. courrier du 5 janvier 2010 de l'ingénieur communal à l'architecte du projet et observations du Conseil communal sur le recours, p. 2).

La solution adoptée par le Conseil communal revient à contrôler le plan d'alignement à titre préjudiciel. Un tel contrôle n'est admis qu'à titre exceptionnel, notamment lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés pourrait avoir disparu. Les effets de ce contrôle préjudiciel ne valent que dans le cadre de la procédure concernée par ce contrôle (art. 21, al. 2 LAT; ATF 121 II 317, consid. 12c p. 346; Tanquerel, in Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, Genève ■ Zurich ■ Bâle 2016, N. 31 ad art. 21).

Si la réalisation de la partie ouest du plan d'alignement est abandonnée, la plupart des parcelles situées à proximité du projet litigieux posséderont néanmoins un accès direct à

une route carrossable, qu'il s'agisse d'une voie publique (...) ou d'une route privée []). Deux parcelles voisines du projet litigieux, à savoir l'article [e] et plus particulièrement l'article [f] qui pourrait accueillir une construction vu sa surface, font exception. Toutefois, le droit fédéral n'exige pas qu'une route carrossable mène directement jusqu'à un terrain pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton et qui permette d'assurer l'intervention efficace des services publics, même si elle se trouve à 80 mètres du terrain (Jeannerat, in Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, Genève ■ Zurich ■ Bâle 2016, N. 24 ad art. 19). Or, ces deux parcelles se trouvent seulement à une trentaine de mètres de la (...) et elles en sont séparées par des terrains construits, qui appartiennent aux mêmes propriétaires. En outre, elles bénéficient sur ces terrains d'un droit de passage inscrit au registre foncier. Elles disposent donc d'un accès suffisant à la (...).

Dans ces conditions, on doit constater avec le Conseil communal que le prolongement de la rue D. depuis la limite Est de l'article [b] jusqu'à la rue B. risque de créer un trafic de transit indésirable, sans que cet inconvénient soit malgré tout justifié par la nécessité d'assurer un accès suffisant à des biens-fonds qui ne sont pas reliés directement à une voie carrossable. Par conséquent, vu le développement actuel du quartier, la réalisation de la partie ouest du plan d'alignement contreviendrait aux principes d'utilisation judicieuse et mesurée du sol et d'occupation rationnelle du territoire désormais consacrés à l'article 75 Cst. féd. et 1erLAT. On doit ainsi considérer qu'elle ne répond plus à un intérêt public et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des alignements délimités dans cette partie ouest, dans le cadre de la présente procédure. Toutefois, il appartient aux autorités communales de réviser ledit plan dans les meilleurs délais, en suivant la procédure fixée aux articles 89 et suivants LCAT, ce qui n'a pas été entrepris à ce jour.

4.4. Comme le soulignent les recourants, il ressort du plan d'alignement encore en vigueur, ainsi que du plan des aménagements extérieurs accompagnant la demande de permis de construire de Z., que des places de parc pour visiteurs, ainsi que la première partie de la rampe d'accès au garage collectif des bâtiments litigieux, doivent être aménagés à l'intérieur de l'alignement. Il en va de même d'une "zone de rencontre" ("surface filtrante végétalisée, accès pompier" selon la légende dudit plan), d'une partie de chemin piétonnier en pavés béton, ainsi que d'une place de jeux recouverte d'écorce desservie par des escaliers.

Ces nouvelles constructions doivent prendre place dans la partie ouest du plan d'alignement, qui n'a pas à être prise en considération vu ce qui vient d'être exposé. En ce qui concerne la rampe d'accès, le Conseil communal souligne dans ses observations sur le recours que "les aménagements réalisés dans l'emprise du plan d'alignement [] tiennent compte des niveaux prévus par le projet de prolongation de la rue D. et ne nécessiteront pas de modification lors de la réalisation de celle-ci; c'est également le cas pour la rampe d'accès au garage". On doit donc partir du principe que le projet de prolongation de la rue D. tient compte de cette rampe d'accès et du débouché sur la nouvelle route des véhicules provenant du garage collectif.

4.5. Les recourants formulent en outre l'hypothèse que les dimensions des constructions litigieuses pourraient dépasser les maxima fixés par le règlement d'aménagement communal si le plan d'alignement devait finalement être réalisé sur les parcelles de Z..

Il est vrai que selon l'ancien article 13 RELCAT et son schéma illustratif, applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation au nouveau droit des plans d'affectation

communaux (dispositions transitoires à la modification du RELCAT du 14 décembre 2016, al. 2), les surfaces des rues, des accès et des trottoirs destinés au trafic public, existantes ou définies par des projets pour lesquels la procédure de construction est engagée ou achevée, ne font pas partie de la surface constructible.

Vu l'abandon de la partie ouest du plan d'alignement, cette situation ne se présentera pas.

4.6. En conclusion, les griefs des recourants relatifs aux aménagements projetés à l'intérieur des alignements non encore abrogés doivent être rejetés. Il convient de préciser que la convention de précarité exigée par le permis de construire et par le préavis du 27 mars 2013 de l'ingénieur communal pour les constructions nouvelles citées plus haut n'a pas lieu d'être, puisque ces aménagements pourront subsister.

5.

5.1. Les recourants contestent l'existence d'un accès suffisant aux constructions projetées. Les réserves qu'ils émettent quant à la largeur de la route privée située sur l'article [c] et l'adéquation de la voie publique sise à l'Est de celle-ci n'entrent pas en ligne de compte, puisque cet accès aura lieu par le futur prolongement de la rue D.. En ce qui concerne la route de desserte prévue en application du plan d'alignement, le Conseil communal part du principe qu'elle constitue un accès suffisant, sans en expliquer les raisons de manière détaillée. A ce propos, il convient de rappeler que le droit d'être entendu garanti par l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale implique notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision (ATF 133 III 439, consid. 3.3 et les références citées). A supposer que le droit d'être entendu des recourants ait été violé, cette informalité peut être réparée vu le libre pouvoir d'examen de l'autorité de céans en matière d'équipement des terrains, qui relève de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 (art. 33, al. 3, litt. b LAT; Aemisegger/Haag, in Commentaire LAT, Genève-Bâle-Zurich 2010, N. 44 ad art. 33).

5.2. Une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction en cause est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22, al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue notamment par des voies d'accès. 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. En outre, l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie doit être assuré. Enfin, l'équipement n'est pas adapté lorsque l'utilisation des voies d'accès provoque des nuisances incompatibles avec la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), du 7 octobre 1983 (RJN 2001 p. 272, consid. 3 p. 276 et les références citées).

5.3. Les plans d'alignement indiquent obligatoirement les limites que doivent observer les constructions par rapport aux voies de communications. Ils peuvent contenir le tracé, la largeur et le niveau des chaussées, des trottoirs, des passages pour piétons, des passages souterrains, des ouvrages antibruit, des éléments de modération du trafic, ainsi que tout élément lié aux routes (plan routier); dans un tel cas, la procédure du permis de construire ne s'applique pas (art. 74, al. 1 et al. 2, litt. d LCAT).

La route à construire à l'intérieur des alignements desservira les 27 nouveaux logements prévus et pourra aussi être empruntée à destination de 6 autres bâtiments qui existent déjà le long de son tracé, dont certains sont déjà atteignables par d'autres voies carrossables. Il s'agira ainsi d'une route de desserte, définie comme n'ayant qu'une importance de quartier et reliant des parcelles à une route collectrice (norme VSS 640 545 d'avril 1992, p. 1). Or l'article 70 RELCAT prévoit que les routes ouvertes à la circulation dans les deux sens doivent avoir une largeur de 4,5 mètres, mais d'au maximum 5 mètres pour les routes de desserte. Le plan d'alignement No 62 réserve un espace de 18 mètres de largeur, bien suffisant pour construire une route de cette dimension, qui pourra être bordée d'un trottoir. Le plan soumis aux opposants par le service communal d'urbanisme le démontre, puisqu'il prévoit une chaussée d'une largeur de 4,50 mètres, avec sur l'un de ses côtés un trottoir dont la largeur varie d'1,50 à 2,50 mètres, ainsi que des places de parc, des espaces verts et des places pour conteneurs à déchets. La faible pente (3%) et la courbe de la route indiqués sur ce plan ne font pas craindre de problèmes particuliers de visibilité et d'accès des services publics, et le fait que la nouvelle chaussée ne soit pas reliée à la rue B. empêchera d'y amener un trafic supplémentaire de transit. En conclusion, la réalisation de la partie Est du plan d'alignement permet d'aménager un accès suffisant aux constructions litigieuses.

5.4.L'article 22, alinéa 2, lettre b LAT, selon lequel une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé, n'exige pas que l'équipement soit effectivement réalisé avant l'octroi de ladite autorisation. Il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée, c'est à dire terminé au plus tard à la fin des travaux. Par conséquent, lors de la délivrance d'une autorisation de construire, l'équipement définitif doit être assuré sur le plan juridique et technique, le cas échéant par le biais d'une autorisation de construire spécifique ou, du moins, au moyen d'un plan d'aménagement entré en force, de manière à ce qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées malgré un sous-équipement durable. Une autorisation de construire peut être assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Jeannerat, op. cit., N. 8 ad art. 19; ATF du 27 septembre 2011 1C_271/2011, consid. 2.5).

Le plan d'alignement indique qu'une chaussée d'une largeur de 8.50 mètres bordée de trottoirs de 1.50 mètres, doit prendre place à l'intérieur des alignements. Cette largeur de chaussée ne correspond pas aux conceptions actuelles en matière de modération du trafic et diffère de ce qui figure sur le plan du projet de route soumis aux opposants. Par ailleurs, le plan d'alignement ne mentionne pas les autres aménagements prévus par ce projet (places de parc et pour conteneurs à déchets, espaces verts) et fixe pour la chaussée une pente différente. Par conséquent, il n'est pas exclu que le projet de route soit soumis à la procédure de permis de construire (art. 74, al. 2, litt. d in fine LCAT a contrario). De plus, le dossier n'établit pas que le crédit du Conseil général pour la construction de la route, pour lequel une demande était en préparation selon la lettre du 12 octobre 2015 du service communal d'urbanisme, aurait été accordé. Enfin, l'acquisition des terrains situés dans l'alignement et la législation sur les marchés publics pourraient aussi donner lieu à des procédures.

La validité du permis de construire délivré à Z. est conditionnée à "la mise en œuvre" de la réalisation du prolongement de la rue D. conformément au plan d'alignement. La décision levant l'opposition des recourants mentionne quant à elle que le permis de construire est expressément conditionné à "la réalisation" du nouvel accès. Il faut entendre par là que les

effets de l'autorisation de construire délivrée à Z. sont suspendus jusqu'à l'issue de l'ensemble des procédures précitées, permettant de garantir que la route sera construite (Grisel, Traité de droit administratif, A. 1984, p. 408). C'est au plus tôt à ce moment-là que la construction des bâtiments litigieux pourra être entreprise et cette condition suspensive n'est pas critiquable.

5.5. Ceci étant précisé, les arguments des recourants en lien avec le plan d'alignement et avec l'accès aux constructions litigieuses, mal fondés, doivent être rejetés. Il est toutefois précisé que, suite à d'autres recours interjetés contre le projet litigieux, le Conseil communal devra effectuer un complément d'instruction en ce qui concerne les nuisances sonores, voire olfactives, dues à l'augmentation de trafic provoquées par les nouvelles constructions.

6.

6.1. Le taux d'occupation du sol, exprimé en pour-cent, est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (ancien 14, al. 1 et 2 aRELCAT, toujours applicable en vertu des dispositions transitoires citées plus haut). L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible d'un bien-fonds. Il est calculé selon la directive de l'institut ORL (art. 16, al. 1 et 2 aRELCAT). Dans le secteur ONC 1.2, le taux d'occupation du sol est limité à 30% et l'indice d'utilisation du sol à 1.2 (art. 85 RA). Les recourants allèguent que ces valeurs ne sont pas respectées.

6.2. Il ressort des calculs du taux d'occupation et de l'indice d'utilisation du sol fournis à la commune par l'architecte du projet (dossier communal "instruction demande de sanction", pièce No 31) que ces valeurs ont été calculées en additionnant la totalité de la surface de l'article [a] (1'263 m² selon les indications qui ressortent du registre foncier) à celle de l'article [b] (1'348 m²), à savoir sur 2'611 m² de surface constructible. Le Conseil communal a constaté dans ses observations sur le recours que l'architecte avait de cette manière anticipé l'abrogation du plan d'alignement. A elle seule, cette circonstance ne justifie pas le calcul effectué, puisque les dispositions précitées du RELCAT précisent bien que le taux d'occupation et l'indice d'utilisation du sol doivent être calculés en fonction de la surface constructible d'un bien-fonds. Les calculs déposés lors de l'examen de la demande de permis de construire n'établissent pas que le taux d'occupation et l'indice d'utilisation du sol, calculés parcelle par parcelle, sont respectés. Par conséquent, le calcul effectué par l'architecte du projet, qui regroupe les surfaces considérées, n'est admissible qu'à la condition que les deux biens-fonds destinés à accueillir le projet soient réunis en une seule parcelle avant le début des travaux, clause qui devrait figurer dans le permis de construire et qui tend à ce que les constructions projetées soient conformes aux dispositions en vigueur (RJN 1996 p. 206, consid. 2p. 207).

6.3. Les garages et locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol (art. 14, al. 3 aRELCAT). Selon les directives éditées en 2004 par le service de l'aménagement du territoire (SCAT), une construction est tenue pour enterrée si la moitié de son volume au minimum se trouve sous la limite du terrain naturel, sa face arrière devant être au surplus totalement en-dessous de celui-ci (croquis en page 6 des dites directives). Le Tribunal fédéral s'est référé à ce document dans son arrêt du 24 août 2015 1C_108/2015, consid. 3.2 concernant une autre cause neuchâteloise.

Selon les plans des façades Est et ouest du projet contesté, les façades latérales du garage ne se trouvent pas pour moitié sous le terrain naturel. La surface engazonnée recouvrant le

garage (cf. plan des aménagements extérieurs) constitue quant à elle du terrain aménagé. Le garage entre donc dans le calcul du taux d'occupation du sol, mais n'est pas mentionné dans le document déposé à ce sujet par l'architecte. Partant, le respect du taux d'occupation du sol n'est pas établi et ce critère risque fort d'être dépassé.

6.3. En ce qui concerne l'indice d'utilisation du sol, le calcul fourni par l'architecte aboutit à une surface brute de plancher utile de 3'133.20 m², qui correspond à un indice de 1,2 en fonction de la surface totale des deux parcelles. L'architecte mandaté par les recourants obtient quant à lui une surface brute de plancher utile de 3'192.55 m², qui correspond à un indice de 1.223 (pièce No 6 jointe au recours). Dans ses observations, le Conseil communal explique cette différence par le fait que l'architecte auteur du projet a déduit de son calcul les surfaces des gaines techniques et des dernières volées d'escaliers des immeubles, pour éviter de les compter deux fois, en soulignant qu'en la matière, le SCAT a pour pratique d'arrondir les chiffres au dixième. Cette remarque correspond en effet à la pratique du SCAT, qui ne tient pas compte des différences ayant une incidence pratique négligeable. Ainsi, l'indice d'utilisation du sol reste de 1,2 même selon le calcul de l'architecte des recourants.

6.4. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis en ce qui concerne le taux d'occupation du sol. La cause devra être renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction sur ce point et, le cas échéant, mention dans le permis de construire de l'obligation pour Z. de procéder à la de ses deux parcelles avant le début des travaux.

7.

7.1. Selon l'article 46, alinéas 1 et 3 aRELCAT, la hauteur des bâtiments est notamment déterminée par la hauteur de corniche, qui se mesure par rapport au terrain naturel. La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (art. 47, al. 1 aRELCAT). Pour les bâtiments à toiture plate, la hauteur est celle de la dalle de couverture même si les gabarits s'attachent aux parapets. Il en est de même si les attiques sont admis par la réglementation communale (art. 49 aRELCAT). Si la construction comporte deux ou plusieurs corps contigus nettement distincts, la hauteur moyenne sera calculée pour chaque élément (art. 47, al. 3 aRELCAT).

Selon l'article 85 RA, la hauteur à la corniche est limitée à 13 mètres dans la zone ONC 1,2. Les recourants estiment que cette hauteur est dépassée sur tous les plans des façades du bâtiment d'habitation collective, nettement distinct des autres constructions prévues. Le Conseil communal est d'avis que le dernier niveau du projet d'habitat collectif, en retrait de 2,20 mètres par rapport au niveau inférieur et à l'expression architecturale clairement distincte des autres étages, constitue un attique, qui n'entre pas dans le calcul de la hauteur à la corniche.

7.2. L'article 49 aRELCAT contient un schéma selon lequel un attique est le dernier étage d'un bâtiment, construit en retrait des autres étages. Dans son glossaire, qui fait partie intégrante du règlement d'aménagement, la Ville de A. définit l'attique comme étant un "étage situé au dernier niveau d'une façade au-dessus de la corniche, généralement en retrait pouvant être construit plus légèrement". Cette définition n'est pas très différente de celle contenue dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 22 septembre 2005, auquel le canton de A. a adhéré par décret du 2 novembre 2010, qui décrit l'attique comme un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur (art. 6.4). Au vu de l'alinéa

premier des dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016, les dispositions du RELCAT concrétisant cette disposition dans le droit cantonal ne seront pas applicables avant l'entrée en vigueur de l'adaptation du plan d'aménagement communal à l'AIHC. Elles fixent la distance du retrait de l'attique par rapport au niveau inférieur à 2.50 mètres au moins, tout en précisant que les communes peuvent adopter des prescriptions différentes dans leur plan d'aménagement (art. 52d nRELCAT).

Il y a lieu de se référer à l'ensemble des définitions précitées (RJN 2017, p. 565, consid. 2b), en constatant que la façade sud du dernier niveau de l'habitation collective est en retrait de 2,20 mètres par rapport à la façade des niveaux inférieurs (sans les balcons) et que sa couleur et ses ouvertures se distinguent de celles du reste des façades. Le fait que le retrait soit de 2,20 mètres et non de 2,50 mètres comme exigé à futur par le RELCAT n'est pas déterminant, puisque les communes pourront adopter des prescriptions différentes. Tous ces éléments laissent penser que ce niveau est un attique qui ne doit pas être pris en compte dans le calcul de la hauteur à la corniche.

Toutefois, même sans compter le niveau supérieur de l'habitation collective, il n'est pas établi que la hauteur de corniche de 13 mètres est respectée. En effet, les hauteurs mesurées entre le niveau du terrain naturel indiqué sur les plans des façades, aux quatre angles du bâtiment d'habitation collective conduisent à une hauteur moyenne plus élevée et sont de surcroît différentes, selon qu'on se réfère au plan des façades sud et nord (hauteur moyenne de 13,45 mètres environ) ou à celui des façades ouest et Est (hauteur moyenne de 13,92 mètres environ). Le niveau du terrain naturel n'est donc pas indiqué de manière fiable sur les plans et doit être établi au moyen d'un relevé réalisé par un ingénieur-géomètre agréé déposé par Z., d'autant plus qu'il influence également d'autres critères de dimensionnement des constructions, dont les gabarits. Le cas échéant, la hauteur de corniche du bâtiment devra être adaptée pour respecter le maximum fixé par le règlement d'aménagement communal.

7.3. En conclusion, les griefs du recourants concernant la hauteur du bâtiment d'habitation collective sont bien fondés et la cause doit également être renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction sur ce point.

8.

Les recourants contestent les deux ouvertures prévues en façade ouest du projet, dans le mur du garage et du bâtiment d'habitat groupé, qui donneront directement sur leur espace jardin.

L'article 5 RELConstr., qui fixait une distance mesurée horizontalement dans l'axe de chaque ouverture et comprise entre le nu extérieur du mur de la pièce habitable et le nu du mur opposé (vue directe d'1,50 mètres sur chacune des parcelles) a été abrogé le 14 décembre 2016. Le droit communal ne contient pas d'autre règle de ce type. Dans ces conditions, on ne voit pas quelle norme les fenêtres précitées pourraient enfreindre. Au demeurant, elles desservent une cave et une salle de bains, et non des locaux depuis lesquels des personnes séjournant durablement pourraient "observer" les recourants, dont les griefs doivent être rejetés.

9.

Les recourants doutent que le projet prévoie suffisamment de surfaces vertes. Selon l'article 17 aRELCAT, les plans d'affectation peuvent prévoir un indice d'espaces verts, qui représente le rapport entre les surfaces vertes et la surface constructible d'un bien-fonds et

qui est exprimé en pour-cent. L'article 85 RA ne fixe pas d'indice d'espaces verts pour la zone ONC 1.2.

Par contre, l'article 177 RA exige que les habitations collectives disposent d'espaces de détente correspondant à 15% de la surface brute de plancher utile des appartements de trois pièces et plus, dont la moitié au moins doit être aménagée pour les jeux des enfants. Dans son préavis du 10 février 2012, qui fait partie intégrante du permis de construire selon le chiffre 27 de cette décision, le service communal de l'aménagement urbain fixe la surface des espaces de détente à 450 m², dont au minimum 225m² de place de jeux. Le plan des aménagements extérieurs prévoit au nord du projet une place de jeux de 243 m², ainsi qu'une zone de détente et une "zone de rencontre" de 192 m² au total. Ces espaces pourront subsister puisque la partie ouest du plan d'alignement n'a pas à être prise en compte. Ils sont complétés par deux autres zones de détente, de 15 m² et 20 m² de part et d'autre du chemin piétonnier qui passe derrière le bâtiment d'habitat groupé. Les exigences de l'article 177 RA sont ainsi respectées et le grief des recourants s'avère mal fondé.

10.

10.1.Les recourants regrettent enfin l'aspect de la façade ouest (garage) reliant les deux bâtiments litigieux, qui sera entièrement bétonnée et fera face à leur propriété. Ils souhaitent qu'elle soit végétalisée.

Dans la décision attaquée, le Conseil communal s'est contenté de répondre que les recourants n'expliquaient pas en quoi cette façade leur porterait préjudice.

10.2.De manière générale, selon l'article 7 LConstr., les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure. Elles doivent tenir 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. Par ailleurs, les articles 33 à 35 du règlement d'urbanisme communal (RU), du 2 mars 1959, qui traitent des façades, exigent que les bâtiments soient conçus en rapport avec leur site et répondent aux règles fondamentales de l'architecture, et que des matériaux et couleurs précis soient utilisés. 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 l'autorité de recours ne saurait substituer sans autre le sien propre (ATF du 7 décembre 1999 1P.402/1999, consid. 4c; ATF 115 Ia 363 consid. 3b; RJN 2006, p. 240 consid. 2a).

Comme cela a déjà été relevé, l'autorité a l'obligation de motiver sa décision. Pour répondre à ces exigences il suffit, selon la jurisprudence, que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 III 439, consid. 3.3).

10.3.La motivation de l'opposition concernant l'aspect de la façade ouest, sans être très détaillée, aurait malgré tout permis à l'autorité communale de se prononcer, dans le cadre des dispositions précitées. Or, sa décision n'est pas motivée, de sorte que l'autorité de céans n'est pas en mesure d'examiner la question d'esthétique soulevée. Le recours doit donc être admis sur ce point et la cause renvoyée au Conseil communal pour nouvelle décision.

11.

11.1. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis au sens des considérants. La décision attaquée doit être annulée et la cause renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

Matériellement, la décision attaquée levant l'opposition et la décision octroyant le permis de construire forment un tout (Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, N. 935), de sorte que le permis de construire du 29 juin 2016 doit également être annulé.

11.2. Les recourants, qui succombent partiellement, supporteront des frais de procédure réduits (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. 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 (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'État et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas 6'000 francs (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 n'a pas occasionné d'actes d'instruction tels qu'une vision locale mais a toutefois impliqué un travail assez important pour l'autorité de recours. Tout bien considéré, et compte tenu du fait que d'autres recours ont été déposés dans la même cause avec des arguments en partie similaires, l'émolument réduit est fixé à 600 francs, auxquels s'ajoutent les frais par 60 francs. Le solde de l'avance de frais de 792 francs versée par les recourants suite à la décision du 23 septembre 2016 du service juridique de l'État, soit 132 francs, leur sera restituée.

11.3. Vu l'issue du recours, les recourants, représentés par un mandataire professionnel, ont droit à des dépens réduits (art. 48, al. 1 LPJA). Leur 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). Le mandataire des recourants a déposé son mémoire de frais et honoraires le 30 avril 2018, en annonçant des honoraires de 7'024 fr. 50 pour un temps d'activité de 27h30, en précisant que ce nombre d'heures n'est pas représentatif puisque certaines prestations sont facturées de manière forfaitaire. D'une part, les prestations entreprises par le mandataire avant le dépôt du recours, incluses dans le mémoire d'honoraires, ne sauraient être prises en considération (RJN 1986, p. 290). Par conséquent, ce sont les prestations accomplies à partir du 14 juillet 2016 qui doivent être prises en considération; elles correspondent à 5'034 fr. 50 selon le mémoire d'honoraires. D'autre part, il a été relevé que si la cause présentait une certaine complexité, elle n'a pas occasionné de vision locale ou d'autres séances. Enfin, les recourants ont largement pu reprendre les arguments de leur opposition dans leur recours et n'ont obtenu que partiellement gain de cause. Dès lors, tout bien considéré, les honoraires seront fixés à 1'490 fr. 65 pour les prestations accomplies en 2017, soit à 1'609 fr. 90 avec la TVA à 8%. Pour les prestations intervenues en 2018, ils seront fixés à 187 fr. 50, auxquels s'ajoutent les débours annoncés pour 2018 par 26 francs, soit à 229 fr. 95 avec la TVA à 7,7%. Les recourants auront donc droit à des dépens réduits, de 1'839 fr. 85, à la charge du Conseil communal.

11.4.Z. a également droit à des dépens réduits. Son mandataire a informé le service juridique qu'il avait consacré au total 8h45 aux divers recours interjetés dans la présente cause, correspondant à des honoraires de 2'187 francs. Il annonce également des débours par 218 francs, ce qui aboutit à un montant total de 2'597 fr. 40 TVA comprise. Cette somme doit être rapportée au recours objet de la présente décision, ce qui représente 649 fr. 35. Elle doit encore être réduite, puisque Z. n'a obtenu que partiellement gain de cause. Tout bien pesé, les dépens dus à Z. seront fixés à 432 fr. 90 TVA comprise, à la charge des recourants (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, A. 1995, p. 190). Les dépens dus à Z. pour les autres recours interjetés dans la présente cause seront fixés dans les décisions propres à ces dossiers.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. La demande de récusation du Conseil communal formulée par les recourants est rejetée.
2. Le recours du couple X.-Y. contre la décision du 29 juin 2016 du Conseil communal de A. est partiellement admis, au sens des considérants.
3. La décision attaquée et la décision du 29 juin 2016 octroyant le permis de construire sont annulées et la cause est renvoyée au Conseil communal, pour complément d'instruction et nouvelles décisions au sens des considérants
4. Les frais de procédure réduits sont fixés à 660 francs.
5. Le solde de l'avance de frais versée par les recourants, soit 132 francs, leur est restituée.
6. Des dépens réduits 1'839 fr. 85 sont alloués aux recourants, à la charge du Conseil communal.
7. Des dépens réduits 432 fr. 90 sont alloués à Z., à la charge des recourants.

Neuchâtel, le 13 juin 2018

Au nom du Conseil d'état :

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.