

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.341 vom 22. November 2017

Ne Jurisprudence Adm, 2017-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2016.341

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.341 du 22 novembre 2017

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2016.341 del 22 novembre 2017

Regeste

Demande de permis de construire, sanction définitive, pour la construction d'un immeuble d'habitation et d'un garage collectif souterrain. Selon le Conseil d'État, le projet est conforme aux règles en vigueur. En effet, aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à ce qu'il soit dérogé à l'alignement communal pour la création de places de stationnement extérieures. S'il est vrai qu'un second alignement est violé par le projet, ce dernier n'est cependant plus applicable au vu de son caractère désuet. Le projet respecte la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne. La destruction partielle de certains de ces murs est inévitable sous peine de rendre inconstructible une parcelle située en ZAB, ce qui n'irait pas dans le sens ni de ce que voulait le législateur ni de l'objectif de densification prévue par la révision de la LAT. Le projet n'est pas contraire aux clauses d'esthétique cantonale et communale car la nouvelle construction, constituée de plusieurs corps de bâtiment dialoguera tantôt avec les bâtiments anciens (corps inférieur), tantôt avec les immeubles plus récents (corps supérieur), s'intégrant ainsi parfaitement dans la logique du tissu bâti du quartier. Les voies d'accès sont suffisantes au regard de la législation et de la jurisprudence. Enfin, si tant est que le dossier soit sur certains points pas parfaitement complet, il n'en demeure pas moins que le respect de pures prescriptions de formes n'est pas nécessaire lorsque le recourant n'allègue pas en quoi ses droits ont été entravés par ces manquements. _____ Par arrêt du 10 août 2018 ([CDP.2018.14-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision.

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 10.08.2018 [CDP.2018.14-AMTC]

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

A.

A.a.

Par demande du 15 juin 2015, A. (ci-après : le tiers intéressé) a déposé une demande de permis de construire, sanction définitive, pour la construction d'un immeuble d'habitation et d'un garage collectif souterrain à la rue B., sur l'article n°[a] (nouveau : n°[b]) du cadastre de D..

A.b.

Mis à l'enquête publique du 26 juin au 27 juillet 2015, le projet suscita trois oppositions, dont celle de X. (ci-après : le recourant). En substance, ce dernier reprochait au projet de violer le plan d'alignement communal, de ne pas respecter la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne, d'engendrer la destruction partielle d'un ancien mur de vigne, ce qui s'opposait clairement à la protection que la collectivité accordait à ces éléments caractéristiques de D., que le nombre de places de parc minimum imposé par le règlement d'aménagement n'était pas atteint et, enfin, d'un point de vue esthétique, que l'aspect massif et le type du bâtiment projeté allaient clairement à l'encontre de la morphologie du quartier et créaient un véritable choc anachronique.

A.c.

Par la suite, le recourant a complété son opposition en invoquant de nouveaux motifs, lesquels seront relatés indirectement sous chiffre B. de la présente décision.

B.

B.a.

Par décision du 26 septembre 2016, le Conseil communal de D. (ci-après : l'intimé) a levé l'opposition du recourant. Il a estimé qu'aucune construction n'était prévue à l'intérieur des alignements de la rue si bien qu'aucune dérogation ne devait être requise, que le projet respectait les caractéristiques urbanistiques du secteur, que le nombre de places de stationnement prévues était suffisant au regard de la législation applicable, que les règles fondamentales de composition architecturale étaient respectées, que rien ne permettait de dire que le nouveau bâtiment allait porter atteinte à l'image du quartier, que l'accroissement du trafic induit par le projet était réduit (35 à 50 mouvements par jour) et ne poserait pas de problème particulier tant du point de vue environnemental que sécuritaire, que l'échelle des plans extérieurs était, il est vrai, pas celle recommandée, mais qu'elle n'empêchait pas de vérifier la conformité du projet ni ne péjorait les droits des parties, que l'article du règlement d'aménagement communal invoqué par le recourant en matière d'indice d'espaces verts n'était pas applicable en l'espèce, que le dimensionnement des surfaces d'espace de jeux et de détente communs prévues ne prêtait pas le flanc à la critique, que les documents au dossier s'agissant de l'abattage et élagage d'arbres étaient suffisants et que les arbres qui allaient disparaître feraient l'objet de mesures compensatoires. En conclusion et pour tous les motifs qui précèdent, l'intimé a déclaré mal fondée l'opposition du recourant.

B.b.

Par décision du même jour, l'intimé a accordé le permis de construire demandé en le conditionnant au respect de nombreuses exigences qui seront reprises, en tant que besoin, dans la partie en droit de la présente décision.

C.

Par mémoire du 31 octobre 2016, le recourant a déféré les décisions susmentionnées auprès du Conseil d'État, en concluant à leur annulation et au rejet de la demande de permis de construire déposée, avec suite de frais et dépens. à l'appui de ses conclusions, il considère que le projet viole bel et bien les alignements communaux puisque des constructions sont prévues dans ces derniers, ce que le tiers intéressé a d'ailleurs lui-même reconnu, que malgré l'argumentation de l'intimé, la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne n'est pas respectée par le projet, que la destruction partielle d'un ancien mur de vigne ne saurait être admise, que le bâtiment envisagé est si éloigné des qualités

urbanistiques et architecturales du quartier qu'il convient de le refuser, que la rue B. ne répond pas aux exigences légales en matière de voies d'accès pour un tel projet et qu'enfin, le dossier du requérant est incomplet et ne respecte pas certaines exigences de forme.

D.

D.a.

Dans ses observations du 27 février 2017, l'intimé conclut au rejet du recours.à l'appui de ses conclusions, il indique qu'il y a effectivement un alignement à l'intérieur de la parcelle n° [a] (nouveau : n° [b]) mais que celui-ci est obsolète dans la mesure où il avait pour vocation de créer une liaison potentielle entre la rue E. et la rue F., parallèlement à la rue G.à ce jour il n'est plus exécutable et sera abrogé. Pour le surplus, il confirme que le projet s'intégrera à satisfaction dans le tissu bâti, que l'accroissement projeté du trafic sur la rue B. ne permet pas de remettre en question le projet litigieux et que les conditions d'octroi du permis de construire ne sont pas fantaisistes et seront respectées.

D.b.

Dans ses observations du 30 mars 2017, le tiers intéressé conclut au rejet du recours avec suite de frais et dépens.à l'appui de ses conclusions, il indique que s'il est vrai que des constructions sont prévues sur deux plans d'alignement distincts, une convention de précarité permettra de légaliser les premières alors que la problématique ayant trait au respect du second plan ne se pose pas, ce dernier étant obsolète. S'agissant de l'esthétique du projet, il relève que le point de vue du recourant est le reflet de la conception, forcément subjective, d'un propriétaire voisin, lequel n'établit aucune contrariété au droit ou abus du pouvoir d'appréciation, l'intimé s'étant fondé sur une appréciation objective de la construction et de son excellente intégration dans le secteur. Par ailleurs, le projet est conforme aux caractéristiques urbanistiques du quartier et la destruction partielle d'un ancien mur de vigne est admissible dans la mesure où aucune disposition légale ne les protège de façon absolue. Relativement à l'accès au projet, le trafic est faible sur la rue B. et l'accroissement envisagé du trafic est lui-même réduit. Enfin, au sujet de l'ultime grief du recourant, à savoir les exigences formelles et le caractère incomplet du dossier, le recours n'est pas fondé à cet égard, dès lors que la décision entreprise répond de façon précise et objective aux différents arguments du recourant.

E.

En date du 7 juin 2017, à la demande des parties, la présente procédure a été suspendue, en raison de négociations en cours. Le 21 septembre 2017, le tiers intéressé sollicitait sa reprise. Il a été donné suite à sa demande.

Considérant en droit :

A.Recevabilité

1.

Déposé dans les termes et délai légaux, le recours est recevable.

B.De la violation des alignements communaux

2.

2.1.

Dans un premier grief, le recourant estime que l'intimé a constaté de manière manifestement inexacte les faits, dans la mesure où il a considéré qu'aucune construction n'était prévue à l'intérieur de l'alignement, alors qu'en réalité le projet viole deux alignements distincts. Le recourant constate par ailleurs qu'aucune dérogation n'a été accordée et qu'aucun intérêt privé prépondérant ne permettrait d'admettre une dérogation et encore moins deux.

2.2.

Selon l'article 75 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir (al. 1). Le Conseil communal peut toutefois, moyennant l'approbation du département, 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 (al. 2). Un arrêté du 13 mai 2015 dispense la commune de D. de l'obligation de solliciter l'approbation du département dans un tel cas de figure. Cette dernière est effectivement dotée d'un service communal chargé de l'urbanisme dirigé par une personne inscrite au Registre et dispose donc des moyens de contrôles suffisants au sens de l'article 31 de la loi sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996. Une demande de dérogation aux plans d'alignement communaux, écrite et motivée, est alors adressée au Conseil communal en même temps que la demande de sanction préalable ou définitive (art. 58 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996). Une convention de précarité doit être exigée au même titre que pour les transformations et les agrandissements (art. 75 al. 3 LCAT). Une convention de précarité, telle que celle figurant à l'article 75 LCAT est un accord entre l'autorité compétente et le propriétaire d'un bien-fonds au terme duquel le propriétaire renonce à réclamer, en cas d'agrandissement de la route par exemple, la plus-value découlant des travaux effectués dans l'alignement ou dans la distance à la route (cf. également art. 59 RELCAT).

2.3.

En l'espèce, l'autorité de céans rejoint l'opinion du recourant. En effet, des constructions sont bel et bien envisagées sur deux alignements différents. Tout d'abord, cinq places de stationnement verront le jour au sud du projet, places qui seront partiellement frappées par l'alignement de la rue. Ensuite, un second alignement frappe la parcelle n° [a] (nouveau : n° [b]) dans le sens de sa largeur, à la hauteur de la limite Nord de la parcelle n° [c] pour sa limite inférieure et à la hauteur du bâtiment sis sur la parcelle n° [d] pour sa limite supérieure. Il est ainsi particulier que l'intimé ait jugé qu'aucune construction n'étant prévue à l'intérieur des alignements de la rue, le projet ne nécessitait aucune dérogation. Cela étant dit, cela s'explique partiellement au vu de la formulation de l'opposition. En effet, le recourant indiquait dans cette dernière "que la dérogation au plan d'alignement autoriserait l'entrée et la sortie de nombreux véhicules sur un trottoir. En effet, la rue B. permet le stationnement au sud de la chaussée, le trottoir étant quant à lui sis au nord de la chaussée. L'étroitesse de la rue entrave déjà la sécurité des piétons. Dès lors, si en sus du trafic habituel, des véhicules peuvent entrer et sortir en franchissant le trottoir, il en résulterait une augmentation considérable des dangers liés à la circulation". Force est ainsi de constater que le recourant ne remettait pas en question la violation des plans d'alignement ni au regard des places de stationnement extérieures prévues, ni au regard de la construction projetée au beau milieu du second alignement cité, mais bien plutôt au regard de l'accès envisagé. C'est du reste la raison pour laquelle l'intimé, dans la décision attaquée, indiquait que "la création d'un simple accès à la parcelle ne peut en aucun cas constituer une dérogation à un plan

d'alignement, sans quoi il serait impossible de connecter l'immeuble à l'espace public". Cette assertion est du reste correcte puisqu'une dérogation n'est requise que pour les constructions nouvelles de peu d'importance au sens de l'article 75 al. 2 LCAT, définition auquel ne répond pas l'édification d'une route d'accès puisque, faut-il le rappeler, un plan d'alignement a précisément pour but de réserver l'espace nécessaire à la construction des voies de communication.

2.4.

En outre, il sera relevé que l'octroi du permis de construire est conditionné au respect du préavis de l'ingénieur communal du 15 juillet 2015 (cf. décision d'octroi du permis de construire, p. 2). Dans ce dernier, celui-ci indiquait que "les places de parc extérieures sont frappées d'alignement. Elles ne seront pas prises en considération dans le calcul des places nécessaires. Elles sont admises à titre précaire et feront l'objet d'une inscription au registre foncier aux frais du propriétaire". à cet égard, force est de constater que si la dérogation au plan d'alignement n'a pas fait l'objet d'une décision formelle, les conditions matérielles relatives à son octroi sont néanmoins réunies. En effet, d'une part, une convention de précarité au sens de l'article 75, alinéa 3 LCAT est exigée par l'intimé. D'autre part, il ne ressort pas du dossier qu'un quelconque intérêt prépondérant s'opposerait à son octroi. Le recourant n'en allègue du reste pas, ce dernier s'étant opposé, de manière générale, à l'entrée et à la sortie de nombreux véhicules sur un trottoir, ce qui, avec ou sans création de ces cinq places de stationnement, ne changera rien à la problématique globale générée par les mouvements des véhicules venant et provenant de la parcelle litigieuse. Enfin, dans son mémoire, le recourant juge "qu'aucun intérêt privé prépondérant ne permettrait d'admettre cette dérogation". Cela étant, si nous nous référons à l'article 75, alinéa 1 LCAT, force est de constater que le tiers intéressé n'a pas à démontrer qu'il peut se prévaloir d'un tel intérêt pour obtenir la dérogation demandée. Au contraire, la règle est bien plutôt son octroi à moins qu'un intérêt prépondérant ne s'y oppose. Or, comme évoqué précédemment, un tel intérêt ne ressort pas du dossier.

2.5.

S'agissant de la violation du second plan d'alignement, le recourant ne l'invoque qu'au stade du recours. En effet, son opposition initiale était muette sur ce point. Même implicitement, elle n'est pas mentionnée. Ce grief sort dès lors de l'objet du litige et doit être déclaré irrecevable. En effet, l'autorité de recours n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de se détourner de sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables, et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (arrêt du 3 mars 2017 de la Cour de droit public du Tribunal cantonal [CDP.2016.163] cons. 3, let. a et la doctrine citée). Quoiqu'il en soit, comme le relève l'intimé et le tiers intéressé, cet alignement est obsolète dans la mesure où il avait pour but d'offrir la possibilité de réaliser une route reliant l'extrémité est de la rue E. à l'extrémité ouest de la rue F.. Or, d'une part, aucune exécution même partielle de ce plan n'a eu lieu depuis son adoption en 1969 mais, au surplus, une construction a vu le jour en plein sur ce dernier (cf. parcelle n° 16237 du cadastre de D.). Certes, il aurait été préférable que ce plan soit formellement modifié avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire litigieuse. Quoiqu'il en soit, un contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation est possible lorsque les conditions d'un réexamen obligatoire sont remplies. Il en sera ainsi lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans

une mesure telle que celui-ci est devenu irrégulier, notamment lorsque l'intérêt public des restrictions d'utilisation qui lui sont liées n'existe plus (Aemisegger et al., Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, p. 677 et les nombreuses références citées). Au vu de l'ancienneté du plan, du fait qu'il n'a jamais été exécuté (pas même partiellement) et dans la mesure où les parcelles bordant ce dernier sont toutes déjà équipées, l'intérêt public qui prévalait lors de son adoption n'existe plus aujourd'hui si bien qu'il est dépourvu de force obligatoire. Au vu de ce qui précède, le grief du recourant est en tout état de cause mal fondé. On notera toutefois qu'au vu de l'interprétation susmentionnée, l'octroi du permis de construire n'a plus à être conditionné à la cession de terrain privé prévue au plan d'alignement n° 86 du 6 août 1969 (condition qui ressort du préavis de l'ingénieur communal du 15 juillet 2015).

C. Du respect de la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne

3.

3.1.

Dans un second grief, le recourant estime que le projet ne respecte pas la notion de quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne.

3.2.

Au sens de l'article 100 du règlement d'aménagement communal (RAC), du 2 février 1998, dans les quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne, l'organisation en terrasses successives, les anciens chemins de vigne, les murs de soutènement en pierre, l'implantation des constructions, le dégagement vers le lac sont des caractéristiques urbanistiques à respecter lors de toute intervention, que ce soit sur le domaine public ou privé. L'implantation parallèle aux courbes de niveau est prescrite. La façade la plus longue doit être obligatoirement située face au lac. Les fiches explicatives 22A et 22B annexées au RAC illustrent et développent cette disposition, notamment à propos de la structure étagée, de l'implantation longitudinale, des accès piétonniers, des murs de soutènement, des jardins en terrasse, des escaliers et des ruelles. S'agissant de la structure étagée, cette dernière est mise en valeur par les axes de circulation qui se sont superposés au tracé des anciens chemins de vigne. Les terrasses successives ordonnent le tissu urbain en quartiers s'étendant parallèlement au lac (fiche explicative 22A).

3.3.

Par ailleurs, il convient aussi de se référer au plan directeur communal, du 27 avril 1994, qui prévoit des objectifs de développement pour la ville, organisés par thèmes. Le premier thème, intitulé "Préserver le patrimoine et continuer la ville", aborde la question des quartiers résidentiels étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne (ch. 1.4), en relevant que D. présente la particularité de s'étendre à flanc de coteau, de sorte que presque chaque logement profite d'un coup d'œil remarquable sur le lac et les Alpes. La particularité d'une ville s'étagant selon l'ancienne structure des murs de vigne a favorisé le développement de petites ruelles relativement pentues qui rejoignent les quartiers du nord de la ville. L'architecture s'est résolument tournée plein sud et s'est largement ouverte au soleil. Les nouvelles constructions, notamment, devront maintenir, souligner, renforcer les caractéristiques intrinsèques et l'échelle de ces quartiers. Leur situation exceptionnelle offre tranquillité, dégagement, vue et ensoleillement aux habitants des locatifs ou des villas à plusieurs foyers de ces sites.

3.4.

Les dispositions qui précèdent poursuivent avant tout deux buts. Le premier est d'ordonner le tissu urbain en quartiers s'étendant parallèlement au lac. Le second, par l'implantation longitudinale des bâtiments, est d'offrir aux habitants une vue et un ensoleillement optimal. En l'espèce, force est de constater que le projet respecte ces principes généraux. Que le bâtiment soit constitué de deux corps principaux ou d'un seul n'y change rien, les objectifs principaux des dispositions susmentionnées étant satisfaits. Ces dernières n'empêchent par ailleurs nullement la construction d'un bâtiment sur plusieurs courbes de niveaux. Le grief du recourant doit dès lors être rejeté.

D.De la destruction partielle d'un ancien mur de vigne

4.

4.1.

Dans un troisième grief, le recourant juge que la démolition d'une bonne partie des murs sis sur la parcelle litigieuse, dépasse très largement ce qui peut être admis, ce qui viole le principe de protection accordé par la Ville à ce qu'elle considère comme un élément de son patrimoine.

4.2.

Premièrement, dans son opposition, le recourant ne remettait en question que la destruction partielle sur plusieurs mètres du mur de vigne séculaire bordant au sud l'article n° [a] (nouveau : n° [b]) et non les autres, sis au milieu de la parcelle du projet querellé. S'agissant de ce premier grief, ce dernier doit être rejeté dans la mesure où la destruction partielle de ce mur permettra de relier la future construction au réseau existant, prérequis nécessaire à l'octroi d'une autorisation de construire. Le recourant l'admet du reste dans son mémoire : "Si une ouverture dans un mur peut à notre sens être en effet autorisée par le règlement d'aménagement, le projet prévoit de démolir une bonne partie de ceux qui se trouvent sur la parcelle []". Deuxièmement, en ce qui concerne les autres murs qui seront détruits, si tant est que cet argument soit recevable ce dont il est loisible de douter, force est de constater que la préservation de ces derniers limiterait gravement les possibilités de construire sur le terrain en question, quand bien même le projet respecterait toutes les autres prescriptions légales en la matière. L'autorité de céans ne peut dès lors que rejoindre l'opinion de l'intimé selon laquelle l'article 100 RAC ne protège pas de manière absolue les murs de soutènement.à cet égard, il sera relevé que les murs existants seront dans la mesure du possible préservés et que, par ailleurs, les nouveaux murs ou les murs reconstruits sont prévus en pierre naturelle, ce qui est conforme au caractère du site. Le grief du recourant doit dès lors être rejeté.

E.De l'esthétique du projet

5.

5.1.

Dans un quatrième grief, le recourant estime que la construction projetée ne s'intégrera pas au quartier violant ainsi les clauses d'esthétique cantonale et communale.

5.2.

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

5.3.

Selon l'article 3 RAC, les constructions et les aménagements doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (ville, quartier, rue) ou naturel (paysage, sites).

5.4.

Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique. En effet, le respect de l'esthétique des constructions dépend en premier lieu de 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. Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à l'intervention de l'autorité de recours. Les aspects esthétiques d'une construction doivent en effet être jugés en se fondant, dans la mesure du possible, sur des critères objectifs et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif. Comme toute restriction de propriété, une clause d'esthétique doit notamment être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Le projet concerné doit donc être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, historique, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés. Lors de l'application des principes susmentionnés, il faut placer le projet en question dans le quartier concerné, tel que celui-ci apparaît actuellement (décision du Conseil d'État neuchâtelois du 22 avril 2015 [REC.2013.186] cons. 5.2, § 1, et les nombreuses références citées).

5.5.

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a résumé ces principes de la façon suivante : dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (décision du Conseil d'État précitée, cons. 5.2, § 2 et les références citées).

5.6.

En l'espèce, l'intimé a relevé que du point de vue urbanistique, le projet se situait en retrait de la rangée de bâtiments anciens et préservait la continuité paysagère constituée de parcs et jardins de qualité, à l'intérieur desquels sont érigées de belles demeures. La nouvelle construction, constituée de plusieurs corps de bâtiment dialogue tantôt avec les bâtiments anciens (corps inférieurs), tantôt avec les immeubles plus récents (corps supérieur), s'intégrant ainsi parfaitement dans la logique du tissu bâti du quartier. De l'avis de l'autorité de céans, l'intimé a apprécié de manière soutenable les circonstances de sorte que son autonomie en la matière doit être respectée. En effet, en premier lieu, force est de constater que les constructions environnantes sont pour le moins hétéroclites (en particulier un fort

contraste peut être remarqué entre les bâtiments au Nord et au Sud du projet). Ensuite, le patrimoine architectural constitué par ces dernières n'est pas particulièrement protégé, seuls deux bâtiments alentours étant qualifiés de bâtiments "intéressants" selon le recensement architectural cantonal neuchâtelois. Enfin, le secteur n'est pas particulièrement protégé par le règlement d'aménagement communal. Par surabondance d'arguments, il sera encore relevé que le projet sera partiellement masqué par une protection végétale du côté Sud, ce qui diminuera son éventuel impact esthétique. Au vu de ce qui précède, le grief du recourant doit être rejeté.

F. De la violation des exigences légales en matière de voies d'accès

6.

6.1.

Le recourant estime dans un cinquième grief que la rue B. ne répond pas aux exigences légales en matière de voies d'accès pour un tel projet.

6.2.

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).

6.3.

Dans la pratique, il a été jugé qu'un passage d'une largeur de 3 mètres n'était pas suffisant pour desservir sept immeubles locatifs comprenant 137 appartements (RJN 5 III 530) ; qu'un chemin privé en terre battue de 3,50 mètres, conduisant à quatre villas, n'était pas

suffisant pour desservir une nouvelle construction de 8 logements en particulier en raison de sa configuration (angle droit par rapport à la voie publique) qui exigeait des manœuvres de la part des véhicules lourds des services publics qui s'y engageaient (RJN 1990, p.185) ; qu'un chemin d'une longueur de 190 mètres, d'une largeur de 2,80 mètres au maximum, escarpé et en devers dans un coteau très raide n'était pas suffisant pour absorber un surcroît de trafic de 14 places de stationnement (RDAF 1992, p.211) ; 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 (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 m² 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 (arrêt du Tribunal administratif neuchâtelois sous son ancienne dénomination du 27 octobre 2005 [TA.2004.315] cons. 2 let. c et les références citées).

6.4.

En premier lieu, il sied de remarquer qu'aucune des références jurisprudentielles n'est comparable au cas d'espèce, sous réserve, *prima facie*, et dans une certaine mesure, du RJN 2001 p. 266. Cela étant, une analyse plus fine de cette affaire permet de constater qu'elle n'est en aucune mesure semblable à celle objet de la présente décision. En effet, tout d'abord, 61 places de stationnement étaient prévues. Ensuite, il s'agissait d'une route dépourvue de trottoir et à double sens engendrant nécessairement des problèmes de sécurité pour les piétons tout comme des difficultés de croisement pour les véhicules. Enfin, 1'100 véhicules passaient déjà sur cette route avant l'accroissement de 16 % prévu par le projet.

6.5.

In casu, 17 places de stationnement seulement sont prévues. Ensuite, il s'agit d'une route pourvue d'un trottoir et exclusivement à sens unique. Par ailleurs, seuls 692 véhicules y passent chaque jour et l'augmentation prévisible, que nous nous basions sur 35 mouvements par jour (fourchette inférieure selon l'intimé) ou 100 (fourchette supérieure d'après le recourant ; chiffre qui paraît toutefois exagéré dans la mesure où cela correspond à 6 mouvements journaliers par place de stationnement), n'apparaît nullement démesurée pour une rue de ce type. Il sied du reste de relativiser les pointes à 120 véhicules par heure enregistrées aux heures où le trafic est le plus fort. Cela représente en effet deux véhicules par minute seulement, ce qui semble somme toute raisonnable et impropre à mettre à mal la sécurité des usagers routiers. Enfin, relevons encore qu'un projet de réaménagement de la rue, visant à modérer le trafic et à améliorer la sécurité des usagers est envisagé. À moyen terme, la situation devrait alors se présenter sous un jour plus favorable qu'actuellement. Pour tous ces motifs, le grief du recourant est rejeté.

G. Du caractère incomplet du dossier et du non-respect de certaines exigences de forme

7.

7.1.

Dans un dernier grief, le recourant reproche au dossier litigieux son caractère incomplet et de ne pas respecter certaines exigences de forme. Il relève notamment les éléments suivants : l'échelle du plan des aménagements extérieurs ne correspond pas à l'échelle imposée par la

Ville, les plans ne mentionnent pas la dimension des interventions sur les murs de pierre, le projet détaillé de l'espace de jeux fait défaut et est de dimension inférieure à ce qui est exigé, les documents relatifs aux arbres à abattre et à élaguer sont incomplets et, enfin, il ne ressort pas du dossier que des plantations compensatoires sont prévues.

7.2.

S'agissant de l'échelle du plan des aménagements extérieurs, l'échelle idoine est effectivement de 1:200 (art. 46 let. f RELConstr.) en lieu et place de 1:500. Cela étant, on relèvera en premier lieu qu'un tel plan est bel et bien présent au dossier (cf. plan n° 1001 du 12 juin 2015). Ensuite, s'il est vrai que le requérant a complété sa requête par un nouveau plan concernant les espaces de jeux à l'échelle 1:500, le recourant n'expose pas en quoi l'absence de respect de cette prescription de pure forme l'aurait entravé dans ses droits ou aurait empêché l'intimé de se faire une représentation correcte du projet. Ce grief doit dès lors être rejeté.

7.3.

En ce qui concerne le fait que les dimensions des interventions sur les murs de pierre ne sont pas mentionnées, il sied tout d'abord de relever qu'aucune base légale ne l'impose, seul un formulaire concernant les aménagements extérieurs édicté par le service de l'aménagement urbain le prescrivant. En outre, bien que ces indications précises ne figurent pas sur les plans au dossier, il est néanmoins possible de se faire une claire représentation des murs qui disparaîtront et des murs qui seront maintenus (cf. en particulier le plan n° 1003). Enfin, le recourant n'expose à nouveau pas en quoi ce manquement formel l'aurait entravé dans ses droits. Pour toutes ces raisons, ce grief doit dès lors être rejeté.

7.4.

Relativement au projet détaillé de l'espace de jeux et de ses dimensions prétendument inférieures à ce que la loi prescrit, il sera relevé que le permis de construire délivré est conditionné au respect du préavis du service de l'aménagement urbain du 16 juin 2016, lequel prévoit la stricte application des articles 177 et 178 RAC consacrés aux espaces de détente commun et place de jeux. Il s'ensuit que le recourant n'a pas d'intérêt à ce stade de connaître le projet dans ses moindres détails sachant que la surface minimale légale fait l'objet d'une condition de validité du permis de construire. Ce grief doit dès lors être rejeté.

7.5.

Au sujet des arbres à abattre et à élaguer (respectivement au nombre de 10 et de 27), le recourant reproche tout d'abord au formulaire et au plan remis par le tiers intéressé de ne pas indiquer l'étendue de l'élagage. Cependant, ni la loi ni le formulaire en question ne précise qu'une telle information doit ressortir des documents fournis. Ensuite, le recourant juge que le tiers intéressé a déposé un inventaire incomplet à mesure que s'agissant des arbres déclarés "non protégés", ni l'essence, ni la circonférence n'ont été indiquées. Cela étant, c'est probablement en raison du fait que leur circonférence était inférieure à 60 centimètres au sol qu'ils ont fait l'objet d'une telle mention (art. 148 let. ba contrarioRAC). Quoiqu'il en soit, cette vérification pourra être opérée lors du martelage des arbres par le service des parcs et promenades (cf. préavis du 16 juin 2016 du service de l'aménagement urbain, p. 3, ch. 3in fine) puisque l'autorisation d'abattage ne sera effective qu'à la suite de cette opération. En outre, ce préavis mentionne l'obligation de compenser l'abattage des arbres protégés par de nouvelles plantations.à cet égard, dans le cadre de ses observations

sur recours, le tiers intéressé a fourni un plan (provisoire) permettant de constater que l'espace nécessaire pour ce faire était largement suffisant. Dès lors, au vu de ce qui précède, force est de constater que la législation en la matière est respectée par les cautions imposées au tiers intéressé dans le permis de construire. Ce grief doit dès lors être rejeté.

7.6

S'agissant du dernier grief évoqué par le recourant, à savoir la problématique du respect du préavis du 15 juillet 2015 de l'ingénieur communal au regard de la pente de la rampe d'accès, ce dernier doit être rejeté pour les raisons qui suivent. Premièrement, il n'est invoqué qu'au stade du recours de sorte qu'il est en principe irrecevable. Ensuite, s'il est vrai qu'une partie de la pente du parking souterrain est de 19 % sur près de 10 mètres selon le projet alors qu'elle ne pourrait dépasser 15 % selon le contenu du préavis précité, l'autorité de céans fait néanmoins sienne l'argumentation de l'intimé selon laquelle cet impératif technique concerne uniquement les rampes extérieures non couvertes pour des raisons de sécurité et non la rampe souterraine dont il est question en l'espèce. Ce grief doit dès lors être rejeté.

H. Conclusions, réquisitionset frais

8.

8.1.

En conclusion, vu tout ce qui précède, le recours est rejeté.

8.2.

L'autorité de céans ayant été en mesure de se prononcer sur la base du dossier et avec l'aide des données disponibles sur le Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), il y a lieu de rejeter les réquisitions du recourant.

8.3.

Vu le sort de la cause, le recourant, qui succombe, supportera le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application du décret fixant le tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'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).

8.4.

En l'espèce, la cause a occasionné un tour d'écritures, sans vision locale. Cependant, la construction concernée est d'importance (devisée à 6 millions) et les arguments soulevés ont occasionné un travail non négligeable au service juridique. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à 1'760 francs, somme partiellement compensée par l'avance de frais d'un montant de 1'210 francs versée le 24 novembre 2016.

8.5.

Le constructeur, en tant que tiers intéressé et représenté par un mandataire professionnel, a droit à des dépens (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 (art. 60, al. 2 et 69 TFrais). Les frais de port, de copies et de téléphone sont calculés selon les frais effectifs ou forfaitairement à raison de 10 % des honoraires (art. 65 TFrais).

8.6.

Le mandataire du constructeur a déposé son mémoire de frais et honoraires le 17 octobre 2017, faisant état d'une activité déployée équivalant à 15 heures pour la prise de connaissance du dossier et la rédaction d'observations, sans autre précision supplémentaire. Si les observations rédigées sont longues, fouillées et que le dossier était complexe, le temps consacré à la cause paraît excessif et doit être ramené à quelque 10 heures. Au tarif horaire de 250 francs admis par la Cour de droit public (cf. par exemple arrêt du 7 novembre 2012, réf. CDP.2012.218), les dépens dus au constructeur par le recourant, s'élèvent à 2'500 francs + 10 % de frais et la TVA à 8 %, soit au total 2'970 francs.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours du 31 octobre 2016 de X. dirigé à l'encontre des décisions du 26 septembre 2016 du Conseil communal de D. est rejeté.
2. Un émolument de 1'600 francs et des frais s'élevant à 160 francs sont mis à la charge du recourant, somme partiellement compensée par l'avance de frais d'un montant de 1'210 francs, versée par ce dernier, le 24 novembre 2016.
3. Une indemnité de dépens de 2'970 francs est allouée A. à charge du recourant.

Neuchâtel, le 22 novembre 2017

Au nom du Conseil d'état :

Le président,	La chancelière,
L. Favre	S. Despland

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