

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2018.231 vom 27. November 2019

Ne Jurisprudence Adm, 2019-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2018.231

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2018.231 du 27 novembre 2019

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2018.231 del 27 novembre 2019

Regeste

Les toits plats sont ceux qui ne présentent ni pan, ni pente, ou dont la "pente" est de 0%. Une toiture dont l'élément le plus haut se trouve à l'altitude de 475,58 mètres et l'élément le plus bas à l'altitude de 474.835 m, d'où une différence de 0,745 mètre et une pente de 8.6% compte tenu de la longueur concernée, est un toit en pente même si cette faible inclinaison est peu visible. Selon les plans du projet, le bâtiment existant comprend 3 logements ou unités superposés, qui possèdent un accès commun. Le projet vise à juxtaposer à ces unités un logement supplémentaire possédant son propre accès. Cette solution ne correspond pas à la notion de logements juxtaposés en rangée, en chaîne ou en bande continue et n'entre donc pas dans le cadre de la définition de l'habitation individuelle groupée donnée par le RELCAT. Les deux bâtiments ont leurs propres locaux de service et leur aspect extérieur (maison de 3 étages, toiture à pignons avec lucarnes et bâtiment partiellement enterré à toiture de faible pente) les différencie nettement. On a donc à faire à deux habitations individuelles, accolées alors que le règlement d'aménagement soumet la zone d'habitation à faible densité à l'ordre non contigu, caractérisé par un dégagement complet des bâtiments. _____ Par arrêt du 3 juin 2019 (Réf. : [CDP.2020.23-AMTC], le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 03.06.2020 [CDP.2020.23-AMTC]

A.

A.a.

B. (ci-après : le propriétaire, respectivement le tiers intéressé) est propriétaire de l'article [a] du cadastre de C., situé en zone d'habitation à faible densité (ZHFD) selon le plan d'aménagement communal du 13 avril 1994. Le 9 novembre 2017, il a déposé une demande de sanction définitive, visant à construire une habitation mitoyenne Minergie sur cette parcelle. Ce projet consiste à accoler une nouvelle unité d'habitation à la maison d'habitation existant sur ce terrain, au sud et en contrebas de l'étage inférieur de cette dernière.

A.b.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité une opposition de la part de X. et Y., copropriétaires de l'article [b] du même cadastre (ci-après : les opposants, respectivement les recourants). Rappelant que le propriétaire avait déjà présenté un an auparavant un projet

de construction semblable, qui avait donné lieu à une décision négative du Tribunal cantonal, les opposants ont contesté la forme de la toiture du bâtiment projeté, sa densité et son taux d'occupation du sol, l'emplacement des places de parc par rapport à l'axe de la route, l'absence d'étude géologique démontrant que les terrassements prévus ne déstabiliseraient pas leur terrain et les dérogations à l'alignement cantonal et à la distance des constructions par rapport à la vigne.

A.c.

Cette opposition a donné lieu à des observations de la part du propriétaire, le 26 avril 2018. Celui-ci a notamment contesté la qualité pour agir des opposants quant à l'emplacement des places de parc, leur distance par rapport à la route et la distance des constructions par rapport à la vigne, en estimant qu'ils n'étaient pas concrètement touchés par ces aspects du projet. Les opposants ont répondu par courrier du 17 mai 2018, en soulignant qu'ils avaient bien qualité pour s'opposer en tant que voisins directs et usagers de la route concernée.

B.

B.a.

Par décision du 23 mai 2018, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le département) a constaté que le mur de soutènement prévu au sud de la parcelle à construire était frappé par un plan d'alignement cantonal et que les places de stationnement envisagées du côté nord ne respectaient pas la distance des constructions par rapport à une route communale. Laissant ouverte la question de la qualité des opposants pour contester le projet, il a retenu qu'aucun intérêt prépondérant ne s'opposait aux constructions précitées et que selon le service des ponts et chaussées (SCPC), la sécurité des usagers de la route était garantie. Il a dès lors levé l'opposition en tant qu'elle avait trait aux dérogations à l'alignement cantonal et à la distance des constructions par rapport à la route communale et octroyé ces dérogations, moyennant la signature de deux conventions de précarité avant la délivrance du permis de construire.

B.b.

Par décision du 23 mai 2018 également, le département a constaté que la construction prévue se trouvait à moins de 20 mètres des vignes situées sur l'article [e], classé en zone viticole. Il a exposé que le propriétaire et l'exploitant de la vigne concernée avaient été consultés et n'avaient pas de remarque à formuler, et que l'office de la viticulture et d'agro-écologie (OVAE) avait préavisé favorablement le dossier en relevant que la construction de la nouvelle habitation n'aurait aucune conséquence sur la culture de la vigne voisine. Il a par conséquent levé l'opposition dans la mesure où elle concernait la distance des constructions par rapport à la vigne et accordé une dérogation à cette distance.

B.c.

En ce qui concerne les autres arguments des opposants, ils ont été rejetés par décision du 26 juin 2018 du Conseil communal. Celui-ci a exposé que selon les plans des élévations Est et ouest du bâtiment d'habitation et ceux des coupes A-A et B-B, la toiture de cette construction présentait un pan, de faible pente mais bien réelle puisque la différence d'altitude entre le sommet du toit et son bord inférieur est d'environ 75 cm. Il a dès lors retenu que le projet prévoyait bien une toiture en pente et qu'il était conforme au règlement d'aménagement communal interdisant les toitures plates. Il a ensuite relevé que la construction envisagée, abritant un logement, serait juxtaposée au bâtiment existant

comprenant 3 logements, qu'un tel projet correspondait à la notion d'habitation individuelle groupée, que ce type d'habitat était admissible en ZHFD, que la densité et le taux d'occupation applicables à l'habitation individuelle groupée étaient de 1.5 m³/m² et de 25% selon le règlement d'aménagement communal et qu'ils étaient en l'occurrence respectés. S'agissant des terrassements à effectuer et de la stabilité du terrain, le Conseil communal a considéré qu'il devait se borner à vérifier si le projet respectait les normes de droit public déterminantes, que les moyens tirés du droit privé n'étaient pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, que les griefs des recourants relevaient des droits de voisinage et que leurs craintes ne reposaient sur aucun fondement. Il a donc renvoyé les opposants à agir par des moyens de droit privé au cas où les travaux requis par le projet porteraient atteinte à leur terrain. Il a par conséquent levé l'opposition.

B.d.

Par ailleurs, par décision du 26 juin 2018, le Conseil communal a octroyé le permis de construire sollicité.

C.

Le présent recours est dirigé contre les décisions du Conseil communal et du département et reprend les motifs de l'opposition. Ceux-ci seront développés plus loin dans les considérants en droit. Les recourants concluent à l'annulation des décisions attaquées et au rejet de la demande de permis de construire, sous suite de frais et dépens. A l'appui de leurs conclusions, ils requièrent la production du dossier relatif à la première demande de permis de construire du tiers intéressé et du dossier relatif à leur recours contre une décision communale concernant relative à une paroi antibruit construite sur leur terrain.

D.

D.a.

Par courrier du 17 octobre 2018, le département a annoncé qu'il n'avait pas d'observations à formuler sur le recours et qu'il concluait à son rejet dans la mesure où il était recevable, sous suite de frais.

D.b.

Dans ses observations du 2 novembre 2018, dont le contenu sera évoqué dans les considérants en droit, le Conseil communal conclut au rejet du recours sous suite de frais.

D.c.

Le tiers intéressé a lui aussi émis des observations sur le recours, le 9 novembre 2018, en mettant en doute la qualité pour agir des recourants s'agissant des places de parc, de la distance des constructions par rapport à la vigne et de l'alignement cantonal pour le mur de soutènement. Ses motifs seront également évoqués dans les considérants en droit. Il conclut au rejet du recours dans la mesure où il est recevable, sous suite de frais et dépens.

E.

Les recourants se sont prononcés sur ces observations par mémoire du 25 janvier 2019, auquel le tiers intéressé a répondu le 12 mars 2019. Le contenu de ces mémoires sera repris dans la mesure nécessaire dans les considérants en droit.

Considérant en droit :

1.Recevabilité

Compte tenu de la suspension des délais durant les vacances judiciaires, le recours a été déposé dans les formes et délai légaux (art. 20, 34 et 35 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979 et 145, alinéa 1 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008). Propriétaires de la parcelle jouxtant le terrain destiné à la construction litigieuse, les recourants possèdent la qualité pour recourir en tant que voisins (art. 32, litt. a LPJA).

Le recours est dès lors recevable sur le principe.

2.Toiture

2.1.

L'article 1.10, alinéa 4 du règlement communal sur les constructions (RC) concernant le territoire de C., du 22 avril 2004, interdit les toits plats au sud de la ligne de chemin de fer. Il ressort du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN) que la parcelle destinée au projet litigieux est située au sud de cette ligne.

2.2.

Les recourants sont d'avis que les plans du projet n'établissent pas que la pente de la toiture atteint 5% comme le prétend le tiers intéressé et qu'au surplus, ce très faible degré équivaut visuellement à réaliser une toiture plate et permet de contourner le règlement communal. Ils se réfèrent dans leur réplique à un site internet français, selon lequel une toiture présentant une pente de 1 à 5% est définie comme une toiture plate, par opposition à une toiture à pente nulle présentant une pente inférieure à 1%.

2.3.

Il ressort d'un arrêt du Tribunal cantonal, auquel se réfère le Conseil communal, que les toits plats sont ceux qui ne présentent ni pan, ni pente, ou dont la "pente" est de 0% (RJN 2017, p. 565, consid. 2c et 2c bb p. 567/568). En l'espèce, la construction litigieuse consiste en une terrasse accessible depuis le bâtiment existant, complétée par un corps avancé comportant un niveau. Il ressort des plans de coupe A-A et B-B, ainsi que du plan des élévations Est et ouest du projet, que ce corps avancé sera surmonté d'une toiture, dont l'élément le plus haut, au nord, se trouvera à l'altitude de 475,58 mètres et l'élément le plus bas, au sud, à l'altitude de 474.835 m, d'où une différence de 0,745 mètre et une pente de 8.6% compte tenu de la longueur concernée. Par conséquent une pente, bien que faible, existe et apparaît visuellement sur les plans. Il n'existe aucune raison de s'écarter de la définition jurisprudentielle ci-dessus, qui correspond à la définition courante du mot "pente". C'est donc à juste titre qu'il a été retenu que l'ouvrage objet du recours n'implique pas de dérogation à l'article 1.10, alinéa 4 RC.

Les recourants sont d'avis que compte tenu de sa faible inclinaison, la toiture s'apparente visuellement à une toiture plate. Or, le tiers intéressé avait présenté en 2014 un premier projet d'habitation mitoyenne Minergie, qui prévoyait un corps avancé à toiture plate végétalisée ([]). Ce projet était déjà contesté par les recourants. Comme rappelé par le tiers intéressé, tant le Conseil d'État que le Tribunal cantonal ont admis qu'une dérogation pouvait être octroyée pour cette toiture. Le Tribunal cantonal a exposé que vu la présence du bâtiment adjacent, à toiture en pente complexe (avec pignons et lucarnes), la toiture plate prévue s'intégrait mieux dans son environnement qu'une toiture à trois pans à faible pente,

qui était l'autre alternative proposée (RJN 2017, p. 599, consid. 4 p. 602). A supposer que la toiture actuellement proposée, comportant un pan de faible pente, soit perçue visuellement comme un toit plat par certains observateurs, les considérations du Tribunal cantonal restent valables et les arguments des recourants doivent être rejetés.

3. Type d'habitat, densité et taux d'occupation du sol

3.1.

Les recourants exposent que la construction accolée au bâtiment existant constituera une nouvelle habitation distincte de ce dernier et qu'il s'agira donc d'une habitation individuelle et non d'un habitat groupé pour lequel la densité et l'occupation du sol sont plus élevés. Ils signalent que les habitations individuelles groupées sont d'ailleurs interdites par l'article 1.04 RC, qui constitue une prescription générale applicable à tout le territoire de la localité.

3.2.

L'article 13.05, chiffres 1, 2 et 5 du règlement d'aménagement communal (ci-après : RA) contredit l'article 1.04 RC, en prévoyant que la ZHFD est destinée à une urbanisation de faible densité de type habitat individuel mais qu'afin d'économiser le sol, une occupation plus dense du genre habitat groupé est admise. Ils affectent donc la zone, notamment, à l'habitat individuel et à l'habitat groupé, pour lesquels ils fixent des densité et taux d'occupation différents. Or, l'article 1.04 RC réserve le cas où des plans spéciaux prévoient l'habitat individuel groupé. A fortiori, il y a lieu de retenir que le plan d'aménagement communal, dont l'adoption suit la même procédure que celle des plans spéciaux (art. 89ss LCAT), constitue une "lex specialis" et permet d'admettre l'habitat individuel groupé dans certaines parties du territoire, telle la ZHFD. Celle-ci peut donc accueillir tant l'habitat individuel que l'habitat individuel groupé.

L'article 13.05, ch. 5 RA fixe la densité maximale à 1,2 m³/m² pour l'habitat individuel et à 1,5 m³/m² pour l'habitat individuel groupé. Quant au taux d'occupation du sol, il est limité à 20% pour l'habitat individuel et à 25% pour l'habitat individuel groupé. La densité annoncée suite à la construction du projet est de 1,3 m³/m² et le taux d'occupation du sol de 24,7% (formulaire de demande de permis de construire, ch. 7, p. 4). Ces valeurs ressortent des schémas et calculs joints au dossier de plans (densité de 1,32 m³/m²), qui ne sont pas contestés.

3.3.

Selon l'article 42 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, dans sa version toujours en vigueur selon les dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016 dudit règlement, sont considérées comme habitations individuelles des constructions comportant au maximum trois logements. Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Quant aux habitations individuelles groupées, il s'agit de constructions juxtaposées telles que maisons en rangée, en chaîne ou en bande continue, comprenant au minimum quatre unités (art. 43 RELCAT).

Dans ses observations sur le recours, le tiers intéressé soutient que son projet entre dans le cadre de la définition de l'habitat individuel donnée par le RELCAT. Selon lui, le terme d'unité se réfère à la notion de logement; l'habitat groupé serait donc constitué d'au minimum deux constructions juxtaposées regroupant au minimum 4 logements (ou "unités"), sans que rien ne soit précisé quant à la répartition de ces logements entre les

différentes constructions. En d'autres termes, on se trouverait en présence d'un habitat individuel groupé dès que deux constructions juxtaposées accueillent au minimum 4 logements au total, même si leur architecture est différente et si elles n'abritent pas le même nombre de logements.

3.4.

La jurisprudence vaudoise a précisé que la notion d'habitat individuel groupé se distingue de celle de l'habitat collectif par des accès individualisés aux logements et par des espaces privés extérieurs rattachés au logement ainsi que par des jardins privatifs ou terrasses situés dans les prolongements extérieurs du logement. L'habitat groupé peut ainsi prendre la forme d'unités de logement juxtaposées, bénéficiant chacune d'un accès indépendant par un espace privé extérieur rattaché au logement et d'un jardin privatif, mais aussi d'unités de logement superposées avec des espaces de distribution assurant un accès individuel privé extérieur, par l'aménagement de coursives par exemple (arrêts du Tribunal cantonal vaudois du 18 mars 2015 AC.2014.0118, consid. 2c et du 31 octobre 2012 AC.2011.0252 consid. 6c).

Pour distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens, cette jurisprudence préconise de se baser sur un faisceau d'indices, tels que notamment la destination respective des constructions en cause, leur liaison fonctionnelle avec d'éventuels locaux communs, la conception architecturale et l'apparence extérieure (arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 16 février 2018 AC.2016.0214, consid. 4b ; ATF du 25 juillet 2019 1C_456/2018, consid. 4.2). La jurisprudence fribourgeoise met l'accent sur l'apparence extérieure du bâtiment considéré, le critère fondé sur l'aménagement et la distribution des volumes n'étant qu'accessoire (RDAF 2000 I 199, consid. 3b p. 200).

L'article 42 RELCAT limite l'habitat individuel à des constructions de 1, 2 ou 3 logements, en précisant que "ces logements" peuvent être superposés ou juxtaposés "à 2 ou à 3 unités". Il résulte de cette formulation que la notion d'unité correspond bien à celle de logement. Par conséquent, l'habitat individuel groupé doit comprendre au minimum 4 logements (ou "unités") selon l'article 43 RELCAT. Contrairement à ce qui prévalait dans le canton de Vaud, où les communes jouissaient d'une autonomie pour préciser dans leur pratique les caractéristiques qu'elles entendaient voir observer dans les zones de l'habitat individuel ou groupé ou pour adopter des réglementations définissant les caractéristiques essentielles de l'habitat groupé (arrêt précité AC.2011.0252, consid. 6c), les dispositions du RELCAT ont pour but d'harmoniser sur tout le territoire cantonal les notions relatives aux typologies des bâtiments, qui étaient auparavant définies par les communes (décision du 25 janvier 2010 du Conseil d'État REC.2009.39, consid. 3.3). Or, l'article 43 RELCAT définit l'habitat individuel groupé comme des constructions d'au minimum 4 unités, ou logements, juxtaposés en rangée, en chaîne ou en bande continue. La possibilité que ces logements soient, totalement ou partiellement, superposés, n'est pas prévue.

3.5.

Selon les plans du projet, le bâtiment existant comprend 3 logements ou unités superposés, qui possèdent un accès commun. Le projet vise à juxtaposer à ces unités un logement supplémentaire possédant son propre accès. Cette solution ne correspond pas à la notion de logements juxtaposés en rangée, en chaîne ou en bande continue et n'entre donc pas dans le cadre de la définition de l'habitation individuelle groupée donnée par le RELCAT. Les

deux bâtiments ont leurs propres locaux de service et leur aspect extérieur (maison de 3 étages, toiture à pignons avec lucarnes et bâtiment partiellement enterré à toiture de faible pente) les différencie nettement. On a donc à faire à deux habitations individuelles, accolées alors que le règlement d'aménagement soumet la ZHFD à l'ordre non contigu, caractérisé par un dégagement complet des bâtiments (RJN 1994, p. 179) et dépassant, à elles deux, la densité et le taux d'occupation du sol prévus pour ce genre de constructions. Ce dépassement existe que le nouveau bâtiment soit ou non accolé à la maison existante.

C'est de cette manière que le premier projet déposé en 2014 par le tiers intéressé ([]) a été qualifié par le département dans sa décision du 12 janvier 2015 octroyant des dérogations au taux d'occupation du sol, à la densité et à la longueur, ainsi que par le Conseil d'État et le Tribunal cantonal dans les décisions sur recours qui ont suivi. Or, le Tribunal cantonal a retenu que ces dérogations avaient été accordées à tort. En effet, elles revenaient à autoriser la construction d'un bâtiment qui ne pouvait, quel que soit l'endroit choisi pour son implantation, être autorisée sans dérogation, de sorte que les justifications liées à l'intégration dans le site du nouveau bâtiment ne pouvaient pas être prises en compte. Par ailleurs, la densité maximale autorisée était déjà presque atteinte par le bâtiment existant et les dérogations n'obéissaient en réalité qu'à des considérations d'ordre économique (RJN 2017, p. 599, consid. 5b p. 603/604).

Hormis la forme de la toiture, le nouveau projet présenté par le tiers intéressé correspond en tous points à la première version susmentionnée, tout particulièrement en ce qui concerne le type d'habitat prévu ([]). Il convient donc de se référer à l'arrêt précité du Tribunal cantonal. Le projet implique bien des dérogations à la densité et au taux d'occupation du sol et celles-ci ne peuvent pas être accordées au terme de l'arrêt précité du Tribunal cantonal.

3.6.

Par conséquent, en l'état actuel de la législation cantonale et communale, les arguments développés sur ce point par les recourants s'avèrent bien fondés.

4.Places de parc, distance des constructions par rapport à la vigne et terrassements

Par conséquent, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la distance des places de parc par rapport à l'axe de la route communale et sur la qualité des recourants pour invoquer cette question, mise en doute par le tiers intéressé et par le Tribunal cantonal à l'occasion du premier projet (CDP.2016.275, consid. 6 non publié au RJN 2017, p. 599). Il en va de même de la distance des constructions par rapport à la vigne et de la stabilité du terrain lors des terrassements liés à la réalisation du projet.

5.Mur de soutènement

5.1.

Le mur de soutènement situé au sud de la propriété du tiers intéressé se trouve à l'intérieur de l'alignement sanctionné par le Conseil d'État le 26 décembre 1957 pour la route D., laquelle est une route cantonale selon le Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN), rubrique routes. Les recourants contestent la dérogation octroyée à ce sujet par le département, en soulignant que le Conseil communal s'oppose au projet de mur de soutènement qu'ils entendent ériger sur leur propre parcelle.

5.2.

Selon le dossier REC.2017.192 invoqué par les recourants, qui concerne un recours déposé par ceux-ci auprès de l'autorité de ceans contre une décision du Conseil communal concernant leur mur de soutènement, cet ouvrage a lui aussi obtenu une dérogation à l'alignement cantonal, par décision du département du 28 janvier 2014. Aucune inégalité de traitement ne peut donc être relevée du point de vue de ces dérogations.

6.Considérations finales

6.1.

Par conséquent, le recours doit être partiellement admis, dans la mesure où il concerne la construction d'une habitation Minergie sur la parcelle du tiers intéressé. Les décisions du Conseil communal levant l'opposition et délivrant un permis de construire doivent être annulées dans la mesure où elles concernent cet ouvrage, ainsi que la décision du département accordant une dérogation à la distance des constructions par rapport à la vigne. Les décisions du Conseil communal et du département sont confirmées, dans la mesure où elles concernent le mur de soutènement déjà érigé sur la parcelle du tiers intéressé.

6.2.

Les recourants, qui ont conclu à l'annulation de toutes les décisions rendues par le département et le Conseil communal, n'ont pas obtenu gain de cause sur l'ensemble de leurs griefs. Ils supporteront donc des frais réduits de procédure (art. 47, al. 1 LPJA). 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 8'000 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).

Le traitement du recours n'a pas donné lieu à des actes d'instruction tels qu'une vision locale et plusieurs griefs ont été laissés ouverts. Tout bien considéré, l'émolument réduit sera fixé à 500 francs et les frais à 50 francs. Ces frais de procédure, de 550 francs au total, seront compensés par l'avance de frais de 1'650 francs versée par les recourants suite à la décision du 4 septembre 2018 du service juridique de l'État, chargé de l'instruction du recours. Le solde de cette avance, soit 1'100 francs, leur sera restitué.

6.3.

Vu le sort de la cause, 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).

La cause a impliqué la rédaction d'un recours de 5 pages, de deux correspondances et de courtes observations. Tout bien considéré, les dépens alloués aux recourants seront fixés à 800 francs tout compris, à la charge du Conseil communal.

6.4.

Vu le sort de la cause, le tiers intéressé a également droit à des dépens réduits. La cause a donné lieu à 3 correspondances et 2 mémoires d'observations de sa part. Tout bien considéré, il aura droit à des dépens de 400 francs tout compris, à la charge des recourants.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours de X. et Y. contre les décisions du 23 mai 2018 du Département du développement territorial et de l'environnement et du 26 juin 2018 du Conseil communal de A. est partiellement admis au sens des considérants.

2. Les décisions du Conseil communal sont annulées dans la mesure où elles concernent la construction d'une habitation mitoyenne Minergie sur l'article [a] du cadastre de C. et confirmées dans la mesure où elles concernent le mur de soutènement érigé sur cette parcelle.

3. La décision du 23 mai 2018 du Département du développement territorial et de l'environnement octroyant une dérogation à la distance des constructions par rapport à la vigne pour la construction d'une habitation mitoyenne Minergie sur l'article [a] du cadastre de C. est annulée.

4. Des frais de procédure réduits, de 550 francs au total, sont mis à la charge des recourants.

5. Le solde de leur avance de frais, à savoir 1'100 francs, leur est restitué.

6. Des dépens réduits, de 800 francs tout compris, sont alloués aux recourants, à la charge du Conseil communal.

7. Des dépens réduits, de 400 francs tout compris, sont alloués à B., à la charge des recourants.

Neuchâtel, le 27 novembre 2019

Au nom du Conseil d'état :

Le président, La chancelière,

A. Ribaux S. Despland

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