

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2024.88 vom 12. März 2025

Ne Jurisprudence Adm, 2025-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2024.88

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2024.88 du 12 mars 2025

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2024.88 del 12 marzo 2025

Regeste

Les recourants n'expliquent pas en quoi le projet, qui respecte les prescriptions du règlement d'aménagement communal pour la zone d'habitation à faible densité, utiliserait de manière déraisonnable et irrationnelle ces possibilités de bâtir et pourrait ainsi être refusé sur la base de la clause d'esthétique. Le Conseil d'État dispose d'une pleine cognition en matière d'équipement des terrains, qui lui permet de retenir que le projet bénéficie d'un accès suffisant. En effet, la route qui longe les parcelles destinées aux villas est pourvue d'un trottoir, la distance de visibilité à la sortie du parking respectera la norme VSS 40 273a, la végétation près de la sortie du parking respecte la hauteur et les distances fixées par la législation sur les routes et voies publiques et les véhicules entrant et sortant du parking pourront se croiser sur le domaine privé, sans que l'un doive rester en attente sur la voie publique. Les recourants ne prétendent pas être atteints eux-mêmes par la conception du projet dans la mesure où, selon eux, aucune mesure d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite n'est prévue. Sur ce point, leurs griefs sont irrecevables. L'annexe 1 du RELConstr. (version antérieure au 31 mai 2023) n'exige pas de places de stationnement pour les visiteurs pour les projets de maisons individuelles. Selon les rapports établis par un géologue, les eaux claires provenant des nouvelles constructions pourront être évacuées par infiltration. Lesdits rapports donnent les informations nécessaires sur le dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration. C'est à bon droit que le Conseil communal a octroyé le permis de construire, en l'assortissant d'une charge selon laquelle les informations détaillées sur l'ouvrage d'infiltration doivent lui être transmises pour validation avant le début des travaux, au minimum 1 mois à l'avance. Un rapport d'un bureau d'ingénieurs établit que la station de pompage et les canalisations publiques par lesquelles sont évacuées les eaux usées du secteur sont en bon état et correctement dimensionnées, y compris pour les eaux usées des villas projetées. Comme les eaux non polluées produites par ces villas pourront être évacuées par infiltration, il n'y a pas lieu de craindre qu'elles s'écoulent dans les canalisations en surchargeant le collecteur et la station de pompage et provoquent des inondations sur le terrain des opposants.

Volltext

A.a.La société Z. Sàrl (ci-après : le maître d'ouvrage) est propriétaire des articles [a] et [b] du cadastre de A., situés en bordure de la rue B. et affectés à la zone d'habitation à faible densité (ZHFD) selon le plan d'aménagement de ladite localité, sanctionné par le Conseil d'État le 19 avril 2006.

A.b.En août 2022, elle a déposé une demande de sanction définitive pour démolir les deux bâtiments d'habitation et les annexes érigées sur les parcelles précitées et pour y construire dix villas individuelles.

B.

B.a. La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité l'opposition de Mme et M. X. et Y. (ci-après : les opposants ou les recourants). Ceux-ci ont avancé que le projet, bien que respectant les dimensions fixées par le règlement d'aménagement communal, représentait une densification en contradiction avec l'aspect architectural actuel de la ZHFD, qui laisse une large part aux espaces extérieurs. Ils ont en outre relevé que les canalisations de la rue B. ne suffiraient pas à évacuer les eaux provenant de dix foyers supplémentaires, car il était déjà arrivé qu'en cas d'orage, les eaux débordent dans la cour de leur immeuble et causent ainsi des dégâts. Ils ont reproché au projet de ne pas prévoir de places de stationnement pour les visiteurs, dans un secteur où les places de parc sont inexistantes. En outre, ils ont souhaité connaître les solutions envisagées par la commune pour gérer le trafic piétonnier dû au projet en l'absence de passage piétons.

B.b. Le 24 octobre 2023, le service de l'aménagement du territoire (SCAT) a émis un préavis de synthèse favorable sur le projet de construction, à condition que les remarques formulées par les services consultés soient respectées. Le service communal d'urbanisme a transmis aux opposants ce préavis de synthèse, ainsi que les plans du projet modifiés en janvier et février 2023, pour observations éventuelles.

Les opposants ont répondu le 9 novembre 2023, en déclarant qu'ils n'avaient pas obtenu de réponse à leurs interrogations. Ils ont soutenu que les arbres prévus au bord de la rue B., qui constitue une route cantonale, empêchaient le respect des distances minimales de visibilité à la sortie du parking souterrain du projet, telles qu'exigées par les normes techniques en vigueur. Ils ont en outre déploré la suppression de la place d'attente initialement prévue pour l'accès au garage souterrain, qui obligerait les véhicules entrants à attendre sur la route cantonale. Ils se sont enfin étonnés que le projet ne prévoie aucune mesure pour garantir l'accès des personnes à mobilité réduite.

B.c. Le Conseil communal (ci-après : l'intimé) a levé l'opposition par décision du 7 mars 2024. Il a rejeté le grief des opposants relatif à l'intégration du projet dans le quartier, dès lors que les intéressés n'expliquaient pas en quoi ledit projet, conforme aux règles de la ZHFD, compromettrait concrètement l'aspect du quartier. En ce qui concerne l'évacuation des eaux, il s'est référé au préavis positif du service de l'énergie et de l'environnement (SENE), qui demande que toutes les eaux usées soient conduites dans le collecteur communal situé au nord du terrain destiné au projet, que les eaux claires soient dirigées vers un puits d'infiltration existant au sud de ce terrain, qu'une chambre dépotoir soit installée avant ce système d'infiltration et qu'en cas de mauvaises conditions locales pour l'infiltration, une demande de dérogation à l'obligation d'infiltrer soit adressée au SENE. Il a souligné qu'il ne pouvait s'écarter qu'avec retenue de l'avis d'un service spécialisé ; que la solution préconisée par le SENE correspondait aux directives fédérales, cantonales et communales, qui privilégient l'infiltration pour l'évacuation des eaux ; que l'ouvrage d'infiltration avait été dimensionné selon une étude effectuée par un géotechnicien ; que les eaux infiltrées seront uniquement des eaux de toiture, non polluées, et que les éventuels écoulements excessifs sur le terrain des opposants relèveraient du droit privé et non du droit public appliqué lors de la procédure de permis de construire.

Le Conseil communal a également retenu que le nombre de 20 places de stationnement prévu dans le parking collectif répondait aux exigences du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996 et que ledit règlement n'exigeait pas de places spécialement dédiées aux visiteurs.

B.d.Par décision du 7 mars 2024 également, le Conseil communal a octroyé le permis de construire. Cette décision, ainsi qu'une décision du Département du développement territorial et de l'environnement du 18 octobre 2023 octroyant une dérogation pour un croisement de gabarits et une décision du SENE du 12 octobre 2023 concernant les locaux à usage sensible au bruit, ont été notifiées aux opposants avec la décision levant leur opposition.

C.

Les opposants ont recouru contre la décision du Conseil communal levant leur opposition par mémoire du 5 avril 2024. Ils remarquent que contrairement à ce qu'affirme le Conseil communal, le plan des canalisations prévoit que les eaux du garage souterrain et les eaux de drainage seront également évacuées par le puits d'infiltration. Ils critiquent le fait que l'étude de perméabilité du terrain et le rapport préconisant les mesures à prendre pour infiltrer les eaux claires ne figurent pas dans le dossier de permis de construire. Ils maintiennent qu'en cas de fortes précipitations, des eaux usées sont déjà actuellement rejetées dans les canalisations privées par le collecteur actuel et reprochent à l'intimé de ne pas avoir proposé une solution pour recueillir les eaux usées de dix habitations supplémentaires. Ils critiquent également l'absence dans le projet litigieux de mesures d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et de places de parc pour les visiteurs.

Se référant au préavis du SPCH contenu dans le préavis de synthèse du SCAT, ils allèguent que le respect de la norme 40.291 de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) sur les dimensions des places de stationnement n'a pu être assuré que moyennant des modifications significatives du sous-sol et de l'implantation d'un bâtiment, lesquelles n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la commune. Ils invoquent également un manque de visibilité sur la voie publique depuis les véhicules qui sortiront du parking souterrain, car ceux-ci se trouveront sur une rampe montante. Ils craignent que la gestion du trafic vers et depuis le parking par une signalisation lumineuse entraîne des perturbations en raison des véhicules qui devront attendre sur la route cantonale.

Ils concluent implicitement à l'annulation des décisions attaquées.

D.

D.a.Dans ses observations sur le recours du 27 mai 2024, le maître d'ouvrage a conclu au rejet du recours, sous suite de frais. En substance, il avance que l'étude de l'hydrogéologue a été mise à disposition des opposants dès sa réalisation, qu'elle atteste que toutes les prescriptions en matière d'évacuation des eaux sont respectées, que le dimensionnement du puits d'infiltration correspond aux normes en la matière et a été validé par un ingénieur civil et que les recourants n'apportent aucune preuve à l'appui du risque d'inondation qu'ils invoquent. Il ajoute que les villas litigieuses, destinées à l'habitat individuel, ne sont pas soumises aux exigences en matière d'accessibilité aux personnes handicapées physiques et sensorielles et que les mesures prises pour que les places de stationnement soient dimensionnées conformément aux exigences du SPCH n'ont pas occasionné de modification des volumes extérieurs. Il est d'avis que sur ces points, les griefs des recourants relèvent de l'intérêt général et sont tardifs, de sorte qu'ils sont irrecevables. S'agissant de la visibilité à la sortie du parking souterrain, il relève qu'elle correspond à la norme VSS 40 273a "Carrefours ■ conditions de visibilité dans les carrefours à niveau", que le SPCH a validé le projet de ce point de vue et que ce grief,

nouveau, est tardif et irrecevable. Il souligne que la rampe d'accès au parking a été élargie pour permettre le croisement de deux véhicules, ce qui a permis d'éviter la construction d'une place d'attente à l'ouest de ladite rampe. Il estime que l'argument développé par les recourants à cet égard est également tardif et irrecevable.

D.b. Le 5 juin 2024, le Conseil communal a fait savoir qu'il n'avait pas d'observations à formuler sur le recours et qu'il confirmait sa décision levant l'opposition, sous suite de frais.

E.

E.a. Les recourants ont répliqué le 17 juin 2024, en confirmant leurs arguments. Ils ont en outre allégué que les dix unités d'habitation, prévues sur une seule parcelle avec une entrée unique dans le garage souterrain et des équipements communs, constituaient de l'habitat collectif soumis aux exigences en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, ils ont maintenu que le collecteur communal ne parvenait pas à évacuer ces eaux en cas de fortes précipitations et se sont demandés si la commune allait prendre des mesures pour les eaux supplémentaires produites par les nouvelles habitations. Ils ont déclaré être convaincus que le puits d'infiltration prévu au sud de la parcelle ne parviendrait pas à absorber la totalité des eaux claires, en précisant que leur inquiétude concernait les futurs acquéreurs de parcelles situées à proximité du puits, et non leur propre habitation.

Ils ont par ailleurs rappelé, par courrier du 29 juillet 2024, qu'ils contestaient également la densification liée au projet, inadaptée à une zone d'habitation à faible densité, ainsi que l'absence de chemin piétonnier sécurisé permettant de rejoindre le reste du village depuis les constructions litigieuses.

E.b. Ces déterminations ont été transmises aux autres parties par le service juridique de l'État (ci-après : service juridique), chargé de l'instruction du recours. Le 18 juillet 2024, le maître d'ouvrage a répondu que les recourants ne faisaient valoir aucun intérêt direct et personnel et a demandé que le Conseil d'État statue.

F.

Le contenu des diverses déterminations susmentionnées sera évoqué de manière plus détaillée dans les considérants en droit, en tant que besoin.

Considérant en droit :

1. Recevabilité

Le recours a été interjeté dans les formes et délai légaux. Les recourants sont copropriétaires de l'article [c] du cadastre de A., qui jouxte les articles [a] et [b] destinés au projet litigieux. Ils ont donc qualité pour contester ce projet en tant que voisins (art. 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979).

Le recours est dès lors recevable sur le principe.

2. Intégration dans le site

2.1. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent veiller à préserver le paysage et à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble, ainsi que les installations, s'intègrent dans le paysage (art. 3, al. 2, litt. b de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979). La portée de cette disposition dépend avant tout du degré

de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site sensible, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier davantage qu'en présence d'un paysage de moindre intérêt (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, N. 27 ad art. 3 LAT, p. 85). Une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (DFJP/OFAT, Étude relative à la LAT, Berne 1981, N. 28 ad art. 3 LAT). Pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'article 3, alinéa 2, lettre b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière, qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soignée des divers intérêts en présence. Une clause générale d'esthétique dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire peut renforcer la mise en œuvre de ce principe (ATF du 30 juillet 2013 1C_520/2012, consid. 2.2 ; ATF du 30 décembre 1998 1A.92/1998, consid. 5 publié in RDAF 1999 I p. 410). Une telle clause est contenue à l'article 7 LConstr., selon lequel les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure (al. 1) et 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 (al. 2).

Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (RJN 2021 p. 708 ■ CDP.2020.180, consid. 4b et les références citées ; ATF 101 Ia 2013, consid. 6c p. 223).

2.2. Le Conseil communal a rejeté les arguments des recourants en matière d'esthétique, en relevant que les intéressés n'expliquaient pas en quoi le projet litigieux, conforme aux règles de la ZHFD, compromettrait concrètement l'aspect du quartier. Cette affirmation est inexacte, car les recourants ont expliqué que le taux d'occupation du sol du projet était largement supérieur à celui des autres bâtiments du secteur et contrastait avec l'aspect actuel du quartier, qui laisse une large place aux espaces extérieurs. Les recourants ont rappelé ce grief durant les échanges d'écritures de la procédure de recours. Toutefois, ils ont expressément admis dans leur opposition que le projet respecte les prescriptions du règlement d'aménagement de A. pour la ZHFD, en particulier le degré d'utilisation du sol et les dimensions des constructions. Cela correspond à ce qui ressort du préavis de synthèse et des décisions communales. Il faudrait donc que l'utilisation des possibilités de construire offertes en ZHFD apparaisse déraisonnable et irrationnelle pour que le projet litigieux puisse être refusé sur la base de la clause d'esthétique. Les recourants n'expliquent pas en quoi une telle condition serait réalisée. L'existence à leurs yeux d'un contraste avec les parcelles des alentours ne démonte aucunement que tel serait le cas. De plus, la ZHFD, ainsi que les bâtiments qui s'y trouvent, ne bénéficient pas d'une protection particulière du point de vue patrimonial. Par conséquent, les arguments des

recourants en matière d'intégration esthétique ne sauraient être admis.

3. Accès

3.1. Selon l'article 22, alinéa 2, lettre b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19, al. 1 LAT). Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante du point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers des automobilistes et des autres utilisateurs, des piétons en particulier soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. 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.

Ces différents principes sont repris dans la législation cantonale. L'article 69 du règlement d'exécution de la LCAT (RELCAT), du 16 octobre 1996, précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. L'article 9 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, rappelle enfin que, compte tenu de l'importance des constructions et installations, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics.

Le droit cantonal peut se référer aux normes VSS, qui doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (ATF du 10 juillet 2008 1P_157/2008, consid. 2.1). Enfin, les autorités communales et cantonales disposent d'un important pouvoir d'appréciation en matière d'équipement et d'accès, que les autorités judiciaires doivent respecter (ATF 121 I 65, consid. 3ain fine).

3.2. Afin d'éviter toute action populaire, un voisin n'est pas autorisé à fonder son recours sur des prescriptions protégeant exclusivement l'intérêt général, à moins qu'il ne justifie d'un intérêt privé particulièrement prépondérant à celui de tout autre citoyen. Tel pourra être le cas, notamment, de dispositions relatives à la protection de la nature et des sites, ainsi qu'à l'écoulement du trafic et à la sécurité de la circulation. Lorsque de telles dispositions sont invoquées, la qualité pour s'opposer dépend de l'existence, dans le cas concret, d'un intérêt véritablement prépondérant par rapport à celui de tout un chacun à remettre en cause le projet attaqué ou, en d'autres termes, de l'existence d'un préjudice porté de manière immédiate à sa situation personnelle. Un intérêt pratique et concret d'un voisin à se plaindre de l'absence d'équipement d'une parcelle voisine a été reconnu, dans la mesure où en cas d'admission de ce grief, le projet de construction ne serait pas réalisé ou pas autorisé selon

les plans prévus (arrêt du Tribunal cantonal du 10 février 2023 CDP.2022.277, consid. 2c et les références citées).

3.3. La qualité des recourants pour invoquer une absence de chemin ou passage pour les piétons le long de la rue B. est douteuse, puisque dans leur écrit du 29 juillet 2024, les intéressés contestent l'absence de chemin piétonnier sécurisé pour rejoindre le village depuis les futures constructions mais ne mettent pas en cause leur propre sécurité.

Quoi qu'il en soit, il convient de relever que le Conseil d'État possède une pleine cognition en matière d'équipement des terrains au sens de l'article 19 LAT, qui autorise à réparer une éventuelle violation du droit d'être entendu (arrêt du Tribunal cantonal du 16 novembre 2017 CDP.2016.342, consid. 2c). Bien que les décisions communales ne se prononcent pas spécifiquement sur l'accès piéton invoqué dans l'opposition, il convient de relever que selon les orthophotos du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN), consultables sur le site officiel du canton, et selon le moteur de recherches Google Street View, la rue B. est pourvue d'un trottoir sur un côté jusqu'au centre du village. Le trottoir du côté nord peut être rejoint depuis le trottoir du côté sud en deux fois, avec une halte sur un îlot central. Le service des ponts et chaussées, instance spécialisée en la matière, n'a émis aucune réserve en matière de sécurité des piétons dans le préavis de synthèse. Par conséquent, l'argument des recourants doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

3.4. En ce qui concerne l'accès vers et à la sortie du parking souterrain prévu par le projet, le SPCH exige dans son préavis que la distance de visibilité à la sortie de celui-ci respecte la norme VSS 40 273a "Carrefours, Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau". Cette dernière fixe la distance de visibilité aux carrefours, soit la distance nécessaire pour qu'un véhicule non prioritaire puisse s'engager sur un axe prioritaire sans entrer en conflit avec un véhicule prioritaire (p. 4, ch. 4). Comme le relève le SPCH dans son préavis, cette distance est de 50 mètres lorsque la vitesse d'approche des véhicules prioritaires est de 50 km/h sur les routes présentant des conditions de circulation favorables (p. 8, ch. 13.1, tableau 1). En localité, comme en l'occurrence, cette distance est à mesurer depuis un point d'observation situé à 3 mètres en retrait du bord de la chaussée (p. 4, ch. ; p. 7 ch. 12). Il ressort du plan du rez-de-chaussée du projet, plus précisément de son encart nommé "cône de visibilité", qu'une distance de visibilité de 55 mètres existe à la sortie du parking souterrain, depuis le point d'observation exigé par la norme VSS.

Par ailleurs, le préavis du SPCH (préavis de synthèse, p. 9) se réfère au règlement d'exécution de la loi sur les routes et voies publiques (RELRVP), du 1er avril 2020. Selon l'article 30, alinéa 1 dudit règlement, les aménagements extérieurs en bordure de route, notamment les plantations, ne doivent pas diminuer la visibilité des usagers. Les hauteurs maximales admissibles, mesurées depuis le bord de la chaussée, sont de 60 cm lorsque la visibilité doit être maintenue (al. 2, litt. a). Des arbres fruitiers peuvent être plantés, mais à 4 m au plus proche des limites cadastrales (al. 3, litt. b). Il appartient aux propriétaires riverains de couper les végétaux au minimum à 30 cm en retrait des limites de propriété (al. 6). Selon le plan du rez-de-chaussée et le plan des espaces extérieurs, des plantations sont prévues en bordure de la rue B. sur laquelle débouchera le parking souterrain, à savoir des arbustes indigènes et des arbustes buissonnants, ainsi que quelques arbres fruitiers. On peut voir sur le plan du rez-de-chaussée que le tronc des arbres fruitiers se trouve à 4 mètres de la limite parcellaire. Le permis de construire précise en outre que le préavis des services de l'État fait partie intégrante de ladite décision. Le préavis du SPCH exige que les

plantations soient entretenues de manière à ne pas entraver la visibilité aux abords des carrefours et des accès privés. Par conséquent, les arbustes prévus à proximité de la rue B. devront être taillés de façon à ne pas dépasser la hauteur maximale et la distance minimale en retrait de la limite de propriété fixées par le RELRVP, faute de quoi la commune devra exiger leur mise en conformité. En l'état, les plans du projet sont conformes aux exigences légales.

Enfin, l'accès au parking débouche sur la rue B., qui est une route cantonale. Le plan du rez-de-chaussée indique toutefois que la voie d'accès au parking s'élargit pour atteindre une largeur de 5,5 m à sa sortie. Par mail du 6 décembre 2022 (annexe 7 aux observations du 27 mai 2024 du maître d'ouvrage), le SPCH a confirmé qu'une telle largeur permet à deux véhicules de se croiser sur le prolongement séparant la rampe d'accès du parking de la route, sans que l'un doive rester en attente sur la voie publique, et qu'il n'y a pas lieu de prévoir une place d'attente. Les recourants n'amènent aucun motif qui justifierait de s'écarter de l'avis de ce service, qui s'exprime en tant qu'expert en la matière et dont le rôle consiste à mettre ses connaissances au service de l'autorité de décision (RJN 1991, p. 144, consid. 3a p. 146).

Le plan précité indique qu'un signal lumineux sera placé à la sortie de l'accès au parking. Placée de cette manière, cette signalisation concerne les véhicules qui utilisent le parking, et non ceux qui circulent sur la route cantonale voisine, dont le passage ne sera pas entravé. Elle se déclenche lorsqu'un véhicule s'apprête à emprunter la rampe pour sortir du parking, et lorsqu'un véhicule entrant s'engage dans l'accès au parking, pour éviter les croisements dans la partie étroite de la rampe d'accès. Les véhicules sortants pourront attendre dans le parking et les véhicules entrants sur le terrain privé, à l'endroit où l'accès est élargi. L'autorité de céans estime que ces conditions permettent d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic compte tenu d'un parking limité à 20 places, à destination duquel les véhicules circuleront à faible vitesse.

En conclusion, au vu de son pouvoir de cognition en matière d'équipement, elle retient que le projet bénéficie d'un accès suffisant.

4. Accessibilité aux personnes handicapées physiques et sensorielles

Comme cela a déjà été relevé, un voisin ne peut pas présenter n'importe quel grief; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. A défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé. Les recourants ne prétendent pas être atteints eux-mêmes par la conception du projet dans la mesure où, selon eux, aucune mesure d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite n'est prévue. Le grief n'est en outre pas de nature à remettre en cause le projet lui-même. Par conséquent, les recourants n'ont pas qualité pour l'invoquer et il doit être déclaré irrecevable (ATF du 21 décembre 2015 1C_337/2015, consid. 5).

5. Stationnement

5.1. Les recourants se plaignent que le projet ne prévoie pas de places de stationnement pour les visiteurs. Or, selon l'article 5.1 du règlement de construction communal sanctionné par le Conseil d'État le 19 avril 2006, le nombre de places de stationnement est fixé par le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996. Selon l'annexe 1 du RELConstr., dans sa version en vigueur lors de la mise à l'enquête

publique du projet (cf. dispositions transitoires à la modification du RELConstr. du 31 mai 2023 concernant les places de stationnement sur fonds privés), 2 cases de stationnement au minimum sont exigées pour les habitations individuelles. Il n'est pas fait mention de places pour les visiteurs. Le nombre de 20 places de stationnement pour 10 habitations individuelles prévu est donc conforme au droit, comme l'a relevé le Conseil communal dans sa décision levant l'opposition.

5.2. Les recourants allèguent encore que pour respecter les dimensions fixées par la norme VSS 40'291 pour les places de stationnement, les dimensions du parking et l'implantation d'un bâtiment ont dû être modifiées, sans faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Cet argument est invoqué dans le recours pour la première fois. Par ailleurs, les plans du projet, en particulier celui du parking et sous-sol, du 3 février 2023, ont été soumis à la commune et dûment sanctionnés par celle-ci. La nouvelle version des plans du projet a été transmise aux recourants par le service d'urbanisme communal par pli du 31 octobre 2023 (dossier communal, ch. 4). Les recourants ont donc pu exercer leur droit d'être entendu et leur grief doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

6. Évacuation des eaux

6.1. Dans les zones à bâtir et dans les autres zones équipées d'égouts, les bâtiments et les installations doivent en principe être raccordés au réseau des égouts publics (art. 11 de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991). Dans ce périmètre des égouts publics, un permis de construire ne peut être délivré que si le déversement des eaux polluées s'opère dans les égouts (art. 17, litt. a LEaux). Il découle des articles 7 et 12, alinéa 3 LEaux que les eaux claires doivent en principe être séparées des eaux polluées. Les eaux polluées doivent en effet être traitées (art. 7, al. 1 LEaux) alors que les eaux non polluées doivent en règle générale être évacuées par infiltration, si les conditions locales le permettent (art. 7, al. 2 LEaux).

La problématique de l'évacuation des eaux doit s'apprécier de manière globale. Les installations doivent donc être correctement dimensionnées eu égard à l'ensemble des zones qu'elles équipent. Le raccordement d'une nouvelle construction ne doit pas mettre en péril l'évacuation correcte des eaux des autres parcelles. À défaut, la collectivité doit refuser un raccordement à son réseau d'évacuation des eaux ou le soumettre à certaines conditions techniques (Jeannerat, in Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, Genève ■ Zurich ■ Bâle 2016, N. 38 ad art. 19).

6.2. La décision levant l'opposition se prononce sur l'évacuation des eaux non polluées par infiltration, mais n'aborde pas celle des eaux usées au moyen de l'équipement communal. Il en va de même du permis de construire, également notifié aux recourants, qui traite de l'évacuation des eaux usées sur la parcelle même. Toutefois, comme cela a été rappelé plus haut, le Conseil d'État possède une pleine cognition en matière d'équipement des terrains au sens de l'article 19 LAT et peut donc examiner si les exigences en matière d'évacuation des eaux sont satisfaites.

6.3. L'évacuation des eaux non polluées par infiltration a fait l'objet de deux rapports d'un bureau de géologues, des 31 août 2022 (ci-après : rapport du géologue 1) et 20 décembre 2022 (ci-après : rapport du géologue 2), sur mandat du maître d'ouvrage. Ces rapports ont été transmis aux recourants durant la procédure communale selon leur courrier du 6 janvier 2025 au service juridique. Il en découle qu'un essai d'infiltration a été

effectué le 14 juillet 2022, dans un secteur du terrain représentatif des conditions locales ; il en est résulté que le terrain destiné au projet présente une bonne capacité d'infiltration permettant d'envisager l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle, mais que l'installation d'infiltration doit être dimensionnée par un spécialiste (rapport du géologue 1, p. 2 et 8 ; rapport du géologue 2, p. 2). Le mode de réalisation de l'ouvrage d'infiltration fait l'objet du rapport du géologue 2. Ce dernier prend en considération les eaux provenant des toitures inclinées des bâtiments, de l'accès au parking souterrain et de la "toiture jardin" prévue sur ledit parking, soit une surface de 967 m² après application d'un coefficient de ruissellement. L'intensité de la pluie déterminante (11.3 m³ pendant 5,4 minutes) est calculée selon la norme officielle en la matière et de façon à optimiser le volume de stockage de l'ouvrage d'infiltration (rapport du géologue 2, p. 2). Sur cette base, le rapport préconise pour l'infiltration des eaux claires la création d'un corps de gravier, soit d'un puits d'infiltration implanté dans un corps graveleux, d'une surface horizontale minimale de 9.6 m² et comprenant une hauteur de gravier filtrant d'au moins 1.3 m (variante 1). Il précise qu'un dépotoir doit être installé, pour permettre une "préépuration" mécanique et prévenir un colmatage du fonds du puits d'infiltration par des matériaux. Il donne également des indications sur la manière dont le puits d'infiltration doit être construit (implantation dans les alluvions graveleuses, cote par rapport au niveau des eaux, etc.). Il mentionne une autre solution, subsidiaire, à savoir un bassin d'infiltration constitué de modules creux, dont la hauteur minimale peut être inférieure à celle du puits d'infiltration (variante 2). Il souligne que les deux variantes permettent d'infiltrer intégralement les volumes d'eau récoltés selon un temps de retour de 10 ans, le "temps de retour" étant selon le site officiel de MétéoSuisse le temps moyen au cours duquel l'intensité de pluie considérée se produit au moins une fois[1]. Il recommande toutefois, pour les deux variantes, l'installation d'un trop-plein de secours débouchant à la surface du terrain, pour éviter tout débordement en cas de pluie d'une intensité qui dépasserait la valeur de dimensionnement considérée. Il précise enfin que la variante retenue doit être validée par l'autorité communale (rapport du géologue 2, p. 4 à 6). Le dimensionnement des installations d'infiltration préconisé par le géologue a été soumis par l'architecte auteur du projet à un ingénieur civil. Ce dernier l'a jugé correct et conforme à la directive SN 592 000 pour le cas d'un dépotoir à exigences élevées (annexe 5 aux observations du 27 mai 2024 du maître d'ouvrage).

Les conclusions des rapports du géologue, ainsi que la variante 1 qu'il préconise, correspondent aux exigences formulées par le préavis du SENE, qui demande que les eaux claires soient toutes dirigées vers un puits d'infiltration situé au sud de la parcelle et que cette installation soit précédée d'une chambre dépotoir (préavis de synthèse, p. 3). Conformément à cette exigence, le plan de situation et le plan du parking/sous-sol du projet mentionnent un puits d'infiltration dans la partie intérieure du terrain. Le permis de construire valide cette solution, en soulignant que le maître d'ouvrage doit réaliser un test d'infiltration et que l'ouvrage d'infiltration devra être dimensionné conformément aux résultats de ce test. Or, ce test a déjà été effectué par le géologue mandaté par le maître d'ouvrage, qui a donné toutes les informations nécessaires pour le dimensionnement, mais les rapports du géologue ne figurent pas dans le dossier produit par le Conseil communal. Par ailleurs, la surface du bassin d'infiltration qui figure sur les plans précités est de 4m², et non de 9.6m² comme recommandé par le géologue. Aucun plan de détail de l'ouvrage d'infiltration, notamment avec une coupe mentionnant l'emplacement du dépotoir, ne figure au dossier. Enfin, le permis de construire précise que le déversement du trop-plein

dans le réseau d'évacuation communal, ou sur le terrain en aval par épandage, ne sera pas accepté, et qu'un système de rétention/infiltration doit être privilégié (p. 5). Cette précision est importante, car selon un rapport du 24 janvier 2025 du bureau d'ingénieurs civils mandaté par la commune (ci-après : rapport de l'ingénieur), produit suite à une demande du service juridique, le réseau communal d'évacuation des eaux usées n'est pas à même de prendre également en charge les eaux pluviales en cas de précipitations intenses. Il est possible que la précision formulée par la commune implique de réaliser un trop-plein différent de celui mentionné par le géologue.

En résumé, il apparaît que l'ouvrage d'infiltration des eaux claires a été sanctionné par le Conseil communal sur le principe seulement. Il faut donc examiner si le permis de construire les villas peut quand même être délivré à ce stade. Selon l'article 61, alinéa 2 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996, le permis de construire peut être assorti de conditions et de charges (clauses accessoires). Les charges, qui imposent au destinataire de la décision une obligation (de faire, de ne pas faire, ou de tolérer quelque chose), doivent tendre à ce que la construction soit conforme aux dispositions en vigueur et à éliminer les éventuelles irrégularités du projet. Elles sont valables à condition de se concilier avec les principes constitutionnels, notamment ceux de la légalité et de la proportionnalité. Le principe de la proportionnalité veut que l'autorité délivre un permis de construire en l'assortissant de clauses accessoires adéquates si les défauts ou les lacunes du projet sont secondaires ou de minime importance. Tel ne saurait être le cas lorsqu'il s'agit de défauts trop importants, car les règles de la procédure d'autorisation de construire ne seraient alors plus respectées (RJN 2021, p. 642 ■ CDP.2020.405, consid. 3a et les références citées ; Ruch, in Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, N. 18 ad art. 22). Il n'est pas possible d'octroyer une autorisation de construire à condition que le terrain soit équipé, car l'équipement est une condition préalable à l'octroi d'une autorisation (art. 22, al. 2, litt. b LAT). Cependant, l'exécution du raccordement de l'immeuble peut être conçue comme une charge, dans le sens où le raccordement doit être réalisé avant que le bâtiment puisse être mis en service (Ruch, op. cit., N. 24 ad art. 22). Au vu de ces principes, c'est à bon droit que le Conseil communal a octroyé le permis de construire, en l'assortissant d'une charge selon laquelle le résultat du test d'infiltration et le dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration doivent lui être transmis pour validation avant le début des travaux, au minimum 1 mois à l'avance (p. 5, 7ème§). Dans le cas présent, cela implique que les rapports du géologue et sa validation par un ingénieur civil, ainsi que toute autre pièce complémentaire à leur sujet, soient versés au dossier de permis de construire, et que des plans détaillés de l'ouvrage d'infiltration soient présentés au Conseil communal pour validation, après avoir été soumis aux recourants. Il n'en reste pas moins qu'au vu des rapports du géologue, la réalisation d'un ouvrage d'infiltration conforme aux exigences légales est possible, que le permis de construire pouvait être délivré de ce point de vue et que les arguments des recourants doivent être rejetés.

6.4.A la demande du service juridique, le Conseil communal a fourni des précisions sur l'évacuation des eaux usées dans le secteur concerné par le projet, par courrier du 27 janvier 2025 auquel est joint le rapport du 24 janvier 2025 de l'ingénieur. Ces documents ont été transmis aux parties à la procédure. Il ressort de ce rapport que le réseau public des canalisations d'évacuation des eaux usées du secteur a été contrôlé par caméra en décembre 2021 et qu'il se trouve en bon état (p. 2). Cependant, la situation est

particulière pour le terrain destiné au projet et les parcelles voisines, situées en contrebas des canalisations d'évacuation publiques menant à la station d'épuration de Neuchâtel (STEP). De ce fait, leurs eaux usées s'écoulent d'abord dans une station de pompage munie de deux pompes (STAP), qui fait partie de l'équipement public, puis sont acheminées vers les canalisations communales par une conduite sous pression. La STAP est correctement dimensionnée pour recueillir les eaux usées du secteur, mais lorsque des eaux claires se mélangent à celles-ci lors de précipitations intenses, le débit entrant dans la STAP est plus grand que le débit pompé. Le collecteur public d'évacuation des eaux usées se met alors en charge et un mélange d'eaux usées et d'eaux pluviales remonte et inonde la parcelle des recourants. Une telle inondation peut également se produire en cas de panne de la STAP, durant le laps de temps nécessaire pour que les services techniques de la commune puissent intervenir (p. 2 et 3). Pour remédier à cette situation, la commune a installé un clapet anti-retour pour protéger le bien-fonds des recourants en cas de refoulement. L'ingénieur relève toutefois que cette solution n'est pas durable dans le temps et formule diverses recommandations, dont les principales sont que la commune réalise un trop-plein de sécurité sur la STAP et qu'elle identifie les biens-fonds du secteur qui évacuent leurs eaux claires par les canalisations d'eaux usées, en obligeant leurs propriétaires à séparer les eaux usées des eaux claires et à ne plus évacuer celles-ci par lesdites canalisations (p. 4). Dans son courrier du 27 janvier 2025, le Conseil communal confirme être conscient de cette problématique et s'engage réaliser dans les meilleurs délais le trop-plein de la STAP préconisé par l'ingénieur. Il apparaît toutefois que ce trop-plein doit être construit sur une parcelle privée selon une étude de faisabilité effectuée par l'ingénieur, et que des discussions sont en cours à ce sujet entre la commune et le propriétaire concerné (cf. courrier précité de la commune et rapport de l'ingénieur, p. 3).

Si l'on peut comprendre les inquiétudes des recourants suite aux inondations qu'ils ont subies, la situation qui vient d'être décrite ne permet pas de conclure que le terrain destiné au projet litigieux n'est pas équipé pour l'évacuation des eaux usées. En effet, le rapport de l'ingénieur confirme que la STAP et les canalisations publiques sont en bon état et dimensionnées pour pouvoir recueillir les eaux usées du secteur considéré, soit également celles produites par les villas projetées (rapport de l'ingénieur, ch. 3.1 p. 2 et 3.3 p. 3). Le risque d'inondation provient des eaux pluviales qui pourraient venir s'ajouter aux eaux usées dans le réseau. Ces eaux pluviales proviennent de certaines parcelles privées (cf. ledit rapport, ch. 2.2 p. 2). Il ressort des considérants qui précèdent que les eaux pluviales du terrain destiné au projet pourront être infiltrées et que des solutions constructives peuvent être mises en place pour contenir un éventuel trop-plein. Il n'y a donc pas lieu de craindre que les eaux claires provenant des futures villas surchargent le réseau d'évacuation des eaux usées et la STAP et augmentent le risque d'inondation sur le terrain des recourants. Il convient en outre de rappeler que ce dernier est protégé par un clapet anti-retour. Cette solution est provisoire et la commune, chargée d'équiper la zone à bâtir notamment en évacuation des eaux selon l'article 109, alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, doit entreprendre les démarches citées par l'ingénieur pour éviter de nouvelles inondations. Il n'en reste pas moins que le permis de construire les villas litigieuses peut être octroyé, puisque les eaux claires pourront être infiltrées.

7.1. Au vu de ce qui précède, le recours, mal-fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

7.2. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la procédure (art. 47, al. 1 LPJA). Tout bien considéré, ceux-ci seront fixés à 1'650 francs, montant compensé par l'avance de frais versée par les recourants suite à la décision du 11 avril 2024 du service juridique.

7.3. Vu le sort de la cause, le maître d'ouvrage, représenté par une mandataire professionnelle, a droit à une indemnité de dépens (art. 48, al. 1 LPJA). Le montant de l'indemnité de dépens doit être déterminé 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. 58, al. 2 et 67 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (LTFrais), du 6 novembre 2019). Les frais de ports, de copies et de téléphone sont calculés selon les frais effectifs ou forfaitairement à raison de 10% des honoraires (art. 63 LFrais).

La mandataire du maître d'ouvrage a déposé son mémoire d'honoraires et frais le 13 février 2025. Elle annonce des honoraires de 2'050 francs pour un temps d'activité de 6h50 et des frais de 153 fr. 75, d'où un total de 2'382 fr. 25 TVA comprise. Le tarif horaire de 300 francs correspond à celui qu'applique la Cour de droit public du Tribunal cantonal (arrêté de ladite Cour du 2 décembre 2024 CDP.2024.56, consid. 4) et le temps d'activité est adapté vu la nature de la cause. Par conséquent, une indemnité de dépens de 2'382 fr. 25 tout compris sera allouée au maître d'ouvrage, à la charge des recourants.

Par ces motifs, le Conseil d'État :

1. Rejette le recours de Mme et M. X. et Y. contre la décision du 7 mars 2024 du Conseil communal de A., dans la mesure où il est recevable.

2. Met un émolument de 1'500 francs et des frais de 150 francs, pour un total de 1'650 francs, à charge des recourants.

3. Dit que ce montant est compensé par l'avance de frais du même montant versée par les recourants.

4. Fixe le montant des dépens dû par les recourants à Z. Sàrl à 2'382 fr. 25.

Neuchâtel, le 12 mars 2025

Au nom du Conseil d'état :

La présidente, La chancelière,

F. Nater S. Despland

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