

NE_GERICHTE CDP.2013.275 vom 5. August 2014

NE Tribunal cantonal, 2014-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2013.275

FR: NE_GERICHTE CDP.2013.275 du 5 août 2014

IT: NE_GERICHTE CDP.2013.275 del 5 agosto 2014

Erwägungen

E. 1

a) Au regard de l'article 7 LPJA, ont qualité de parties, les personnes dont les droits et obligations pourraient être touchés par la décision à prendre, ainsi que les autres personnes, organisations ou autorités, qui disposent d'un moyen de droit contre cette décision. L'article 32 LPJA précise qu'ont qualité pour recourir toute personne, corporation et établissement de droit public ou commune touchés par la décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi que toute autre personne, groupement ou autorité qu'une disposition légale autorise à recourir (let. b). Les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées en principe contre le perturbateur. Il faut distinguer à ce propos le perturbateur par comportement, qui a occasionné la situation illégale par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité, et le perturbateur par situation, qui exerce sur la chose à l'origine de la situation illicite un pouvoir de fait ou de droit. S'il y a plusieurs perturbateurs, l'autorité peut s'adresser alternativement ou cumulativement au perturbateur par comportement et au perturbateur par situation. L'autorité compétente doit jouir d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation. Si un ordre de démolition est donné à un perturbateur qui n'a pas le pouvoir, fondé sur le droit privé, de disposer de l'immeuble bâti ou n'en a pas le pouvoir exclusif, ce perturbateur ne peut satisfaire à son obligation que si les propriétaires ou ceux qui détiennent le pouvoir sur l'immeuble y donnent leur consentement. Si, en revanche, celui qui détient le pouvoir de disposer de l'immeuble s'oppose à la démolition, le destinataire de l'ordre de démolition se voit imposer une obligation qu'il ne peut pas remplir avec les moyens juridiques dont il dispose. Cependant, l'ordre de démolition n'est pas nul pour autant; il est seulement non exécutoire en l'état. L'autorité doit alors ordonner au propriétaire d'éliminer l'état de fait contraire au droit ou de tolérer les travaux. Dans cette hypothèse, celui-ci ne peut s'opposer qu'à l'obligation qui lui est faite de tolérer la démolition et ne peut s'en prendre au refus de l'autorisation demandée après coup lorsque cette décision est entrée en force (ATF 107 Ia 19 cons. 4; arrêt du TF du 24.12.2003 [1P.627/2003] cons. 1.2 et les références citées; RJN 2010, p. 397 cons. 7a). Un ordre de remise en état pouvant ainsi être notifié à la recourante, perturbatrice par comportement, le choix de la Commune Y. n'est pas arbitraire dans son résultat. La jurisprudence admet d'ailleurs que les perturbateurs par comportement doivent entrer en considération si possible avant les perturbateurs par situation (JdT 1983 I p. 290 ss et les références citées). Autrement dit, bien qu'il soit possible que la commune doive – si sa décision vient à être confirmée – également ordonner aux copropriétaires de l'article 3010 d'éliminer l'état de fait contraire au droit ou de tolérer des travaux de modification de la route d'accès litigieuse, on ne saurait reprocher à cette autorité de s'être adressée en premier lieu à la recourante, en tant que perturbatrice par comportement, pour lui ordonner de rétablir une situation conforme au

droit. Dans ces conditions, il appert que X. SA est concernée par la présente procédure et qu'étant touchée tant par la décision du Conseil d'Etat du 14 août 2013 que par celle de la Commune Y. du 7 janvier 2013, elle a la qualité pour recourir au sens de l'article 32 LPJA.

b) Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable (art. 34 et 35 LPJA).

E. 2

a) Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la LConstr ou aux autorisations délivrées, le conseil communal peut en ordonner notamment la remise en état, la suppression ou la démolition (art. 46 al. 1 let. d LConstr.). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Selon ce principe, une mesure restrictive doit être apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). Le principe de la proportionnalité proscribit toute restriction allant au-delà du but visé; il exige un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence; ATF 135 I 169 cons. 5.6, 176 cons. 8.1, 134 I 214 cons. 5.7, 221 cons. 3.3 et les références citées). L'autorité renonce à ordonner la démolition d'une construction si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage qu'une telle mesure causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 132 II 21 cons. 6, 123 II 248 cons. 3a/bb; arrêt du TF du 10.12.2013 [1C_269/2013] cons. 4.1 et les références citées). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (arrêt du TF du 26.10.2011 [1C_101/2011] cons. 2.1). Toutefois, c'est celui qui place l'autorité devant un fait accompli qui doit s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe, à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, accordent une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prennent pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (ATF 123 II 248 cons. 4a, 111 Ib 213 cons. 6b et les références citées). L'autorité doit examiner d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux droits du constructeur. Elle peut offrir à celui-ci la possibilité de faire des propositions sur la manière de remédier aux violations de la réglementation existante. Si les propositions sont inadéquates, l'autorité n'en reste pas moins tenue de rechercher parmi les mesures d'exécution envisageables, celles qui lui paraissent les mieux proportionnées. Elle examinera par exemple au moment d'exécuter sa décision, si le but recherché ne peut être atteint par une solution moins rigoureuse (ATF 108 Ib 219 cons. 4d; RJN 2010, p. 397 cons. 2a).

b) L'article LConstr. reconnaît aux communes une certaine marge d'appréciation puisqu'il n'oblige pas celles-ci à ordonner la démolition ou la modification des constructions contraires aux plans et aux dispositions en vigueur, mais leur en donne la faculté (RJN 1994, p. 172 ss, 1987, p. 268). Dans la mesure où son autonomie est en cause, la commune peut dès lors exiger que l'autorité cantonale respecte les limites de sa compétence (ATF 116 Ia 52). Il en résulte que les autorités de recours chargées de contrôler l'application de cette disposition doivent faire preuve de retenue dans l'accomplissement de cette tâche et limiter leur pouvoir d'intervention dans ce domaine à l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 33 let. a LPJA; RJN 1994, p.172

ss et les références citées), cela d'autant plus que la commune est mieux à même d'apprécier les conditions locales et de déterminer la politique qu'elle entend suivre en la matière (RJN 2010, p. 397 cons. 2b) .

E. 3

a) En l'espèce, il n'est pas contesté que la route d'accès réalisée sur le bien-fonds 3010 ne correspond pas aux plans sanctionnés le 7 mars 2005. De même, il n'est remis en question ni que les blocs de consolidation de cette route constituent un mur de soutènement, et qu'en tant que tel, les gabarits s'appliquent, conformément à l'article 20 RELCAT , ni que la trace du gabarit de ce mur de soutènement forjette sur la parcelle des époux C., lesquels ont refusé de donner leur accord à un tel forjet. La légalité de la mesure litigieuse, qui n'est en soi pas contestable, n'est donc pas remise en cause par la recourante. Celle-ci fait en revanche valoir que la mesure est disproportionnée au vu de la nature de la violation du permis de construire ainsi que des intérêts en présence. b) Avant d'examiner s'il se justifie d'ordonner la modification de la route d'accès aux immeubles sis rue B. sur tout le tronçon pour lequel le gabarit du mur de soutènement forjette sur le bien-fonds 1673, soit de la cote 472.73 à la cote 469.90 sur le plan P 20 du 26 octobre 2007, il convient de rappeler ce qui suit. Le fait que les copropriétaires de la parcelle sur laquelle forjette une trace de gabarits du mur de soutènement refusent de signer la demande de permis par application analogique de l'article 45 al. 2 RELConstr. n'empêche pas l'autorité communale de déterminer les mesures à prendre sous l'angle du rétablissement de l'état de droit, au terme d'une pondération de tous les intérêts en présence, même si elle ne peut octroyer un permis de construire compte tenu du refus du propriétaire. Il y a lieu de considérer en effet que si l'accord du propriétaire est important pour juger de la recevabilité d'une demande de permis de construire, il y a lieu de limiter la portée de l'article 45 al. 2 RELConstr. à une question de pure procédure. Ce n'est en effet pas le droit public de la construction qui interdit à une personne de construire sur le terrain d'un tiers sans son accord – ou comme ici de réaliser une construction forjetant sur le terrain d'un tiers sans son accord – mais, cas échéant, le droit civil fédéral. Dès lors, une fois que la construction a été érigée sans permis, il n'appartient pas à l'autorité administrative, saisie de la question du rétablissement de l'état de droit, de déterminer si le constructeur avait ou non l'accord du propriétaire pour agir comme il l'a fait. Cette problématique appartient au juge civil et un litige y relatif, de droit privé, peut être déféré devant la justice civile (RFJ 2006, p.11 ss, spéc. cons. 2d et 2e; RJN 2010, p. 397 cons. 4c). Il s'ensuit que bien que l'autorité communale soit arrivée à la conclusion que le tronçon de la route d'accès pour lequel le gabarit du mur de soutènement forjette sur le bien-fonds 1673 ne pouvait être autorisé après coup, cela n'implique pas automatiquement de devoir modifier ce tronçon. Comme déjà dit, le choix d'ordonner ou non la démolition, en tout ou partie, ou le déplacement de l'ouvrage illégal doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence : d'un côté, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit et, de l'autre, l'intérêt privé de la recourante au maintien de la construction élevée sans autorisation, respectivement des voisins à sa modification. Effectuée principalement au regard des principes de proportionnalité et de bonne foi, la pondération des intérêts doit prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents. Concernant l'intérêt public il y a lieu de préciser que le principe de la proportionnalité peut commander l'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens des articles 23 et 24 LAT, a posteriori (RJN 2010, p. 397 cons. 5 et les références citées). c) En l'occurrence, la violation du droit matériel consiste dans un problème de gabarit d'un mur de soutènement. Au vu du plan P 20 du 26 octobre 2007, il apparaît que la profondeur du forjet au sol du

gabarit du mur de soutènement – mur construit entièrement sur le bien-fonds 3010 – mesure de 60 à 80 cm, que le forjet commence à la cote 472.73 et se poursuit le long du mur de soutènement jusqu'à la cote 469.90, ce qui représente, du point de vue de la longueur, une distance de plus de 15 m, soit une trace de gabarits forjetant sur une surface d'environ 9 à 12 m². Comme retenu par les autorités précédentes, cette violation du droit matériel ne peut être qualifiée de peu d'importance, et ce nonobstant le fait que la route d'accès privée constitue une construction conforme à la zone. Il importe d'ailleurs peu de savoir si – comme le soutient la recourante – les tiers intéressés ont remblayé l'espace situé entre la façade ouest de leur maison et le mur de soutènement, puisque conformément à l'article 19 al. 3 RELCAT la trace du forjet d'un gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel. Or, un terrain aménagé (remblayé ou excavé) n'est considéré comme terrain naturel que lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années (art. 12 al. 2 RELCAT), ce qui n'est pas prétendu et a fortiori pas démontré dans le présent cas. En tout état de cause, force est de constater que les dispositions relatives aux gabarits visent à protéger précisément les intérêts privés des voisins, lesquels sont forcément mis à mal par le non-respect de ces prescriptions. On ne saurait d'ailleurs exclure que la modification du tronçon de la route d'accès ordonnée par les autorités précédentes, soit un déplacement vers l'ouest d'un peu moins d'un mètre – le mur de soutènement étant actuellement érigé à environ deux mètres de la villa des tiers intéressés – pourra avoir une incidence sur les nuisances, notamment en terme de perte d'intimité, de bruit et de gaz d'échappement, que peut entraîner la proximité de la route d'accès privée litigieuse. S'agissent de l'intérêt public, qui réside ici dans le rétablissement d'une situation conforme au droit, soit d'assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, il ne peut être minimisé quand bien même la nature de la violation du droit matériel consiste dans un problème de gabarit. Il y a effectivement un intérêt public à ne pas voir les prescriptions sur les constructions violées, quand bien même celles-ci visent principalement la protection d'intérêt privé. A cet égard, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur. Quant à l'intérêt privé de la recourante à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit, il y a lieu d'admettre qu'il est purement financier. Or, que l'on retienne un coût de remise en état, respectivement, de 50'000 francs – comme estimé dans un premier temps par la constructrice – ou d'un peu plus de 74'000 francs – comme allégué dans un deuxième temps – ces frais, certes importants en soi, restent cependant relativement modestes par rapport à la valeur des quatre villas mitoyennes et des huit garages construits sur les articles 3002 à 3009 du cadastre de Y., ainsi que des investissements consentis par la recourante pour l'exécution de ce projet immobilier. d) Quoi qu'il en soit, dans la mesure où la constructrice ne peut se prévaloir de sa bonne foi, ce qu'elle ne fait d'ailleurs pas, la Commune Y. pouvait accorder une importance accrue au rétablissement d'un état conforme au droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation ainsi créée pour la recourante. D'ailleurs, il y a lieu de constater que l'ordre de modifier la route d'accès aux immeubles sis rue B. porte uniquement sur le tronçon pour lequel le gabarit du mur de soutènement forjette sur le bien-fonds 1673, soit de la cote 472.73 à la cote 469.90 sur le plan P 20 du 26 octobre 2007, afin que cette route corresponde aux plans sanctionnés le 7 mars 2005, alors que l'ensemble de la route d'accès en cause ne correspond pas auxdits plans. Cette mesure n'apparaît dès lors pas disproportionnée, compte de la pesée globale des

intérêts en présence, soit d'un coté de l'intérêt public et de l'intérêt des voisins et, de l'autre, des conséquences de cette modification en termes essentiellement de coûts, voire de désagréments pendant la durée limitée des travaux. A cet égard, la recourante n'invoque pas expressément et a fortiori ne démontre pas quelles seraient les éventuelles contraintes ou difficultés techniques d'une telle mise en conformité, qui vise à ce que le tronçon querellé de la route d'accès corresponde au tracé initialement envisagé par la constructrice elle-même et pour lequel elle avait demandé et obtenu la sanction des plans de construction. En définitive, la Cour de céans considère que le Conseil communal – qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, qui a une meilleure connaissance que la Cour de céans des circonstances locales et dont l'autonomie doit être respectée – n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en ordonnant une remise en état dans les termes susdits. Si une autre décision aurait pu être envisagée ou même préférable, ce qui n'est en l'occurrence pas établi, cela ne rend pas, comme démontré ci-avant, la décision de l'autorité communale insoutenable. En conséquence, c'est à juste titre que le Conseil d'Etat a confirmé, par décision du 14 août 2013, le prononcé du 7 janvier 2013 du Conseil communal.

E. 4

Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une expertise privée ainsi que d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté, et la décision attaquée, ainsi que celle de la Commune Y. doivent être confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA). Les tiers intéressés, qui ont procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel, peuvent en revanche prétendre à des dépens à charge de la recourante (art. 48 LPJA), lesquels doivent être fixés sur la base des mémoires transmis le 16 juin 2014 par Me G. (art. 66 TFrais, applicable par renvoi de l'art. 69 TFrais). Celui-ci prétend à une rémunération totale de 27'140.90 francs, correspondant aux activités qu'il a déployées du 25 août 2006 au 14 novembre 2008 par 5'918 francs, du 6 janvier 2009 au 14 janvier 2011 par 6025.60 franc et du 31 décembre 2010 au 10 mars 2014 par 13'499.10 francs, ainsi qu'aux activités déployées par F. Sàrl du 31 décembre 2008 au 12 mars 2014 par 1'698.20. Le total des honoraires, auquel il est ainsi prétendu, couvre une période antérieure qui excède la présente procédure de recours. Notons d'ailleurs que les tiers intéressés se sont vu allouer par le Conseil d'Etat une indemnité de dépens de 2'549.25 francs, TVA et débours compris, pour les activités déployées par leur mandataire du 11 janvier au 21 juin 2013. En outre, une indemnité de dépens ne peut être allouée à l'administré qui a engagé des frais qu'à la condition que les mesures qu'il a prises paraissent justifiées (art. 48 al. 1 LPJA). Or, tel ne paraît pas être le cas des activités déployées dans le cadre de la présente procédure de recours par F. Sàrl. Les tiers intéressés n'ont d'ailleurs déposé devant la Cour de céans aucun document émanant de ce bureau d'architecte afin d'étayer leur argumentation. Il convient donc de ne retenir que les activités déployées par Me G. du 21 août 2013 au 10 mars 2014, soit 8 heures et 5 minutes. Il faut toutefois relever que le tarif de 312 francs invoqué par ce mandataire est plus élevé que le tarif usuellement appliqué par la Cour de céans et doit être ramené à 250 francs de l'heure. Ainsi, eu égard à ce tarif, aux débours à raison de 10 % des honoraires (art. 65 TFrais) et à la TVA (au taux de 8 %), l'indemnité de dépens sera fixée à 2'400.75 francs tout compris.

E. 45

al. 2 RELConstr. à une question de pure procédure. Ce n'est en effet pas le droit public de la construction qui interdit à une personne de construire sur le terrain d'un tiers sans son accord ■ ou comme ici de réaliser une construction forjetant sur le terrain d'un tiers sans son accord ■ mais, cas échéant, le droit civil fédéral. Dès lors, une fois que la construction a été érigée sans permis, il n'appartient pas à l'autorité administrative, saisie de la question du rétablissement de l'état de droit, de déterminer si le constructeur avait ou non l'accord du propriétaire pour agir comme il l'a fait. Cette problématique appartient au juge civil et un litige y relatif, de droit privé, peut être déféré devant la justice civile (RFJ 2006, p. 11 ss, spéc. cons. 2d et 2e; RJN 2010, p. 397 cons. 4c).

Il s'ensuit que bien que l'autorité communale soit arrivée à la conclusion que le tronçon de la route d'accès pour lequel le gabarit du mur de soutènement forjette sur le bien-fonds 1673 ne pouvait être autorisé après coup, cela n'implique pas automatiquement de devoir modifier ce tronçon. Comme déjà dit, le choix d'ordonner ou non la démolition, en tout ou partie, ou le déplacement de l'ouvrage illégal doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence : d'un côté, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit et, de l'autre, l'intérêt privé de la recourante au maintien de la construction élevée sans autorisation, respectivement des voisins à sa modification. Effectuée principalement au regard des principes de proportionnalité et de bonne foi, la pondération des intérêts doit prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents. Concernant l'intérêt public il y a lieu de préciser que le principe de la proportionnalité peut commander l'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens des articles 23 et 24 LAT, a posteriori (RJN 2010, p. 397 cons. 5 et les références citées).

c) En l'occurrence, la violation du droit matériel consiste dans un problème de gabarit d'un mur de soutènement. Au vu du plan P 20 du 26 octobre 2007, il apparaît que la profondeur du forjet au sol du gabarit du mur de soutènement ■ mur construit entièrement sur le bien-fonds 3010 ■ mesure de 60 à 80 cm, que le forjet commence à la cote 472.73 et se poursuit le long du mur de soutènement jusqu'à la cote 469.90, ce qui représente, du point de vue de la longueur, une distance de plus de 15 m, soit une trace de gabarits forjetant sur une surface d'environ 9 à 12 m². Comme retenu par les autorités précédentes, cette violation du droit matériel ne peut être qualifiée de peu d'importance, et ce nonobstant le fait que la route d'accès privée constitue une construction conforme à la zone. Il importe d'ailleurs peu de savoir si ■ comme le soutient la recourante ■ les tiers intéressés ont remblayé l'espace situé entre la façade ouest de leur maison et le mur de soutènement, puisque conformément à l'article 19 al. 3 RELCAT la trace du forjet d'un gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel. Or, un terrain aménagé (remblayé ou excavé) n'est considéré comme terrain naturel que lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années (art. 12 al. 2 RELCAT), ce qui n'est pas prétendu et a fortiori pas démontré dans le présent cas. En tout état de cause, force est de constater que les dispositions relatives aux gabarits visent à protéger précisément les intérêts privés des voisins, lesquels sont forcément mis à mal par le non-respect de ces prescriptions. On ne saurait d'ailleurs exclure que la modification du tronçon de la route d'accès ordonnée par les autorités précédentes, soit un déplacement vers l'ouest d'un peu moins d'un mètre ■ le mur de soutènement étant actuellement érigé à environ deux mètres de la villa des tiers intéressés ■ pourra avoir une incidence sur les nuisances, notamment en terme de perte d'intimité, de bruit et de gaz d'échappement, que peut entraîner la proximité

de la route d'accès privée litigieuse.

S'agissent de l'intérêt public, qui réside ici dans le rétablissement d'une situation conforme au droit, soit d'assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, il ne peut être minimisé quand bien même la nature de la violation du droit matériel consiste dans un problème de gabarit. Il y a effectivement un intérêt public à ne pas voir les prescriptions sur les constructions violées, quand bien même celles-ci visent principalement la protection d'intérêt privé. A cet égard, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur.

Quant à l'intérêt privé de la recourante à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit, il y a lieu d'admettre qu'il est purement financier. Or, que l'on retienne un coût de remise en état, respectivement, de 50'000 francs ■ comme estimé dans un premier temps par la constructrice ■ ou d'un peu plus de 74'000 francs ■ comme allégué dans un deuxième temps ■ ces frais, certes importants en soi, restent cependant relativement modestes par rapport à la valeur des quatre villas mitoyennes et des huit garages construits sur les articles 3002 à 3009 du cadastre de Y., ainsi que des investissements consentis par la recourante pour l'exécution de ce projet immobilier.

d) Quoi qu'il en soit, dans la mesure où la constructrice ne peut se prévaloir de sa bonne foi, ce qu'elle ne fait d'ailleurs pas, la Commune Y. pouvait accorder une importance accrue au rétablissement d'un état conforme au droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation ainsi créée pour la recourante. D'ailleurs, il y a lieu de constater que l'ordre de modifier la route d'accès aux immeubles sis rue B. porte uniquement sur le tronçon pour lequel le gabarit du mur de soutènement forjette sur le bien-fonds 1673, soit de la cote 472.73 à la cote 469.90 sur le plan P 20 du 26 octobre 2007, afin que cette route corresponde aux plans sanctionnés le 7 mars 2005, alors que l'ensemble de la route d'accès en cause ne correspond pas auxdits plans. Cette mesure n'apparaît dès lors pas disproportionnée, compte de la pesée globale des intérêts en présence, soit d'un côté de l'intérêt public et de l'intérêt des voisins et, de l'autre, des conséquences de cette modification en termes essentiellement de coûts, voire de désagréments pendant la durée limitée des travaux. A cet égard, la recourante n'invoque pas expressément et a fortiori ne démontre pas quelles seraient les éventuelles contraintes ou difficultés techniques d'une telle mise en conformité, qui vise à ce que le tronçon querellé de la route d'accès corresponde au tracé initialement envisagé par la constructrice elle-même et pour lequel elle avait demandé et obtenu la sanction des plans de construction.

En définitive, la Cour de céans considère que le Conseil communal ■ qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, qui a une meilleure connaissance que la Cour de céans des circonstances locales et dont l'autonomie doit être respectée ■ n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en ordonnant une remise en état dans les termes susdits. Si une autre décision aurait pu être envisagée ou même préférable, ce qui n'est en l'occurrence pas établi, cela ne rend pas, comme démontré ci-avant, la décision de l'autorité communale insoutenable. En conséquence, c'est à juste titre que le Conseil d'Etat a confirmé, par décision du 14 août 2013, le prononcé du 7 janvier 2013 du Conseil communal.

4. Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en ■uvre d'une expertise privée ainsi que d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours

doit être rejeté, et la décision attaquée, ainsi que celle de la Commune Y. doivent être confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA).

Les tiers intéressés, qui ont procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel, peuvent en revanche prétendre à des dépens à charge de la recourante (art. 48 LPJA), lesquels doivent être fixés sur la base des mémoires transmis le 16 juin 2014 par Me G. (art. 66 TFrais, applicable par renvoi de l'art. 69 TFrais). Celui-ci prétend à une rémunération totale de 27'140.90 francs, correspondant aux activités qu'il a déployées du 25 août 2006 au 14 novembre 2008 par 5'918 francs, du 6 janvier 2009 au 14 janvier 2011 par 6025.60 franc et du 31 décembre 2010 au 10 mars 2014 par 13'499.10 francs, ainsi qu'aux activités déployées par F. Sàrl du 31 décembre 2008 au 12 mars 2014 par 1'698.20. Le total des honoraires, auquel il est ainsi prétendu, couvre une période antérieure qui excède la présente procédure de recours. Notons d'ailleurs que les tiers intéressés se sont vu allouer par le Conseil d'Etat une indemnité de dépens de 2'549.25 francs, TVA et débours compris, pour les activités déployées par leur mandataire du 11 janvier au 21 juin 2013. En outre, une indemnité de dépens ne peut être allouée à l'administré qui a engagé des frais qu'à la condition que les mesures qu'il a prises paraissent justifiées (art. 48 al. 1 LPJA). Or, tel ne paraît pas être le cas des activités déployées dans le cadre de la présente procédure de recours par F. Sàrl. Les tiers intéressés n'ont d'ailleurs déposé devant la Cour de céans aucun document émanant de ce bureau d'architecte afin d'étayer leur argumentation. Il convient donc de ne retenir que les activités déployées par Me G. du 21 août 2013 au 10 mars 2014, soit 8 heures et 5 minutes. Il faut toutefois relever que le tarif de 312 francs invoqué par ce mandataire est plus élevé que le tarif usuellement appliqué par la Cour de céans et doit être ramené à 250 francs de l'heure. Ainsi, eu égard à ce tarif, aux débours à raison de 10 % des honoraires (art. 65 TFrais) et à la TVA (au taux de 8 %), l'indemnité de dépens sera fixée à 2'400.75 francs tout compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.
2. Met à la charge de la recourante un émolument de décision de 700 francs et les débours par 70 francs, montants compensés par son avance de frais.
3. N'alloue pas de dépens à la recourante.
4. Alloue aux tiers intéressés une indemnité de dépens de 2'400.75 francs à la charge de la recourante.

Neuchâtel, le 5 août 2014

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