

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.145 vom 3. Februar 2010**

Ne Jurisprudence Adm, 2010-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2009.145](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2009.145)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.145 du 3 février 2010

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2009.145 del 3 febbraio 2010

### **Regeste**

Refus du Conseil communal de transmettre au service de l'aménagement du territoire pour mise à l'enquête publique un projet de villa en raison de problèmes d'esthétique, d'alignement, de places de stationnement et d'accès. Selon la jurisprudence, le refus de mettre à l'enquête publique ne peut se concevoir que si le projet enfreint le droit positif "manifestement et sans aucun doute possible". En l'occurrence, ce n'est pas le cas pour les motifs de refus du Conseil communal, même si la question de l'accès reste, en l'état, litigieuse. Le recours est admis.

### **Volltext**

A.

M. A. est propriétaire de l'article yyy du cadastre de X., pour lequel existe un projet de division en trois biens-fonds, les articles zzz, www et vvv; cette division n'est toutefois pas encore effective ni inscrite au registre foncier.

À une date qui ne ressort pas précisément du dossier mais vraisemblablement au cours du premier trimestre 2008, M. A. et son épouse (ci-après: les intéressés, respectivement les recourants) ont déposé une demande de permis de construire pour une villa familiale sur ce qui pourrait devenir l'article zzz, soit la partie nord de l'article yyy.

B.

Le 29 avril 2008, le Conseil communal a écrit aux intéressés qu'il avait sommairement examiné leur projet et relevé les éléments suivants. La parcelle étant enclavée, les accès étaient problématiques car ils nécessitaient l'accord des propriétaires des terrains voisins; au surplus, la commune prévoyait la construction, sur la tranchée couverte de la route d'évitement de T., d'une desserte communale mais n'avait pas de plans précis ni de programme défini pour sa construction.

C.

L'architecte-conseil de la commune a examiné les plans précités et par courrier du 23 février 2009, le Conseil communal a prié les intéressés d'y apporter certaines corrections.

Puis la commission d'urbanisme s'est à son tour penchée sur le projet et le Conseil communal a de nouveau écrit aux intéressés, le 6 mars 2009. Il les a notamment rendus attentifs à l'alignement au nord de la parcelle et aux limitations en découlant, à la nécessité d'inscrire une limite fictive de gabarits sur le bien-fonds U. voisin valant interdiction de construire et au fait qu'ils devraient s'acquitter d'une taxe de compensation pour deux places de stationnement manquantes. Par ailleurs, le Conseil communal a sollicité des précisions

s'agissant de l'accès au chantier et a relevé que l'intégration du projet dans l'arrière de la zone d'ancienne localité était critiquée.

D.

Suite à un entretien avec l'architecte des intéressés, le Conseil communal a répété ses précédents arguments par courrier du 19 mars 2009, déplorant au surplus le manque de soin apporté à la protection visuelle d'une zone dont la conservation était un élément directeur du plan d'aménagement communal et relevant que l'accès au chantier par le nord était problématique. À cet égard, le Conseil communal a déclaré qu'il préavisait négativement cette variante et qu'il savait que le service des ponts et chaussées s'y opposerait. Ce faisant, le Conseil communal s'appuyait sur un échange de courriers électroniques des 11 et 12 mars 2009 avec ledit service; celui-ci affirmait qu'il n'autoriserait pas la création, au nord de la parcelle, d'une desserte provisoire pour le chantier par-dessus la tranchée couverte de la T., car le chemin était uniquement affecté à la promenade est-ouest.

Le Conseil communal s'est finalement demandé s'il était judicieux de poursuivre l'élaboration du projet et de le soumettre aux préavis des services cantonaux, le considérant comme mal intégré et prématuré par rapport au développement du quartier.

E.

Par décision du 6 avril 2009, le Conseil communal a décidé de ne pas entrer en matière sur le projet des intéressés et de ne pas le transmettre au service de l'aménagement du territoire pour mise à l'enquête et préavis. Il a motivé sa décision par les problèmes déjà évoqués dans les échanges de correspondance antérieurs, soit:

-le manque d'intégration de la construction aux abords de la zone d'ancienne localité et la couverture de son toit;

-le tracé de l'alignement au nord de la parcelle contigu à la construction;

-les places de stationnement ne permettant pas un accès sans manœuvres sur la voie publique;

-l'accès au chantier par le nord, car les engins passeraient sur des chemins privés non stabilisés, entraînant la destruction des aménagements faits sur la tranchée de la T. et une remise en état de la zone de compensation écologique.

Le Conseil communal a encore expliqué que la construction à cet endroit était non seulement mal intégrée mais également prématurée par rapport au développement du quartier et créerait un précédent, de sorte qu'il devrait accorder d'autres autorisations et perdrait la vue d'ensemble de l'aménagement du territoire dans le quartier.

F.

Par mémoire du 15 mai 2009, les intéressés ont recouru contre cette décision, concluant à ce que le Conseil d'Etat annule la décision et requiert de la commune la mise à l'enquête publique, avec suite de frais et dépens. Les recourants ont tout d'abord contesté la légalité du refus d'entrée en matière, puis ont allégué que le Conseil communal avait arbitrairement invoqué la clause d'esthétique, que le projet de construction n'empiétait pas sur l'alignement et que la toiture prévue dans le projet respectait les règles de la zone à faible densité. S'agissant de l'insuffisance des places de parc, les recourants ont relevé qu'il suffisait au Conseil communal d'exiger le paiement d'une taxe compensatoire. Concernant l'accès au

chantier, les recourants ont allégué que l'article 68 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LICC), du 22 mars 1910, permettait à un propriétaire d'utiliser à titre temporaire le fonds de son voisin dans le cadre d'un chantier moyennant indemnité. Enfin, les recourants ont argué que tous ces éléments constituaient des motifs de fond qui ne permettaient pas de refuser l'entrée en matière et que la zone n'était soumise à aucun plan spécial ou plan de quartier, les parcelles voisines étant au surplus, pour la plupart, déjà construites.

Les recourants se sont acquittés de l'avance de frais de Fr. 990.-- le 8 juin 2009.

G.

Par courrier du 6 juillet 2009, le Conseil communal a informé le service juridique de l'Etat qu'il avait rencontré les recourants, que ceux-ci venaient de lui soumettre diverses propositions mais qu'il devait encore les étudier et requérir l'avis du service des ponts et chaussées, propriétaire du terrain sur lequel la zone de chantier serait installée. Pour ce faire, le Conseil communal a sollicité une suspension de l'instruction du recours.

Avec l'accord des recourants, l'instruction a été suspendue jusqu'au 31 août 2009.

H.

Dans l'intervalle, dans un courrier du 15 juillet 2009 adressé au Conseil communal, le service des ponts et chaussées a demandé que les recourants déposent une description précise des engins de chantier afin qu'il puisse se déterminer en toute connaissance de cause sur l'éventuelle concession d'utilisation de la surface sise sur la tranchée couverte.

Quant à l'un des voisins, M. B., propriétaire des biens-fonds sur lesquels les recourants envisageaient un accès, il a signifié dans un courrier du 4 août 2009 qu'il n'entendait pas accorder de droit de passage.

I.

Le 31 août 2009, les recourants ont déposé une liste des engins de chantier auprès du Conseil communal et ont relevé que nonobstant l'avis de M. B., un droit d'accès était donné par l'article 68 LICC.

J.

Le service juridique ayant interpellé les parties, le Conseil communal l'a informé par courrier du 23 septembre 2009 qu'il demandait le maintien de la suspension de la procédure, le temps pour lui de recueillir la détermination du service des ponts et chaussées sur le plan de l'installation du chantier et de soumettre à son avocat conseil la question de l'accès par le bien-fonds d'un voisin.

Quant aux recourants, ils ont sollicité le 25 septembre 2009 la reprise de la procédure, au motif que l'avis du service des ponts et chaussées arriverait certainement dans l'intervalle.

K.

Le 23 octobre 2009, le Conseil communal a informé les recourants que le litige avec M. B. présentait un caractère privé et qu'il incombait à l'autorité judiciaire ■ et non à l'autorité communale ■ de déterminer l'existence d'un passage nécessaire. Par conséquent, il fallait d'abord résoudre ce problème avant d'examiner plus avant les questions relevant du droit public et de poursuivre l'instruction du recours. Il a toutefois proposé d'organiser une

rencontre avec M. B. pour tenter de trouver une solution à l'amiable.

Une copie de ce courrier a été transmise au service juridique.

L.

Par courrier électronique du 28 octobre 2009, les recourants ont informé le service juridique que le service des ponts et chaussées ne pouvait pas prendre position officiellement, son préavis technique n'intervenant qu'au moment de la mise à l'enquête. Les recourants ont donc sollicité la reprise de la procédure et le dépôt des observations du Conseil communal.

Dans une correspondance du 29 octobre 2009 au Conseil communal, les recourants ont déclaré accepter volontiers de rencontrer M. B., précisant qu'à leur sens, indépendamment des dites discussions, la procédure de recours devait être menée à son terme.

M.

Dans un courrier du 30 octobre 2009 aux parties, le service juridique a résumé la situation et a prié le Conseil communal de déposer ses observations et son dossier, afin de pouvoir décider de la suite à donner à la procédure. Les parties ont également été invitées à donner des indications sur l'état d'avancement de leurs discussions.

N.

Dans ses observations du 30 novembre 2009, le Conseil communal a repris en les détaillant les arguments contenus dans sa décision (sur lesquels il sera revenu en tant que besoin dans la partie en droit) et a relevé qu'il avait formulé des propositions pour adapter le projet; si des plans modifiés en ce sens lui étaient présentés, lesdits plans seraient alors transmis au SAT. Ces propositions concernaient le déplacement de la villa vers le sud, la végétalisation du toit ou la construction d'un toit à deux pans "normaux".

O.

Dans leurs observations complémentaires du 14 décembre 2009, les recourants ont allégué que le Conseil communal faisait valoir des motifs de fond qui devraient être examinés dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, procédure sur laquelle le Conseil communal refusait d'entrer en matière. Ils ont par ailleurs répété leurs précédents arguments, lesquels seront repris, en tant que besoin, dans la partie en droit.

Considérant en droit:

1.

Déposé dans les formes et délai légaux, compte tenu des fêtes de Pâques, le recours est déclaré recevable.

2.

2.1

La question litigieuse est de savoir si le Conseil communal était en droit de ne pas transmettre le dossier de demande de permis de construire au service de l'aménagement du territoire (SAT), pour préavis et mise à l'enquête publique.

2.2

Dans le cadre d'une procédure ordinaire, le requérant dépose sa demande de permis de construire auprès de la commune, qui examine le dossier. À ce stade, si le dossier est

incomplet ou incorrect, il est retourné au requérant. Si le dossier est complet, le Conseil communal envoie le dossier au SAT, qui fait circuler le dossier dans les services cantonaux intéressés et mettra le projet à l'enquête publique. Le SAT rend ensuite un préavis de synthèse qu'il transmet au Conseil communal. Ce dernier statue alors sur les éventuelles oppositions et accorde ■ ou non ■ le permis de construire (art. 27ss de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996 et art. 45ss du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996).

### 2.3

L'article 54 RELConstr. prévoit que si le Conseil communal constate d'emblée que le dossier est incomplet ou incorrect, il le renvoie au requérant. Est incomplet ou incorrect le dossier qui ne comprend pas les formulaires officiels ou les plans qui doivent l'accompagner. Il est aussi possible que le Conseil communal constate d'emblée, à la réception du dossier, qu'il ne pourra accepter le projet. Devant une telle situation, il n'a pas l'obligation de transmettre le dossier au SAT. Il doit néanmoins en informer le requérant. Si ce dernier l'exige, le Conseil communal doit lui donner la possibilité de contester sa prise de position; le Conseil communal devra donc rendre une décision de refus (cf. Guide sur la procédure neuchâteloise de délivrance du permis de construire, Berne/Neuchâtel 1996, pp. 23-24).

Dans une jurisprudence confirmée à plusieurs reprises, le Tribunal administratif vaudois a jugé que "l'enquête publique constitue un élément essentiel de la procédure de permis de construire, à laquelle elle est inhérente: cette opération a en effet pour but de porter le projet à la connaissance du public et de renseigner l'autorité sur les observations ou les oppositions que le projet pourrait susciter auprès des tiers. La mise à l'enquête constitue ainsi la règle, dont la municipalité ne peut s'écarter que dans le cas où le projet est manifestement incompatible avec les dispositions réglementaires ou lorsque les plans sont affectés de lacunes telles que l'on ne peut se faire une idée exacte du projet. En d'autres termes, si l'autorité communale peut exiger, en présence d'un projet souffrant de carences techniques importantes, que le constructeur se conforme aux dispositions légales et réglementaires en la matière, elle ne saurait en revanche, sans tomber dans l'arbitraire, refuser purement et simplement d'ouvrir l'enquête si le dossier qui lui est soumis n'appelle aucun grief sérieux. Tout constructeur peut exiger l'enquête, et cela même s'il a de bonnes raisons de craindre un rejet de la demande d'autorisation"(ATA-VD du 18 mars 2008 réf.AC.2006.0151, résumé in RDAF 2009 1 no 4.3.7).

Le Tribunal fédéral a repris ces considérations, exposant que le refus de mettre à l'enquête publique ne pouvait se concevoir que si le projet enfreignait le droit positif"manifestement et sans aucun doute possible"(arrêt du TF 1P.528/2005 du 7 février 2006).

### 2.4

Dans le cas d'espèce, la décision du Conseil communal retient plusieurs éléments pour ne pas soumettre la demande de permis de construire au SAT et donc ne pas mettre le projet à l'enquête publique, soit:

- le manque d'intégration de la construction aux abords de la zone d'ancienne localité et la couverture de son toit;
- le tracé de l'alignement au nord de la parcelle contigu à la construction;

-les places de stationnement ne permettant pas un accès sans manœuvres sur la voie publique;

-l'accès au chantier par le nord, car les engins passeraient sur des chemins privés non stabilisés, entraînant la destruction des aménagements faits sur la tranchée de la T. et une remise en état de la zone de compensation écologique.

Conformément à la jurisprudence susmentionnée, il convient d'examiner si ces éléments sont si manifestement incompatibles avec les dispositions légales et réglementaires topiques que le projet est d'emblée voué à l'échec et qu'il est inutile de le transmettre au SAT, et donc, de le mettre à l'enquête.

3.

3.1

S'agissant tout d'abord de l'esthétique de la toiture (en forme de "papillon", soit en pente inversée), le Conseil communal estime que celle-ci est problématique et suggère qu'elle soit au moins végétalisée ou remplacée par un toit à pans. Quant au bâtiment lui-même, le Conseil communal précise dans ses observations du 30 novembre 2009 qu'il n'est pas laid mais qu'en raison de sa proximité avec la zone d'ancienne localité, il nuit à l'harmonie du quartier.

Il ne ressort pas de ces considérations que l'esthétique du bâtiment projeté est absolument rédhibitoire et viole le règlement d'aménagement communal, du 27 septembre 1993 (abrégé ci-après: RA). En effet, si les dispositions relatives à la zone d'ancienne localité donnent des prescriptions architecturales strictes et très détaillées (art. 14.02 RA), tel n'est pas le cas pour celles relatives à la zone d'habitation à faible densité (art. 14.10 RA), zone dans laquelle se trouve le projet litigieux. L'on relèvera encore qu'il existe une zone "tampon" entre les deux, soit une zone de protection de l'ancienne localité précisément destinée à préserver l'environnement du noyau ancien du village (art. 14.03 RA), ce qui n'est pas le cas de la zone d'habitation à faible densité.

Certes, le Conseil communal est en droit, au sens de l'article 19, alinéa 1 du règlement des constructions communal du 27 septembre 1993, de s'opposer à une construction pouvant nuire à l'harmonie d'un quartier, d'une rue ou d'un site. Néanmoins, le Conseil communal ne peut pas invoquer la proximité du projet avec la zone d'ancienne localité alors que d'une part le projet litigieux est en zone d'habitation à faible densité, dont il respecte les prescriptions, que d'autre part, ledit projet se trouve encore au-delà d'une zone de protection de l'ancienne localité et qu'enfin, il a autorisé un projet semblable à 150 mètres de là (cf. observations du 30 novembre 2009, p. 3). Au demeurant, il ressort du dossier qu'à priori, une solution consistant à "végétaliser" la toiture, proposée par le Conseil communal pour en adoucir l'impact (cf. courrier du 19 mars 2009 et observations du 30 novembre 2009), n'a pas été rejetée par les recourants, de sorte qu'il n'est pas exclu qu'un arrangement soit trouvé sur ce point.

3.2

Par conséquent, vu l'absence de contrariété à une prescription architecturale de la zone concernée et la possibilité pour les recourants et la commune de trouver une solution pour mieux intégrer la construction dans son environnement, il appert que le Conseil communal ne pouvait pas refuser, pour ce motif, de transmettre la demande de permis de construire au SAT.

4.

Le Conseil communal reproche au bâtiment projeté son implantation (angle nord-est) en limite de l'alignement cantonal créé pour la construction de l'évitement de T. Les recourants allèguent quant à eux que leur projet n'empiète pas sur l'alignement mais que de manière à faciliter un accord avec la commune, ils sont disposés à déplacer l'implantation de leur construction d'un mètre vers le sud (cf. courrier du 3 juillet 2009 et observations complémentaires du 14 décembre 2009).

Dans ces conditions, il apparaît également que le projet de construction peut être rendu conforme à l'alignement existant (s'il ne l'est pas, ce qui ne ressort pas clairement des plans), de sorte que le Conseil communal ne pouvait pas non plus, pour ce motif, refuser de transmettre la demande de permis de construire au SAT.

5.

Dans la décision attaquée, le Conseil communal retient le fait que les places de stationnement sur la Grand-Rue ne permettent pas un accès sans manœuvres sur la voie publique. Dans leur mémoire, les recourants allèguent qu'il suffisait au Conseil communal d'exiger le paiement d'une contribution compensatoire (cf. art. 42 du règlement des constructions), ce qu'il avait d'ailleurs fait dans un premier temps (cf. courrier du 23 février 2009 au bureau d'architecture). Puis dans le cadre des négociations postérieures au recours, les intéressés ont indiqué qu'ils étaient disposés à louer une place en garage pour satisfaire les exigences de l'article 41 du règlement des constructions et qu'en prévision de la création de la route d'accès, ils projetaient de créer deux places de parc à côté de leur villa.

Vu ce qui précède, il faut bien constater que l'absence de places de parc considérées comme suffisantes n'est pas un défaut rédhibitoire du projet car, comme l'indiquent les recourants, le Conseil communal peut alors exiger le versement d'une contribution compensatoire. C'est donc à tort qu'il a refusé, pour ce motif, de transmettre la demande de permis de construire au SAT. Au demeurant, le Conseil communal pourrait examiner si les propositions des recourants constituent une alternative intéressante au versement d'une contribution.

6.

6.1

Le dernier motif de la décision attaquée concerne les difficultés d'accès à la villa, ainsi que pour le chantier. Il ressort en effet des plans déposés ainsi que le futur bien-fonds zzz serait enclavé et ne bénéficierait d'un accès direct ni à la rue S. au sud, ni au chemin des R. au nord ni à la rue O. à l'est. Au surplus, la tranchée couverte de la T. passe au nord de la parcelle, ce qui nécessite l'autorisation du service des ponts des chaussées pour installer un chantier à cet endroit. Par ailleurs, M. B., co-proprétaire du chemin privé "N." que les recourants envisagent d'utiliser, et propriétaire de divers bien-fonds alentours en nature de champs, s'oppose à la délivrance d'un droit de passage. Le Conseil communal estime qu'il s'agit d'un problème de droit privé qu'il faut résoudre en premier lieu, alors que les recourants sont d'avis que l'article 68 LICC leur permet d'exiger de M. B. l'accès pour leur chantier.

6.2

S'agissant tout d'abord de l'occupation par le chantier de la surface au-dessus de la tranchée couverte, il faut relever que le service des ponts et chaussées, dans son courrier du 15 juillet

2009, n'est pas aussi affirmatif que le courriel du 12 mars 2009 d'un de ses collaborateurs quant à un refus d'occuper cet espace; pour pouvoir se déterminer en toute connaissance de cause, il sollicite notamment le nombre, le genre et le tonnage des engins. Les recourants se sont exécutés le 31 août 2009, en déposant un descriptif des machines de chantier.

Toutefois, le service des ponts et chaussées n'entend se déterminer que dans le cadre de la consultation des services de l'Etat par le SAT (cf. courriel de Me Zilla au service juridique, du 28 octobre 2009). Par conséquent, seule la transmission du dossier au SAT permettra de connaître l'avis du service des ponts et chaussées et, cas échéant, les charges et conditions d'une autorisation d'implanter un chantier au-dessus la galerie de la T..

### 6.3

S'agissant du droit de passage au nord, le voisin des recourants, M.H., refuse en l'état de l'accorder sur les biens-fonds dont il est (co-) propriétaire, notamment ceux supportant la route privée "N.", invitant les recourants à attendre la construction de la route par la commune. Selon la pratique et la doctrine dominante, le principe de la séparation stricte entre droit privé et droit administratif connaît quelques exceptions. Ainsi, des dispositions de droit civil doivent être prises en considération dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire si la loi sur les constructions déclare déterminante, implicitement ou expressément, des circonstances de nature civile. Tel est le cas en particulier de la garantie d'un accès traversant le fonds d'autrui (RJN 1989 p. 324 consid. 2 et les références citées). En effet, lorsqu'une voie d'accès traverse un fonds voisin, le maître d'œuvre doit démontrer que son terrain est au bénéfice d'un droit de passage dont les conditions permettent la réalisation d'un accès suffisant au sens de l'article 19 LAT ou que le propriétaire du fonds servant a donné son accord formel à la création d'un tel accès (RJN 1990 p. 187, consid. 2a).

Par conséquent, en l'état actuel, les recourants ne disposent ni d'un droit de passage au nord sur les biens-fonds de leurs voisins, ni de l'accord unanime de ces derniers pour ce faire.

### 6.4

Par ailleurs, en vertu des articles 19 LAT et 109 LCAT, la commune a l'obligation d'équiper. Cette obligation est valable indépendamment de la zone dans laquelle se trouve le projet de construction; il est impossible d'y déroger (P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, no 688). La commune s'y emploie dans ce secteur, puisqu'elle a déposé fin 2009 au SAT un projet de programme d'équipement pour les secteurs "N. et P.", que l'autorité de céans a pu consulter. Le périmètre du secteur "N." non équipé s'arrête à la limite nord-est de la parcelle des recourants; celle-ci n'est donc pas incluse dans ledit périmètre mais elle est néanmoins concernée puisqu'une route d'accès en lieu et place du chemin piétonnier actuel est prévue, suivant le tracé de la tranchée et de l'alignement préexistant, ce qui donnerait à dite un accès carrossable. Selon le projet de programme, cet équipement devrait être réalisé dans les cinq à dix ans à venir.

### 6.5

La situation est donc délicate pour les recourants, puisque d'une part, en vertu de l'article 109, alinéa 3 LCAT, la construction d'un bâtiment est subordonnée à la réalisation des équipements prévus et de manière plus générale, un permis de construire ne peut être délivré que si le terrain est équipé (art. 22, al. 2, let. b de la loi fédérale sur l'aménagement

du territoire (LAT), du 22 juin 1979), ce qui n'est pas encore le cas vu les délais prévus par le programme d'équipement; et que d'autre part, M. B., au nord, refuse d'accorder un droit de passage.

Cela signifie concrètement que les recourants seraient empêchés de bâtir leur villa pendant un certain nombre d'années, alors que le bien-fonds concerné est en zone constructible et n'est pas inclus dans un projet de plan spécial ou de quartier, ni ne fait l'objet d'une interdiction temporaire de bâtir. Quant au projet de programme d'équipement, comme déjà relevé, son périmètre n'englobe pas la parcelle des recourants. Cette situation heurte le sentiment d'équité, d'autant plus que si l'on se réfère à l'état actuel registre foncier, la division de l'article yyy n'est pas encore inscrite et que ce bien-fonds, en tant que tel, pourrait être actuellement considéré comme équipé puisqu'il dispose d'un accès direct à la rue S. Au surplus, la commune a une obligation légale d'équiper, obligation renforcée en l'espèce par un alignement existant depuis plus de quarante ans.

#### 6.6

Au vu de tous ces éléments, et considérant également que dans ses observations du 30 novembre 2009, le Conseil communal indique qu'il est toujours disposé à organiser une rencontre pour assurer les droits d'accès au chantier, l'autorité de céans estime que la question des accès à la parcelle des recourants n'est pas si claire qu'elle puisse entraîner le rejet du projet sans mise à l'enquête, en raison d'une violation "manifeste et sans aucun doute possible" du droit positif (cf. arrêt du TF 1P.528/2005 du 7 février 2006 cité plus haut).

#### 6.7

L'autorité de céans est toutefois bien consciente de l'extrême complexité du problème de l'équipement du coteau de X. et de la difficulté pour la commune d'assurer une planification cohérente, tout en donnant satisfaction à ses administrés désireux de construire sur les biens-fonds dont ils sont propriétaires. À ce propos, l'on peut relever que si la villa des recourants est implantée de manière à respecter l'alignement au nord et le tracé de la future route communale prévue par le programme d'équipement, elle ne devrait pas compromettre la réalisation de ce dernier.

#### 7.

Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision du Conseil communal annulée. Les recourants sont invités à modifier leurs plans sur les points litigieux en accord avec la commune; le Conseil communal devra ensuite les transmettre au SAT.

#### 8.

a) Vu l'issue du recours, l'avance de frais de Fr. 990.--, versée le 28 mai 2009, doit être restituée aux recourants. Par ailleurs, il est statué sans frais, les autorités cantonales et communales en étant dispensées au sens de l'article 47, alinéa 2 LPJA.

b) Les recourants ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire, il y a lieu de leur allouer une indemnité de dépens, dont le montant doit être fixé en s'inspirant du tarif des frais entre plaideurs, qui prévoit en principe un montant maximal de Fr. 4'000.- en matière administrative, 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 l'avocat (art. 48, al. 2 LPJA; art. 4 et 12a de l'arrêté du tarif des frais entre plaideurs du 9 juillet 1980). En

l'occurrence, la procédure de recours a nécessité plusieurs tours d'écritures mais n'a pas nécessité de vision locale. La cause est relativement importante vu le projet en cause et présente une certaine complexité en fait et en droit. Dès lors, une indemnité de dépens de Fr. 500.-- paraît équitable. Ce montant sera versé aux recourants par le Conseil communal.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

- 1.Le recours du 15 mai 2009 de Mme et M. A. contre la décision du 6 avril 2009 du Conseil communal de X. est admis.
- 2.La cause est retournée au Conseil communal, au sens des considérants.
- 3.Il est statué sans frais.
- 4.L'avance de frais de Fr. 990.--, versée le 8 juin 2009, est restituée aux recourants.
- 5.Une indemnité de dépens de Fr. 500.-- est allouée aux recourants, à la charge du Conseil communal.

Neuchâtel, le 3 février 2010

Au nom du Conseil d'Etat

Le président,      La chancelière,

J. Studer                      M. Engheben

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