

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.134 vom 1. Juni 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.134

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.134 du 1 juin 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.134 del 1 giugno 2011

Regeste

Les travaux de transformation de la maison des constructeurs impliquent une modification des ouvertures en façade. En l'état actuel, ces ouvertures ne sont pas conformes aux dispositions du règlement d'aménagement communal et elles le resteront après les travaux. Ceux-ci vont au-delà d'une simple rénovation protégée au titre de la situation acquise par les principes déduits de la Constitution fédérale. Comme le droit cantonal ne prévoit pas une protection plus étendue de la situation acquise, le projet doit être examiné sous l'angle d'une dérogation au sens de l'article 40 LConstr. En ce qui concerne l'ordre des constructions, les droits acquis sont expressément réglés en l'occurrence par le droit communal, auquel il convient de se référer. Les griefs invoqués par la recourante au sujet de l'évacuation des eaux excèdent l'objet du recours et sont irrecevables.

Volltext

A.

Madame et Monsieur B. et C. (ci-après : les constructeurs) sont propriétaires de l'article J. du cadastre de X., situé en zone d'ancienne localité (ci-après : ZAL) selon le plan d'aménagement communal du 9 juin 2004. Sur cette parcelle est érigée une maison d'habitation, qui comprend deux logements, répartis sur deux niveaux. Le 12 octobre 2009, les constructeurs ont adressé au Conseil communal de X. une demande de permis de construire visant à transformer l'appartement situé à l'est en créant une nouvelle chambre au rez-de-chaussée, ainsi que deux nouvelles chambres, un espace de jeu ou kitchenette et une salle de bains au sous-sol.

B.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité une opposition de la part de la société A. SA (ci-après : l'opposante, respectivement la recourante), propriétaire de l'article K. du cadastre de X. Cette société a contesté la création d'un nouveau balcon et l'agrandissement d'un balcon existant, ces installations étant interdites en ZAL. Par ailleurs, elle s'en est prise à la largeur des fenêtres transformées, en jugeant que celles-ci excédaient la limite de 1,20 m fixée en ZAL. Enfin, elle a allégué que le projet ne respectait ni l'ordre contigu prévu en ZAL, ni la distance minimale de 3 m à la limite de propriété et ne correspondait pas, de manière générale, à la typologie des constructions situées en ZAL. Elle a finalement invoqué un plan d'alignement encore à l'étude, ainsi qu'un droit de passage pour piétons et tout véhicule au bénéfice de sa parcelle.

Le Conseil communal a levé cette opposition par décision du 29 mars 2010. Il a d'abord confirmé que les balcons étaient interdits en ZAL et que cette réalisation avait dès lors été abandonnée par les constructeurs. En ce qui concerne la largeur des fenêtres, il a observé que les ouvertures du rez-de-chaussée et leurs dimensions étaient déjà existantes. Il a retenu

que la largeur des fenêtres transformées au sous-sol devenait inférieure à l'existant, allant ainsi dans le sens du règlement d'aménagement. Il a jugé cette largeur adéquate, dans un souci de cohérence architecturale avec l'étage supérieur. Il a ajouté que seules deux nouvelles fenêtres, plus étroites que la limite fixée par le règlement d'aménagement, étaient créées au sous-sol. Il a enfin mis en évidence la logique architecturale liant la porte créée au sous-sol dans une ouverture existante et la nouvelle fenêtre du rez-de-chaussée créée juste au-dessus, d'une largeur identique.

Le Conseil communal a ensuite relevé qu'au vu de la forme de l'article J., de celle du bâtiment litigieux et de la position de toutes les fenêtres existantes, l'ordre contigu n'était pas réalisable. Il a dès lors retenu que les façades devaient se trouver à 3 m au moins de la limite de propriété, en constatant que c'était bien le cas en l'espèce.

S'agissant de la typologie du projet, il a considéré que les services de l'Etat avaient donné un préavis favorable, que l'architecture de la maison existante était nettement améliorée et s'inscrivait aisément "dans un contexte d'ancienne localité, ou les appentis en bois sont habituels". Il a enfin souligné que le plan d'alignement à l'étude n'avait pas d'incidence sur la rénovation litigieuse et que la servitude de passage invoquée par l'opposante relevait purement du droit privé.

C.

Le présent recours est dirigé contre cette décision. La recourante reprend ses arguments relatifs à la dimension des fenêtres, en rappelant que le règlement d'aménagement communal (ci-après : RA) contient diverses règles destinées à préserver l'harmonie en ZAL, notamment les principes suivants : selon l'article 7.7.6 RA, la largeur des baies ne doit pas excéder 1,20 m (al. 2), tandis que la surface totale des fenêtres, du plancher sur rez-de-chaussée à la corniche, ne doit pas dépasser un cinquième de la surface totale de la façade (al. 3). La recourante allègue que selon les plans du projet litigieux, les ouvertures en façade sud-est prévues au niveau du sous-sol sont, pour trois d'entre elles, de 1,56 x 1,56 m ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, une fenêtre est agrandie pour devenir une porte fenêtre de 1,61 m x 1,80 m et que la surface totale des fenêtres projetées est vraisemblablement supérieure au cinquième de la surface totale de la façade. Elle estime que les constructeurs ne sauraient se prévaloir d'une ancienne non-conformité des fenêtres de leur immeuble au règlement communal et que le Conseil communal ne peut se contenter de dire que les nouvelles ouvertures constitueraient "une amélioration qui va dans le sens du règlement". Selon elle, ces ouvertures ne peuvent être autorisées que sur la base d'une dérogation, pour autant que les conditions d'octroi d'une telle autorisation soient remplies.

La recourante souligne en outre que le projet litigieux vise à transformer un sous-sol non-habitable en appartement habitable, de sorte que les règles de salubrité publique en matière d'éclairage doivent s'appliquer. À ce propos, elle soutient que la distance entre la façade sud-est du bâtiment des constructeurs et la limite de propriété est de 2,10 m seulement, alors qu'elle devrait atteindre 3 m selon la législation cantonale sur les constructions. À son avis, le respect d'une distance minimale de 3 m est d'autant plus important que l'ordre des constructions prescrit en ZAL est contigu. En effet, cet ordre des constructions, ainsi qu'une servitude existante de constructions à franc-bord grevant l'article J. au profit de l'article K., lui permettraient quant à elle de construire une façade en limite de propriété.

Enfin, la recourante rappelle que selon le préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire (ci-après : SAT), l'évacuation des eaux du bâtiment transformé doit être réalisée en système séparatif, tandis que les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées soit par infiltration superficielle, soit par un aménagement tel qu'une tranchée ou un puits d'infiltration, après un examen préalable de la perméabilité du terrain. Or, selon la recourante, la nature rocheuse du terrain empêche l'infiltration dans le sol et rend toute tranchée totalement inefficace. Elle craint donc que son propre terrain soit inondé par les eaux provenant de la parcelle des constructeurs et allègue qu'un système d'évacuation tenant compte de la nature du terrain aurait dû être prévu et sanctionné. La recourante estime par ailleurs que le plan de canalisations sanctionné est lacunaire, parce qu'il ne prévoit pas de réel système séparatif des eaux, que l'évacuation des eaux usées de la kitchenette et des sanitaires n'est pas prévue et que le plan des canalisations, qui ne comporte aucun niveau ni diamètre, n'est pas assez précis pour se faire une idée du fonctionnement des installations.

La recourante conclut dès lors à l'annulation de la décision attaquée et à ce que le permis de construire sollicité par les constructeurs soit refusé, le tout sous suite de frais et dépens.

D.

Dans ses observations, le Conseil communal conclut implicitement au rejet du recours. Ses arguments seront repris ci-après dans la mesure nécessaire. S'agissant de la vue directe et de la distance minimale entre les constructions, le Conseil communal signale que l'article 7.6, alinéa 2 RA a été modifié et que certaines exceptions à l'ordre contigu des constructions peuvent être admises. Il s'étonne par ailleurs que les griefs de la recourante relatifs au plan des canalisations soient invoqués au stade du recours seulement.

Les constructeurs concluent également au rejet du recours. Ils relèvent que les ouvertures en façade prévues par le projet ont été préavisées par le service compétent ; que les arguments de la recourante concernant la distance minimale entre les constructions n'ont aucune portée, dans la mesure où les fenêtres sont déjà existantes et le bâtiment déjà habitable ; et qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux, ils ont obtenu l'autorisation de déroger à l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales et de drainage, par décision spéciale du Département de la gestion du territoire du 16 juin 2010.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé dans les formes et délai légaux. Propriétaire d'une parcelle qui jouxte celle du constructeur, la recourante doit être considérée comme une voisine. Dès lors, elle possède la qualité pour recourir au sens de l'article 32, lettre a de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

Partant, le recours doit être déclaré recevable.

2.

2.1.

L'article 7.7.6 RA règle les ouvertures en façade dans la ZAL. Selon cette disposition, les fenêtres des étages doivent constituer des rectangles verticaux (al. 1). La largeur des baies ne doit pas excéder 1,20 m. En règle générale, les baies sont encadrées d'une taille en pierre d'au moins 17 centimètres de largeur et saillante d'un centimètre au maximum (al. 2). La surface totale des fenêtres, du plancher sur rez-de-chaussée à la corniche, ne doit pas

excéder un cinquième de la surface totale de la façade (al. 3). La démolition de meneaux aux fenêtres existantes est interdite (al. 4) et les fenêtres doivent être, en règle générale, pourvues de deux vantaux (al. 5).

En l'espèce, le dossier de demande de permis de construire comporte des plans de l'état actuel des façades, avec des photographies. Sur ces documents, on peut constater que la façade sud-ouest comprend quatre fenêtres, qui constituent des rectangles verticaux et dont la largeur atteint environ 1 m. Les trois fenêtres de la partie supérieure du rez-de-chaussée sont entourées d'une taille. Cependant, un grand balcon, accessible par des portes-fenêtres, est visible sur cette façade. La partie avant de la façade nord-est est dépourvue d'ouverture, à l'exception d'une porte arrondie menant au sous-sol. Dans la partie supérieure, le rez-de-chaussée est éclairé par trois fenêtres pourvues de meneaux, dont l'une comporte trois vantaux. C'est la façade sud-est qui compte le plus grand nombre d'ouvertures, à savoir : sept fenêtres à trois vantaux et sans meneaux pour le rez-de-chaussée. Ces fenêtres, munies de volets, forment des rectangles horizontaux ; au sous-sol se trouvent quatre fenêtres dépourvues de meneaux, dont trois possèdent quatre vantaux et atteignent une largeur de 2 m.

A l'état futur, la partie avant de la façade sud-ouest comportera une nouvelle porte d'accès au sous-sol. La fenêtre qui éclaire déjà le rez-de-chaussée de cette partie d'immeuble sera transformée pour atteindre une largeur de 1,36 m, pour une hauteur de 85 centimètres. La partie supérieure de cette façade restera inchangée. Il en ira de même de la partie supérieure de la façade nord-est. Par contre, une fenêtre d'une largeur de 1,37 m pour une hauteur de 1,31 m sera créée dans la partie avant, pour éclairer le rez-de-chaussée. Cette ouverture à deux vantaux sera dépourvue de meneaux. La porte arrondie menant au sous-sol sera remplacée par une porte rectangulaire, alignée sur la fenêtre de l'étage supérieur, d'une largeur de 1,37 m pour une hauteur de 2,74 m. En façade sud-est, les fenêtres actuelles seront conservées sans leurs volets, à l'exception de deux d'entre-elles, qui doivent selon les plans être allongées pour desservir un nouveau balcon. Dans son préavis de synthèse du 23 mars 2010, le SAT a souligné que la création de nouveaux balcons était interdite en ZAL et qu'il ne pouvait dès lors pas accepter celui qui était proposé. Cet ouvrage a donc été signalé comme "exclu" sur les plans approuvés par le SAT. Les portes-fenêtres qui devaient desservir le balcon ne semblent toutefois pas avoir été modifiées. Toujours en façade sud-est, les fenêtres du sous-sol ont été réduites au profit de deux petites ouvertures de 57 centimètres sur 12 centimètres, puis de trois fenêtres de 1,56 m sur 1,56 m, à deux vantaux et dépourvues de meneaux.

Il ressort de ce qui précède qu'en l'état actuel, les ouvertures en façade ne respectent pas en tous points le règlement d'aménagement, tant du point de vue de leurs formes que de leurs dimensions, particulièrement en façades sud-ouest et sud-est. Sur la base des plans, il y a tout lieu de penser que sur cette dernière façade, les ouvertures occupent plus du cinquième de la surface totale de façade.

À l'état futur, les fenêtres transformées des façades sud-ouest et nord-est excéderont la largeur maximale fixée par le règlement. De plus, elles seront dépourvues de taille ou de meneaux. En ce qui concerne la façade sud-est, le nombre de fenêtres et la largeur de certaines d'entre elles seront réduits. Cependant, dix ouvertures dépasseront toujours la largeur maximale fixée par le règlement communal. Cinq d'entre elles existent déjà, mais cinq autres sont transformées. En outre, ces ouvertures ne seront pas non plus pourvues de meneaux ou de taille.

En conclusion, les nouvelles ouvertures seront ou resteront non conformes au règlement communal, même si leur nombre sera réduit en façade sud-est.

2.2.

La décision attaquée retient que les ouvertures de façade vont dans le sens d'une amélioration par rapport au règlement, puisque leurs dimensions seront inférieures à l'existant, en particulier en façade sud-est. De manière générale, le Conseil communal est d'avis que les ouvertures prévues sur les plans correspondent à une logique architecturale. Dans son préavis de synthèse du 23 mars 2010, le SAT a également relevé que "les largeurs des ouvertures existantes [étaient] déjà plus importantes que [la limite fixée par le règlement communal] et que le projet ne [changeait] pas significativement cette situation".

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection de la situation acquise ■ déduite de la garantie de la propriété et du principe de non-rétroactivité des lois ■ commande que de nouvelles dispositions restrictives ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (ATF non publié du 4 août 2005 1P.275/2005). Le droit constitutionnel n'offre cependant qu'une protection minimale de la situation acquise car, lorsque ses conditions d'application sont réunies, il se borne à autoriser le maintien du bâtiment et son entretien actuel ; la garantie constitutionnelle ne s'étend pas aux transformations, rénovations, changements d'affectation ou reconstructions qui, à défaut de règles cantonales spéciales, sont soumis au nouveau droit (Pfammatter, La protection des situations acquises en zone à bâtir selon le droit fribourgeois des constructions, in RFJ 2002, p.319 / 320). Les cantons peuvent assurer cette protection dans une mesure plus étendue ; il ne saurait cependant, en autorisant sans restriction non seulement le maintien et l'entretien normal, mais aussi la rénovation, la transformation, l'agrandissement, voir la reconstruction totale d'un ancien bâtiment, aller à l'encontre des exigences majeures de l'aménagement du territoire (ATF 113 Ia 119, consid. 2a).

Dans un arrêt du 21 janvier 1992 (TA 281.91), le Tribunal administratif a constaté que le droit neuchâtelois ne réglementait pas expressément le sort des constructions à l'intérieur des zones d'habitation qui n'étaient plus conformes aux normes de ces zones. Il a toutefois considéré qu'en disposant que les constructions dont l'affectation ne correspondait pas aux règles de la zone constituaient des dérogations aux normes de l'aménagement du territoire dans la zone d'urbanisation, les articles 10 et 11 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 15 avril 1987, permettaient d'apporter une solution appropriée à la question qui se posait dans le cas particulier. Si le droit a changé depuis cette jurisprudence, les nouvelles dispositions cantonales en matière d'aménagement du territoire et des constructions ne réglementent toujours pas la garantie des droits acquis. Cela signifie que le droit neuchâtelois n'a pas étendu la protection minimale de la situation acquise que confère le droit constitutionnel au-delà du maintien et de l'entretien normal d'une construction qui n'est plus conforme aux nouvelles dispositions (RDAF 2006 I, p. 329 / 330).

2.3.

Une rénovation peut être assimilée à des travaux d'entretien lorsqu'elle vise, par des dépenses raisonnables, à moderniser un bâtiment en laissant intacts son volume, sa structure, son aspect extérieur et sa destination. En particulier, elle reste dans le cadre de l'entretien lorsqu'elle se limite à mettre le bâtiment et son infrastructure au niveau standard

du moment. En revanche, si la rénovation provoque une modification allant au-delà de ce qui est usuel, comme un accroissement important du confort, elle constitue alors une transformation (Pfammatter, op. cit. p. 324 et réf. citées).

Comme l'indique le formulaire de demande de permis de construire, les travaux litigieux, dont le coût est estimé à CHF 250'000, constituent une transformation et non une simple rénovation. En effet, si le volume et la destination de l'immeuble resteront globalement les mêmes, de nouvelles pièces doivent être créées, ainsi que de nouveaux accès depuis l'extérieur. Au vu des principes cités ci-dessus, cela signifie que la modification des ouvertures en façade, même si elle va dans le sens d'une réduction, aurait dû faire l'objet d'une dérogation au sens de l'article 40, alinéa 1 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996. Or, les dérogations sont accordées par le Conseil communal, après l'approbation du Département de la gestion du territoire (art. 40, al. 2 LConstr. et art. 1, al. 1 et 2 du règlement d'exécution de la LConstr (RELConstr.), du 16 octobre 1996). Le Conseil communal ne pouvait donc pas, comme il l'a fait, autoriser la création ou la transformation d'ouvertures en façade demeurant non conformes au règlement d'aménagement. Il appartenait au département de vérifier si les conditions d'approbation d'une dérogation fixées par l'article 40, alinéa 1 LConstr., à savoir l'existence de circonstances particulières, l'absence d'atteinte à un intérêt public important et l'absence de préjudice sérieux aux voisins, étaient satisfaites. Cela n'est pas exclu a priori, mais il convient à ce stade d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause au Conseil communal, pour soumission du dossier au Département de la gestion du territoire et nouvelle décision. Si nécessaire, un complément de motivation à l'appui de la demande de dérogation sera requis de la part des constructeurs et de leur architecte (art. 66, al. 1 RELConstr.).

3.

3.1.

Il convient néanmoins d'examiner les autres arguments des recourants.

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation, en bordure des voies publiques ou d'un alignement, de bâtiments adjacents, édifiés sur les limites de propriété et séparés par un mur mitoyen. Lorsqu'un bâtiment est construit sur une parcelle et que le fonds voisin est libre de toute construction, sa façade, édifiée sur la limite de propriété et contre laquelle un bâtiment futur devra en principe s'appuyer, est appelée mur d'attente. Dans ce cas, pour permettre la réalisation de l'ordre contigu lorsqu'il est obligatoire, il s'impose logiquement que les murs d'attente soit traités comme des façades aveugles. Par ailleurs, si un nouveau bâtiment est érigé sur une parcelle où l'ordre contigu est la règle, ses façades devront être construites sur les limites de propriété ou les alignements, de manière que les immeubles adjacents futurs puissent s'y accoler, comme leurs propriétaires en auront le droit et l'obligation (RJN 1989, p. 256 / 257). L'article 39 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, contient un schéma illustrant ces principes et énonce les prescriptions qui doivent être fixées dans le plan d'aménagement, dans un plan spécial ou dans un plan de quartier au sujet de l'ordre contigu.

L'ordre non-contigu est caractérisé quant à lui par le dégagement complet des bâtiments et par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même parcelle (art. 40, al. 1 RELCAT).

En l'absence d'une explication expresse de l'ordre contigu et non-contigu dans la réglementation communale, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de se référer aux notions qui viennent d'être citées (arrêt du Tribunal fédéral du 29 août 2007, 1C_160 / 2007, consid. 4.3).

3.2.

Il ressort du plan de situation figurant au dossier de permis de construire que le bâtiment des constructeurs n'est pas érigé en ordre contigu. En particulier, ses façades latérales ne se trouvent pas en limite de propriété et ne constituent pas des murs d'attente, puisqu'elles sont pourvues de fenêtres.

Au vu de l'article 39 RELCAT et du schéma qui l'accompagne, la distance de la façade sud-est du bâtiment litigieux par rapport à l'article K. situé au sud devrait dépendre d'une profondeur fixée par la réglementation communale. Or, les dispositions applicables à la ZAL ne fixent pas ce critère. Par contre, si l'article 7.6, alinéa 2 RA rend l'ordre contigu obligatoire dans le village de X., il admet la reconstruction de bâtiments déjà construits en ordre non-contigu, en précisant que dans ce cas, les distances latérales seront conservées, ainsi que les ouvertures et droits de jour acquis. On notera que la modification de cette disposition adoptée le 11 mai 2010 par le Conseil général mais non encore sanctionnée, qui vise à créer un lien entre l'ordre des constructions et le plan d'alignement communal, maintient cette précision en faveur de la reconstruction de bâtiments en ordre non-contigu (cf. rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui de la modification précitée, du 11 mai 2010, chiffre 1).

Dès lors, à la différence de ce qui prévaut pour les ouvertures en façade selon l'article 7.7.6 RA, qui traite de l'aspect des bâtiments, les droits acquis du point de vue de l'ordre des constructions sont expressément réglés par le droit communal. Il convient par conséquent de se référer à ce dernier. Les reconstructions étant admises, il faut partir du principe que la transformation litigieuse, qui n'implique aucune modification de l'emplacement extérieur des façades, peut être autorisée en vertu du règlement communal.

Les arguments de la recourante ayant trait au respect d'une distance de construction de 3 m sont donc mal fondés.

4.

4.1.

Selon l'article 26 LPJA, la décision peut faire l'objet d'un recours. En vertu du principe de disposition, il appartient aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent soumettre la décision à l'autorité de recours. L'objet du recours, nommé aussi objet de la contestation, est incorporé par la décision et comprend tous les rapports juridiques au sujet desquels l'autorité qui a statué s'est prononcée d'une manière qui la lie ou sur lesquels, d'après une interprétation correcte de la loi, elle aurait dû se prononcer de manière contraignante. L'objet de la contestation délimite ainsi, en principe, le cadre des rapports juridiques susceptibles d'être examinés par l'autorité de recours. L'objet du litige représente, quant à lui, l'objet effectif du recours et comprend tout les aspects de la décision ■ plus précisément du dispositif de celle-ci ■ que le recourant conteste. Il n'y a donc pas nécessairement identité entre l'objet de la contestation et l'objet du litige. L'autorité de recours ne se prononce en principe que sur les points qui, dans le cadre de l'objet de la contestation, sont effectivement litigieux. Elle n'examine d'autres aspects de la décision,

excédant l'objet du litige, que s'ils sont en étroite connexité avec celui-ci. En aucun cas, l'objet du litige ne peut s'étendre à des éléments qui ne sont pas compris dans l'objet du recours. Le fait que l'autorité de recours ne soit pas liée par les motifs invoqués par les parties n'y change rien : le fait d'examiner des prétentions et des griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure détournerait la mission de contrôle de l'autorité de recours, violerait la compétence fonctionnelle de l'autorité inférieure et enfreindrait le principe de l'épuisement des voies de droit préalables (ATF du 10 juin 2009, 9C_441 / 2008, consid. 2.2 ; RDAF 1999 I, p. 255 ; Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390 / 391 ; Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 118).

4.2.

Les griefs invoqués par la recourante au sujet de l'évacuation des eaux du bâtiment litigieux ne figuraient pas dans son opposition et n'avaient pas à être traités d'office par le Conseil communal. Au vu des principes rappelés ci-dessus, ils sont donc irrecevables.

Il convient toutefois de signaler, comme l'ont fait le Conseil communal et les constructeurs, que par décision du 16 juin 2010, le Département de la gestion du territoire a octroyé une dérogation à l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales et de drainage prévue par l'article 7 de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991,

5.

5.1.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée au Conseil communal pour nouvelle décision au sens des considérants.

5.2.

Cette décision sera rendue sans frais, les autorités communales n'en payant pas (art. 47, al. 2 LPJA). L'avance de frais de Fr. 1'650.- versée par la recourante suite à la décision du 18 mai 2010 du service juridique de l'Etat lui sera donc restituée.

5.3.

La recourante, qui a fait appel à des mandataires professionnels, a engagé des frais. Vu le sort de la cause, elle a droit à une indemnité de dépens (art. 48, al. 1 LPJA).

Selon l'article 49, alinéa 2 de l'arrêté temporaire fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (ci-après : tarif), du 22 décembre 2010, les dépens sont fixés dans les limites prévues par le tarif, 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.

En application de l'article 55, alinéa 1 du tarif, les mandataires de la recourante ont déposé un mémoire de frais et honoraires, le 28 avril 2011. Ils réclament des honoraires, débours et TVA compris, de Fr. 2'214.40. Ce montant correspond à 7 heures d'activité au tarif horaire de Fr. 280.-, Fr. 98.- de frais et Fr. 156.41 de TVA à 7,6%. Au vu des principes susmentionnés, il y a lieu de se fonder sur cette proposition, qui se révèle adaptée à la nature, l'importance et la difficulté de la cause. L'indemnité de dépens sera toutefois réduite de moitié, puisque la recourante n'a obtenu gain de cause que sur une partie de ses arguments.

Ainsi, une indemnité de dépens de Fr. 1'107.20 sera allouée à la recourante, à la charge du Conseil communal.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

1. Le recours de A.SA contre la décision du Conseil communal de X. du 29 mars 2010 est admis.

2. La décision communale est annulée et la cause est renvoyée au Conseil communal pour nouvelle décision au sens des considérants.

3. La présente décision est rendue sans frais.

4. L'avance de frais de Fr. 1'650.- versée par la recourante lui est restituée.

5. Une indemnité de dépens de Fr. 1'107.20 est allouée à la recourante, à la charge du Conseil communal.

Neuchâtel, le 1er juin 2011

Au nom du Conseil d'Etat

La présidente, La chancelière,

G. Ory S. Despland

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