

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.35 vom 1. Juni 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.35

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.35 du 1 juin 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.35 del 1 giugno 2011

Regeste

Les prises de position du Conseil communal, compétent pour délivrer le permis de construire, en faveur d'un projet d'auberge de jeunesse avec parking souterrain, relèvent de son rôle d'autorité exécutive chargée de veiller à créer des possibilités d'hébergement et de stationnement adéquates sur le territoire communal. Elles ne constituent pas une apparence de partialité au sens de l'article 11 LPJA. Violation du droit d'être entendu des opposants, le Conseil communal n'ayant pas suffisamment instruit la cause en ce qui concerne la sécurité des constructions et pas suffisamment motivé sa décision quant aux nuisances dues au trafic lié aux installations projetées. Cette violation n'est pas réparable en procédure de recours. Les opposants n'ayant pas agi avec témérité, le Conseil communal ne pouvait pas mettre à leur charge des frais pour la procédure d'opposition. Zone à protéger située à l'intérieur du centre-ville et se superposant à la zone à bâtir. Conditions d'octroi d'une dérogation à l'affectation de la zone. _____ Par arrêt du 24 février 2012 (Réf.: [CDP.2011.282-AMTC]), le Tribunal cantonal a classé le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

A.

M. F. est propriétaire de l'article *** du cadastre de X., situé en zone mixte et dans le secteur du centre-ville, ainsi qu'en zone à protéger communale (ZP2) selon le plan d'aménagement communal des 5 juillet 1999 et 13 juin 2001. Cette parcelle, accessible depuis la rue G., fait partie de la colline du château. Elle comporte, respectivement voisine plusieurs murs anciens, notamment un mur de soutènement en bordure du rocher qui forme le haut de la colline du château, et le rempart du château.

Au printemps 2008, la Fondation E. (ci-après: la fondation) a déposé une demande de sanction définitive visant à construire sur ce bien-fonds une auberge de jeunesse et un parking souterrain. La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité diverses oppositions, qui ont donné lieu à des modifications des plans. La demande a dès lors été retirée et les oppositions classées.

B.

Fin mai 2009, la fondation a déposé une nouvelle demande, portant sur une auberge de jeunesse comptant quelques 84 lits et un parking souterrain de 100 places sur trois niveaux. Les façades du nouveau bâtiment sont prévues parallèlement à la rue G. et seront surmontées d'une toiture plate ou pratiquement plate. Les niveaux seront accessibles par des terrasses extérieures et l'accès au parking aura lieu depuis la rue G., par le passage qui se trouve à côté du bâtiment rue H. **.

La mise à l'enquête publique de ce projet a suscité des oppositions de la part de M. A., propriétaire d'une unité d'étage à la rue H. ** (ci-après: le voisin), de B. SA, exploitante d'un restaurant à la rue G. ** (ci-après: la société), ainsi que de plusieurs propriétaires d'unités d'étages ou locataires de locaux dans le bâtiment rue H. ** (ci-après: les copropriétaires), à savoir: C. et consorts (l'ensemble des personnes précitées étant désigné ci-après par: les opposants, respectivement les recourants). A. était également signataire de l'opposition commune des propriétaires et locataires du bâtiment H. **. Lui-même et les autres intéressés s'étaient déjà manifestés lors de la première mise à l'enquête publique.

Pour l'essentiel, les opposants ont constaté que la construction projetée empiéterait sur la zone à protéger communale, dans laquelle toute modification du sol est interdite selon le règlement d'aménagement communal (ci-après: RA). Ils ont estimé que cette situation devait être examinée sous l'angle d'une dérogation hors zone à bâtir au sens de l'article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 et d'une dérogation à la loi cantonale sur la protection de la nature (LCPN), du 22 juin 1994, et non d'une dérogation en zone à bâtir selon l'article 40 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996. Ils ont ajouté que les conditions d'octroi d'une dérogation fixées par ces diverses dispositions n'étaient de toute manière pas remplies en l'espèce. Par ailleurs, ils s'en sont pris au respect des gabarits fixés par le RA à l'intérieur de la parcelle, ainsi qu'entre le bâtiment projeté et le mur de soutènement du château; à l'intégration dans le site de la toiture à faible pente et du projet dans son ensemble; à l'implantation du bâtiment en retrait de l'alignement des façades sur la rue G. et à l'absence de prise en compte de l'emplacement des anciens murs mitoyens existant dans ce secteur; au manque de volonté de sauvegarder les puits et galeries témoins de l'histoire de l'alimentation en eau de la ville, alors que le quartier G. est en grande partie construit dans l'ancien lit du I. et que le règlement d'aménagement impose la protection des éléments précités; à la destruction anticipée d'un rempart proche du bâtiment H. ** au mépris des règles sur la protection des biens culturels; au caractère démesuré du parking destiné à accueillir 100 véhicules et aux incidences d'un tel projet sur le trafic déjà important et les nuisances dans la rue G., ainsi que sur la sécurité des piétons et l'accès des services du feu; et à l'absence de garanties suffisantes quant à la sécurité pendant le chantier et après la construction, les travaux étant entrepris dans un site comportant des vestiges historiques fragiles, dans du rocher et dans la couche marneuse, avec le risque de libérer des poches d'eau.

La société a de surcroît invoqué un préjudice patrimonial dû à une perte de clientèle, en particulier durant les travaux. Quant aux copropriétaires, ils se sont plaints de la cage d'escaliers extérieure d'accès au nouveau bâtiment prévue à proximité du bâtiment H. **, selon eux source de nuisances en termes de bruit et de passage, ainsi que d'un manque d'indication sur les plans au sujet des barrières de protection prévues sur les terrasses, visibles depuis cet immeuble. Enfin, ces mêmes personnes, ainsi que le voisin, ont allégué un manque d'objectivité du Conseil communal et mis en doute la viabilité financière du projet.

C.

Par décision du 22 octobre 2009, le Département de la gestion du territoire (ci-après: le département) a levé les oppositions dans la mesure où elles concernaient l'octroi d'une dérogation pour implanter le projet en partie en zone à protéger communale. Il a approuvé l'octroi d'une dérogation à l'article 121 RA, qui interdit toute modification du sol dans une telle zone. Relevant que le secteur de la ZP2 concerné avait le caractère d'un bosquet au

sens de l'arrêté concernant la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines, du 19 avril 2006, il a néanmoins constaté qu'au vu des règles de protection communales existantes, c'étaient celles-ci qui devaient s'appliquer et non l'arrêté cantonal précité. A cet égard, il a souligné que seul le Conseil communal était compétent pour octroyer une dérogation en application de la LCPN et qu'il lui appartenait dès lors de rendre une décision fixant les mesures à prendre pour assurer la protection, la reconstitution ou le remplacement adéquat de l'objet communal protégé touché par le projet, comme l'exige ladite loi.

Pour sa part, il a considéré que le projet litigieux se trouvait dans la zone à bâtir et que l'octroi d'une dérogation devait donc être examiné sous l'angle de l'article 40 LConstr. Il a admis que les circonstances particulières exigées par cette disposition étaient réalisées en l'espèce, la norme ne correspondant plus à la configuration actuelle du terrain. En effet, selon le département, la délimitation de la ZP2 effectuée en 1998 tenait compte d'anciennes ruines récemment démolies, désormais remplacées par une végétation ne présentant aucun intérêt du point de vue de la nature et du paysage. Dès lors, la partie réellement digne de protection de la zone se trouverait au sud du mur de soutènement du château, lui-même situé à l'arrière des anciennes ruines précitées, et ne serait pas touchée par le projet litigieux. En ce qui concerne l'intérêt public, le département a retenu que le projet améliorerait la situation existante en mettant en valeur les abords du château actuellement en friche et en rétablissant des cheminements publics propres à renforcer l'attrait touristique du lieu. Il a enfin admis que l'architecture du projet, son esthétique et sa volumétrie ne porteraient pas préjudice aux intérêts des voisins. Quant aux arguments de ceux-ci en matière d'infiltration d'eaux et de sécurité en général, il a relevé qu'ils avaient trait au droit privé.

D.

Le Conseil communal a levé les oppositions sur les points qui relevaient de sa compétence, par décisions du 21 décembre 2009. S'agissant du respect des gabarits, il a observé que selon l'article 46 RA, ce n'était pas le mur de soutènement désigné par les opposants qui faisait foi, mais celui situé en amont, et que les gabarits étaient largement respectés par rapport à cet élément. Pour les gabarits à l'intérieur de la parcelle, il a retenu que les opposants ne fournissaient aucune précision à l'appui de leurs arguments, hormis une photographie des perches-gabarits posées sur le terrain. Il a ensuite relevé que le règlement d'aménagement n'excluait pas les toitures plates, mais que celle du projet litigieux comportait une faible pente, de manière à ne pas "rivaliser" avec les constructions anciennes, qu'elle avait été préavisée favorablement par la commission d'urbanisme et que le quartier n'était de toute manière pas caractérisé par la présence de toitures à pans. Quant à l'esthétique du projet dans son ensemble, il a considéré que l'office de la protection des monuments et des sites (OPMS) avait également donné un préavis favorable; que la nouvelle auberge, "organisée volumétriquement dans le respect de la structure étagée de la colline du château" et constituée d'un certain nombre de corps de bâtiments-terrasses rappelant des terrasses encore identifiables sur les plans de 1869, était en parfaite adéquation avec l'esprit du lieu et participait à sa mise en valeur. Il s'est ensuite référé à l'article 38 RA, selon lequel dans les anciennes rues, les constructions doivent être implantées en ordre contigu et respecter un alignement sur rue. Il a précisé que cette dernière exigence s'appliquait uniquement aux bâtiments construits en premier rang et non en deuxième rang comme en l'espèce. Il a ajouté que l'implantation du projet, conforme aux règles de l'ordre contigu et d'application des gabarits dans le secteur du centre-ville,

permettait de créer une légère césure dans la continuité des façades de la rue G., créant ainsi une meilleure transition entre le bâtiment H. ** et la rangée sud de ladite rue et mettant en valeur l'accès à l'auberge de jeunesse et l'accès ouest à l'arcade de l'immeuble H. **, tout en offrant un plus grand confort aux passants. Sur la question des anciens murs mitoyens, il a relevé que les plans historiques de 1774 et 1869 témoignaient d'une absence de "développement perpendiculaire à la rue" mais plutôt d'une organisation en strates parallèles à celle-ci, reprise dans le concept architectural du projet. Il a en outre observé que les murs mitoyens existants n'étaient pas touchés par ce dernier, à l'exception de ceux dont l'état était mauvais, qui seraient reconstruits à l'identique.

Le Conseil communal a par ailleurs traité comme suit les arguments des opposants relatifs à la sauvegarde des puits et galeries et à la sécurité générale de la construction: il a annoncé que "des études" avaient été entreprises par un ingénieur civil, sur la base de sondages géologiques. Ces études n'auraient révélé aucun élément commandant de prendre garde à de tels apports d'eau. S'agissant du bâtiment de G. **, le Conseil communal a souligné que le projet litigieux serait implanté à une altitude inférieure de 2m à celle du rez-de-chaussée de ce bâtiment et supérieure de 40 cm à son sous-sol; par rapport au bâtiment H. **, le projet serait établi de plain-pied à une altitude dépassant de 6.50 m le dernier sous-sol de cet immeuble, qui comprend deux niveaux de parking dans lesquels des infiltrations d'eau ont déjà eu lieu; les jardins suspendus privés et la courette arrière du bâtiment H ** ne seraient cependant pas touchés par les travaux litigieux. Selon le Conseil communal, le projet prévoit l'imperméabilisation et le drainage de fond de tout le secteur actuellement en friche entre le mur du rempart du château et celui des bâtiments No 7 à 13 de la rue G.; il intervient dans un lieu où les couches de roche sont inclinées en direction du lac au sud, de sorte que des atteintes au fondement des immeubles situés au nord peuvent être exclues; la construction du nouveau bâtiment "coupera" en outre l'alimentation en eau interstitielle qui pourrait provenir de ces couches. Le Conseil communal a donc considéré que la faisabilité du projet était établie, que ce dernier permettait un assainissement de tout le secteur et que si de nouveaux éléments étaient mis à jour lors des travaux, les mesures nécessaires seraient prises à ce moment-là. En ce qui concerne la sécurité du chantier, il a rappelé qu'elle relevait de la responsabilité du maître d'ouvrage, des architectes et des ingénieurs, qui s'étaient engagés à faire établir des constats de preuve à futur dans les immeubles proches pour faciliter le règlement d'éventuels litiges en cours de chantier; que le secteur touché par les travaux ne constituait pas une zone "à risques" et que les nuisances attendues ne seraient pas différentes de celles de n'importe quel autre chantier.

Quant aux démolitions intervenues sur l'article ***, le Conseil communal a précisé qu'elles avaient fait l'objet d'une procédure d'autorisation antérieure à celle du présent recours, menée par le propriétaire du terrain. En outre, contrairement à ce qu'affirmaient les opposants, le rempart aboutissant près du bâtiment H ** n'était pas protégé au sens de la loi sur la protection des biens culturels, du 27 mars 1995 et ne se trouvait pas dans un périmètre archéologique. Cependant, l'état très dégradé du mur et l'absence de fondation imposaient son démontage avant les terrassements requis pour le projet. C'est pourquoi il avait été décidé, en accord avec l'OPMS, de procéder à ces travaux, étant entendu que le rempart serait reconstruit à l'identique au début du chantier.

Le Conseil communal a également rejeté les arguments des opposants relatifs au parking, en considérant que l'auberge de jeunesse accueillerait surtout des personnes sans voiture et générerait peu de trafic; que le parking projeté était avant tout destiné à satisfaire les besoins

en places de parc des résidents de la rue G.; que "l'observatoire du stationnement" réalisé en 2002 par la Direction de la police de la ville avait déterminé un besoin de 90 places, en plus des places existantes dans les garages publics du I. et de J.; que le seul trafic supplémentaire serait dû aux quelques places desservant l'auberge de jeunesse, puisque les mouvements de véhicules à destination du parking seraient effectués par des résidents et correspondraient donc à ceux qui existent déjà; que le nombre d'environ 300 mouvements journaliers prévu était sans commune mesure avec le trafic généré par les parkings publics susmentionnés et que, dès lors, une étude d'impact n'était pas requise, d'autant plus qu'elle était d'abord exigée pour des parkings d'une capacité d'au moins 500 places; que les mouvements de véhicules liés aux garages privés le long de la rue G. ne provoquaient pas de conflits importants lors du passage des piétons, malgré une visibilité réduite; que le plan directeur de la mobilité douce, visant à promouvoir les déplacements à pied et à vélo et à réduire le trafic de transit, conduirait à un réaménagement fondamental de la rue G.; que ces aménagements, ainsi qu'une légère modification des places publiques existantes, amélioreraient encore les conditions d'accès des véhicules, de même que la sécurité et le confort des piétons; et que l'intervention des services publics pourrait avoir lieu à tous les niveaux du bâtiment litigieux par les terrasses extérieures, soit de plain-pied, soit au moyen d'une échelle portable, de sorte qu'un camion-échelle ne serait pas nécessaire; que cet accès pourrait également se faire depuis l'intérieur, par deux cages d'escaliers, totalement protégées par une installation de "sprinkler" et que l'ensemble du bâtiment serait en outre pourvu d'un système de détection incendie.

En réponse aux opposants du bâtiment H. **, le Conseil communal a encore relevé que la cage d'escaliers extérieure prévue à proximité de cet immeuble était bien intégrée à la façade du parking et avait été modifiée suite à une première tentative de conciliation, de manière à ce qu'elle soit éloignée de la limite de propriété et à éviter l'usage du droit de passage public existant. Il a précisé que les éventuelles incivilités liées à ce passage seraient contrôlées grâce à un système de fermeture programmable des portes d'accès à l'auberge de jeunesse. Quant aux griefs relatifs aux barrières de protection, le Conseil communal les a jugés subjectifs et a considéré qu'ils ne reposaient sur aucune base légale. Il a néanmoins remarqué que l'aspect final des barrières n'avait pas à figurer sur les plans de sanction définitive, mais sur les plans d'exécution, et que ces éléments ne dépasseraient de toute manière pas la hauteur de 1 m, au dessous de laquelle on ne se trouve pas en présence d'une construction selon l'article 2, alinéa 2 LConstr.

Enfin, dans sa décision statuant sur l'opposition des copropriétaires, le Conseil communal s'est défendu de toute partialité, en rappelant qu'il était l'autorité de délivrance des permis de construire en vertu de la LConstr. et que selon la jurisprudence et la doctrine, le fait que la conseillère communale en charge de la culture, des sports et du tourisme soit également présidente de la Fondation E. ne constituait pas un motif de récusation. Il a néanmoins souligné que l'intéressée s'était "récusée lors de la discussion consacrée à l'auberge de jeunesse".

Il n'est pas entré en matière sur les arguments développés par les opposants quant à la viabilité financière du projet, en considérant qu'ils étaient irrecevables dans une procédure relevant du droit public.

E.

Les copropriétaires ont recouru contre les décisions précitées par mémoire du 25 janvier 2010. Le voisin et la société en ont fait de même le 1er février 2010, en déposant chacun un mémoire de contenu identique relatif à la décision du département et un autre concernant la décision du Conseil communal, également de même contenu.

Pour faire suite à une décision du 29 janvier 2010 du service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction des recours, les copropriétaires se sont acquittés d'une avance de frais de Fr. 1.650.-. Les arguments des autres recourants étant pour l'essentiel les mêmes, le service juridique a annoncé le 12 février 2010 qu'il ne percevrait pas de nouvelle avance de frais et que les causes seraient jointes.

Les recourants reprennent et développent les arguments invoqués dans leurs oppositions. Par ailleurs, les copropriétaires reprochent aux plans du projet de ne pas contenir d'indications précises en coupe sur les gabarits entre le projet litigieux et le bâtiment H. **. Ils se prévalent aussi d'une violation de leur droit d'être entendu, d'une part en rapport avec la sécurité de la construction litigieuse, dès lors que le dossier communal ne contient pas de rapport technique établi par un ingénieur et que la décision attaquée se contente d'énumérer leurs arguments, sans y répondre; d'autre part, ils constatent que la décision du département ne leur a pas été communiquée et qu'ils n'ont pas été informés de son prononcé et de son dépôt au dossier. De manière générale, ils sont d'avis que les décisions attaquées, qui qualifient leurs arguments de mal fondés sans expliquer clairement en quoi, sont insuffisamment motivées. Enfin, ils contestent les frais de la procédure d'opposition mis à leur charge par le Conseil communal, en alléguant que cette procédure est gratuite en vertu de l'article 34 LConstr.; que ni la législation sur l'aménagement du territoire, ni la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, ne contiennent de dispositions amenant à une autre solution et qu'ils n'ont pas fait preuve de témérité dans leur opposition. Ils concluent à l'annulation des décisions attaquées et au refus de la demande de permis de construire, sous suite de frais et dépens.

Le voisin et la société estiment eux aussi que leur droit d'être entendu a été violé à plusieurs titres: en premier lieu, ils observent que la décision communale se base sur deux rapports ne figurant pas au dossier officiel, à savoir les "études" entreprises par un ingénieur civil et "l'observatoire du stationnement" réalisé en 2002. En deuxième lieu, ils relèvent que leurs griefs relatifs à l'esthétique du projet dans son ensemble n'ont pas été examinés par l'autorité communale. Enfin, ils reprochent à cette dernière de ne pas s'être prononcée sur leurs réquisitions de preuve, qui portaient sur la production du dossier concernant la première demande de permis de construire et les oppositions y relatives, des rapports établis en 2008 par le Conseil communal à l'intention du Conseil général sur les aspects financiers du projet litigieux, des rapports du plan de stationnement III no 06-008 et 08-202 des 13 mars 2006 et 24 avril 2008, des procès-verbaux de toutes les séances au cours desquelles la commission d'urbanisme avait traité du projet litigieux et de toutes études que cette commission aurait demandées, en particulier celle faisant suite aux "carottages". Ils contestent eux aussi les frais d'opposition mis à leur charge, pour les mêmes raisons que les autres recourants. Ils concluent à l'annulation des décisions attaquées et au renvoi du dossier aux autorités intimées pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens.

F.

Dans ses observations du 25 mars 2010, le Conseil communal a conclu au rejet des recours. Ses arguments ont suscité des remarques du voisin et de la société, formulées par courrier

du 3 mai 2010. Ils seront repris ci-après dans la mesure nécessaire. Le 31 mars 2010, le département a également conclu au rejet des recours dirigés contre sa décision, sous suite de frais. Il a renoncé à formuler des observations sur les recours concernant les décisions communales. Le cas échéant, ses arguments seront également relatés plus loin. La fondation n'a pas formulé d'observations.

G.

Une vision locale a eu lieu le 4 octobre 2010. Suite à cette séance, le mandataire du voisin et de la société a déposé un dossier intitulé "Promotion économique" contenant des copies de pièces obtenues du Conseil communal pendant la procédure d'opposition. Le 22 octobre 2010, le service d'urbanisme de la ville a produit l'étude "Observatoire 2002 du stationnement" mandatée par la direction communale de la police, un rapport d'ingénieur civil relatif à la construction litigieuse, uniquement constitué de notes de l'ingénieur mandaté, et des plans et photographies de maquette discutés avec les copropriétaires lors de la dernière séance de conciliation intervenue pendant la procédure communale.

H.

Le département, les copropriétaires, le voisin et la société ont formulé des observations sur le procès-verbal de la vision locale et sur les documents déposés par le service d'urbanisme, par courriers respectifs des 25 octobre, 12 novembre et 15 novembre 2010. A la demande des copropriétaires, le service d'urbanisme a déposé des plans discutés avec les opposants lors d'une séance du 19 février 2009, qui précédaient ceux du 24 avril 2009, établis pour faire suite à cette séance et déposés le 22 octobre 2010 par le service d'urbanisme.

Le 20 janvier 2011, le voisin et la société ont formulé des observations traitant principalement des risques de dangers naturels dans le secteur concerné par la construction litigieuse. A la même date, la commune et les copropriétaires se sont également exprimés sur les observations précédentes des autres parties.

I.

Au vu des remarques du voisin et de la société, des informations complémentaires ont été sollicitées de la part du géologue cantonal, qui a fourni sa réponse le 18 février 2011. Celle-ci a donné lieu à des observations du voisin et de la société, le 14 mars 2011.

Considérant en droit:

1.

Les recours, qui s'enprennent à des décisions pour l'essentiel identiques et contiennent pratiquement les mêmes arguments, seront joints par économie de procédure.

2.

Ces recours ont été déposés dans les formes et délai requis par les articles 34 et 35 LPJA. Par ailleurs, ils émanent de propriétaires et de locataires de locaux situés sur des parcelles qui jouxtent le bâtiment projeté et doivent donc être qualifiés de voisins au sens de l'article 32, lettre a LPJA. Ils sont donc recevables.

Décisions communales

3.Apparences de partialité de l'autorité communale

3.1.

Les recourants ont le sentiment que la requérante du permis de construire, à savoir la fondation, "se confond" avec l'autorité communale, dès lors qu'une conseillère communale est également présidente de la fondation. Ils en veulent pour preuve que ladite conseillère a mentionné ses deux fonctions à la suite l'une de l'autre dans certains communiqués de presse rédigés avant la mise à l'enquête publique du premier projet et qu'elle a confirmé intervenir avec "une double casquette" en présidant une séance d'information et de conciliation le 19 février 2009, dans le cadre des premières oppositions. Certains conseillers généraux auraient d'ailleurs fait état du malaise que cette situation provoquait pour eux lors d'une séance du Conseil général, le 21 avril 2008. Les recourants allèguent en outre que le rapport du Conseil communal au Conseil général du 13 mars 2008 concernant les aspects financiers du projet litigieux n'est pas assez objectif, puisqu'il met en avant les avantages de la future construction en passant sous silence ses risques et ses aspects non conformes à la réglementation ; et que l'architecte du projet, en s'adressant à l'architecte communal adjoint dans certains courriers électroniques, semble le considérer comme le représentant du maître d'ouvrage, soit de la fondation, plutôt que de la commune.

3.2.

Aux termes de l'article 11 LPJA, les personnes appelées à rendre ou à préparer une décision doivent se récuser notamment si elles ont un intérêt personnel dans l'affaire (litt. a), si elles représentent une partie ou ont agi dans la même affaire pour une partie (litt. f) et si, pour d'autres raisons, elles peuvent avoir une opinion préconçue sur l'affaire (litt. g). L'article 12 LPJA stipule quant à lui que les parties peuvent demander la récusation des personnes appelées à rendre ou à préparer une décision si les conditions de l'article 11 sont réalisées (al. 1). La demande de récusation doit être présentée sans délai à l'autorité de décision (al. 2).

En l'espèce, les recourants n'ont pas demandé formellement la récusation de la conseillère communale concernée lors de la procédure d'opposition et ils admettent au stade de leurs recours que cette dernière s'est spontanément récusée après le démarrage du dossier (cf. notamment recours du voisin et de la société, litt. B, p. 2). Elle n'a donc pas pris part au prononcé des décisions litigieuses.

En ce qui concerne le rôle du Conseil communal, il convient de rappeler que l'impartialité ne peut être mise en cause que lorsqu'il existe des motifs objectifs de soupçonner l'un ou l'autre membre de l'autorité (Knapp, Précis de droit administratif, N. 647). La portée de l'obligation n'est pas la même suivant le type d'autorité, judiciaire, gouvernementale ou administrative. Pour les autorités administratives, elle peut être réduite selon la nature de la fonction, dans la mesure où l'exercice normal de la compétence en cause l'implique (Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} édition, p. 239). C'est ainsi qu'une opinion préconçue n'a pas été retenue à l'égard d'un gouvernement cantonal agissant comme autorité compétente pour l'approbation des plans concernant un projet de route cantonale même si, en tant qu'organe du maître d'œuvre, il avait déjà pris position en faveur du projet devant le Parlement et dans la campagne précédant la votation populaire, cette situation étant inhérente à la réglementation légale des compétences (ATF 122 II 81). En règle générale, les prises de position qui s'inscrivent dans l'exercice normal de fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas de conclure à l'apparence de la partialité et elles ne sauraient donc justifier une récusation (ATF 125 I 119, p. 124).

Dans le cas présent, les prises de position du Conseil communal en faveur du projet relèvent de son rôle d'autorité exécutive notamment chargée de veiller à ce que des possibilités d'hébergement et de stationnement adéquates soient assurées sur le territoire communal. Par ailleurs, la délivrance des permis de construire fait partie de ses compétences légales (art. 29 LConstr.). Les recourants n'ont d'ailleurs pas demandé sa récusation, qui ne pourrait de toute manière intervenir que dans des cas graves (RJN 2003 p. 426; RDAF 1997 I 124, p. 126).

4. Droit d'être entendu

4.1.

Le droit d'être entendu découlant de l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale comprend notamment celui de faire administrer des preuves, pour autant que celles-ci soient requises dans les formes prévues par le droit cantonal et qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 131 I 153, consid. 3; 129 II 497, consid. 2.2; 127 I 54, consid. 2b; 126 I 97, consid. 2b). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle l'autorité a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (ATF 131 I 153, consid. 3 et les références citées). Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, la motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 130 II 530, consid. 4.3 et les références citées).

Le droit d'être entendu comprend encore celui pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui d'avoir accès au dossier et celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Le droit d'être entendu est à la fois une institution servant l'instruction de la cause et une faculté de la partie, en rapport avec sa personne, de participer au prononcé d'une décision qui lèse sa situation juridique. Il constitue donc la condition préalable pour que l'administré puisse effectivement préparer la défense de ses intérêts et s'exprimer en connaissance de cause avant qu'une décision le concernant soit prise (ATF 122 II 464, consid. 4 et les références citées; RJN 2002, p. 333 et les références citées).

4.2.

Comme le relèvent les recourants, le dossier communal ne contenait pas de rapport d'ingénieur ou d'autres indications relatives à la stabilité du terrain et à la situation des eaux dans le secteur destiné à accueillir le projet litigieux. Pour répondre aux arguments soulevés à cet égard dans l'opposition, le Conseil communal s'est basé sur des "études" entreprises par un bureau d'ingénieur, sans donner aux opposants l'occasion de se prononcer à leur sujet.

Or, la sécurité de la construction n'est pas une question de pur droit privé étrangère à la présente procédure, comme cela a parfois été dit durant la procédure. Selon l'article 8 LConstr., toutes constructions et installations doivent être conçues, réalisées et entretenues conformément aux règles de l'art et à l'état de la technique, afin d'assurer la

sécurité des personnes et des biens. Une telle règle a évidemment pour objectif de veiller à la sécurisation des bâtiments, de leurs usagers et du voisinage. Il appartient dès lors à l'autorité de délivrance du permis de construire de veiller à ce qu'elle soit respectée, même s'il incombe avant tout au constructeur de s'assurer du respect des normes techniques et de répondre des défauts éventuels en vertu du droit de la responsabilité civile (Favre, La responsabilité des autorités, VLP-ASPAN 6/07, p. 16/17) et si les voisins ne sauraient exiger la démonstration d'une sécurité absolue avant toute construction. Dans ce cadre, le Conseil communal s'est fondé sur les données et sur un rapport fourni par l'ingénieur civil mandaté par le maître d'ouvrage pour statuer les oppositions. Il lui appartenait donc de verser ces éléments au dossier et d'en donner connaissance préalablement aux opposants. Il a dès lors violé le droit d'être entendu de ces derniers.

Certes, les quelques données fournies par l'ingénieur ont été déposées dans le cadre de la procédure de recours. Les parties ont eu l'occasion de formuler des observations à ce sujet et le géologue cantonal a été consulté, arrivant à la conclusion que l'auberge de jeunesse et le parking étaient compatibles avec le degré de risque géologique existant dans le secteur dans son courrier du 18 février 2011. Toutefois, le droit d'être entendu est de nature purement formelle et on considère qu'il existe indépendamment de la question de savoir si la décision attaquée paraît soutenable, ou encore si l'autorité inférieure, après réparation de l'informalité, décidera différemment ou non (RJN 2002, p. 335 et les références citées). La jurisprudence admet que la violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque le recourant a eu l'occasion de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'une pleine cognition, revoyant librement toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie. Cependant, lorsque la décision relève essentiellement du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative, dont l'exercice n'est revu par l'autorité de recours que sous l'angle de l'excès ou de l'abus de pouvoir, sans contrôle de l'opportunité (art. 33, litt. d LPJA), une violation grave du droit d'être entendu ne saurait être réparée du seul fait que l'intéressé a pu recourir. Une telle réparation doit rester l'exception (RJN 2002, p. 335, consid. 4a; 1999, p. 257 consid. 2a et les références citées). Dans sa jurisprudence la plus récente, le Tribunal cantonal a admis que le Conseil communal, en tant qu'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, était mieux à même d'apprécier les conditions locales et de déterminer la politique qu'elle entend suivre en matière de construction. Les autorités de recours chargées de contrôler l'application du droit doivent dès lors faire preuve de retenue dans l'accomplissement de cette tâche et limiter leur pouvoir d'intervention à l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 33, litt. a LPJA). Le Tribunal cantonal a dès lors considéré que la violation du droit d'être entendu survenue dans ce domaine ne pouvait pas être réparée dans la procédure de recours devant le Conseil d'Etat (arrêt du Tribunal cantonal du 7 avril 2001 CDP.2009.121+122).

Au vu de cette jurisprudence, l'autorité de céans ne peut se permettre de réparer l'informalité constatée plus haut. Par conséquent, les recours contre les décisions communales devront être admis, ces décisions annulées et la cause renvoyée au Conseil communal pour qu'il statue à nouveau après avoir donné aux recourants l'occasion de se prononcer sur les données fournies par l'ingénieur mandaté. Ce renvoi s'avère également opportun au regard du nouvel élément apparu lors de la procédure de recours, à savoir l'implantation du projet dans une zone de danger faible de glissement. Cette circonstance nécessitait un examen du dossier par le géologue cantonal, qui n'a pas été sollicité par le Conseil communal (cf.

courrier du 18 février 2011 du géologue cantonal, p. 1).

4.3.

D'autres éléments liés au droit d'être entendu commandent également l'admission des recours et le renvoi de la cause au Conseil communal. En effet, "l'observatoire du stationnement 2002), sur lequel celui-ci s'est basé pour établir le besoin en places de parc dans le secteur de G., n'a pas été communiqué non plus aux opposants. Or, les données contenues dans ce rapport étaient le préalable indispensable pour répondre aux griefs des opposants relatifs à la sécurité du trafic et aux nuisances dues à la nouvelle installation. Le dépôt de cette pièce au dossier de recours ne répare pas cette violation du droit d'être entendu, pour les raisons qui viennent d'être mentionnées.

Par ailleurs, les décisions communales s'avèrent insuffisamment motivées en ce qui concerne les nuisances dues au trafic lié au parking projeté: le Conseil communal affirme, comme il l'a également fait lors de la vision locale, que la nouvelle installation n'entraînera pas de nuisances particulières à la rue G., puisque les places à louer seront réservées aux résidents du quartier. Toutefois, avant de prendre une décision sur la planification, la construction ou la modification d'installations, l'autorité doit examiner le plus tôt possible leur compatibilité avec les dispositions en matière d'environnement (art. 10, al. 1 de la loi fédérale sur l'environnement (LPE), du 7 octobre 1983). Doivent faire l'objet d'une étude de l'impact sur l'environnement (étude d'impact) les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site (art. 10a, al. 2 LPE). Le Conseil fédéral désigne les types d'installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact; il peut fixer des valeurs seuil, et les adapte le cas échéant (al. 3). Selon le chiffre 11.4 de l'annexe à l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE), du 17 octobre 1988, les parcs de stationnement pour plus de 500 voitures sont soumis à étude d'impact. Comme l'a relevé le Conseil communal, cette limite n'est de loin pas atteinte par le parking litigieux. Toutefois, plusieurs installations distinctes doivent être considérées comme une installation unique et, cas échéant, être soumises à une étude d'impact si elles atteignent ensemble le seuil déterminant pour une telle étude. Il doit cependant exister entre tous les ouvrages concernés un lien fonctionnel et spatial étroit (RDAF 1998 I 98, consid. 3). En l'occurrence, vu la présence toute proche des parkings publics du I. (400 places) et de J. (302 places), eux aussi atteignables par la rue G., la question de l'étude d'impact se pose. Or, elle n'a pas été abordée en ces termes par les décisions communales. Par ailleurs, indépendamment d'une étude d'impact au sens formel, celles-ci ne disent mot des incidences du projet en matière de bruit, par exemple. S'il se peut que le parking prévu dans le bâtiment de l'auberge de jeunesse, pris isolément, n'entraîne pas de dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à une utilisation accrue de la rue G. (art. 9, litt. a de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986), aucun des préavis contenus dans le dossier communal n'aborde ce point.

Enfin, toujours en rapport avec le droit d'être entendu, c'est à juste titre que le voisin et la société reprochent au Conseil communal de ne pas s'être prononcé sur leurs griefs relatifs à l'esthétique générale du projet. Les décisions qui leur ont été adressées n'abordent en effet pas du tout cet aspect, contrairement à ce qui prévaut pour les copropriétaires. Il en va de même en ce qui concerne leurs réquisitions de preuve, sur lesquelles le Conseil communal ne s'est pas du tout prononcé. Au vu des principes rappelés plus haut, l'autorité de céans ne saurait se livrer à une appréciation anticipée de ces preuves à l'aplacé du Conseil communal

(arrêt du Tribunal cantonal du 7 avril 2001 CDP.2009.121+122, consid. 4b).

5. Frais d'opposition

Selon l'article 34, alinéa 2 LConstr., la procédure d'opposition contre un projet de construction est gratuite. Le Conseil communal peut toutefois mettre les frais de procédure à la charge de l'opposant qui a agi avec témérité ou légèreté, ou qui a usé de procédés de mauvaise foi.

Agit avec témérité ou légèreté la partie qui sait ou qui devait savoir, en faisant preuve de l'attention normalement exigible, que les faits invoqués à l'appui de ses conclusions ne sont pas conformes à la vérité, ou qui soutient un point de vue manifestement contraire à la loi (arrêt du 6 juin 2007 du Tribunal fédéral des assurances, I.2006/06, consid. 7.1). En l'occurrence, on ne saurait retenir que les opposants ont agi de cette manière. Le Conseil communal ne le prétend d'ailleurs pas et n'invoque pas non plus l'usage de procédés de mauvaise foi. C'est dès lors à tort que des frais et émoluments ont été mis à la charge des opposants dans les décisions attaquées.

Au vu de ce qui précède, les décisions communales seront annulées et la cause renvoyée à l'autorité inférieure pour qu'elle statue à nouveau après avoir observé le droit d'être entendu des opposants. Compte tenu de ce renvoi, l'autorité de céans renoncera à se prononcer à ce stade contre les autres griefs de fond soulevés à l'encontre des décisions communales.

Décision du département

6. Droit d'être entendu

Les copropriétaires estiment que leur droit d'être entendu n'a pas été respecté, dans la mesure où ils n'auraient pas reçu la décision du département et n'auraient pas été avertis de sa mise au dossier.

Selon l'article 25a, qui traite des principes de coordination à respecter dans la procédure d'autorisation d'un projet de construction, les diverses décisions relatives à un tel projet doivent être notifiées de manière commune ou simultanée (al. 2, litt. d). Le Tribunal fédéral a dès lors constaté, dans un arrêt du 22 décembre 1998 en la cause M.Z. contre X. et Département de la gestion du territoire, que les décisions relatives à des dérogations devaient être notifiées de manière conforme à l'article 25a, alinéa 2, lettre d LAT (consid. 7d). C'est pourquoi, comme en l'espèce, toutes les autorisations spéciales relatives à un projet de construction sont notifiées de manière groupée, avec le permis de construire, contrairement à ce que laisse entendre l'article 70 du règlement d'exécution de la LConstr. (RELConstr.), du 16 octobre 1996. Les recourants n'ont donc subi aucune violation de leur droit d'être entendu sur ce point.

7. Qualification de la zone à protéger communale

Dans sa partie Est, le projet litigieux empiète sur la ZP2-7 de la colline du château Nord. Les recourants estiment que cette zone est inconstructible et qu'une dérogation aurait dû être examinée sous l'angle de l'article 24 LAT, relatif aux dérogations pour de nouvelles constructions hors zone à bâtir.

Selon l'article 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). La mention des zones à bâtir et des zones agricoles correspond au but fondamental de l'aménagement du territoire, à savoir la séparation des zones constructibles et non

constructibles pour réaliser une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire (art. 75 de la Constitution fédérale; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, N. 38-39). Dès lors, les affectations en zone à bâtir et en zone agricole s'excluent mutuellement. Par contre, la zone à protéger peut se superposer aussi bien à la zone à bâtir qu'à la zone agricole (Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, *op. cit.*, N. 282 377).

Lorsqu'une construction est prévue hors zone à bâtir, l'article 24 LAT règle les conditions permettant d'octroyer une dérogation à cet effet. En revanche, lorsqu'une construction est située à l'intérieur d'une zone à bâtir, le problème relève du droit cantonal, sous la seule réserve des exigences prévues par l'article 22 LAT. Il appartient aux cantons de régler les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT).

Lorsqu'une commune affecte un secteur de centre ville à la zone de verdure, il s'agit d'une mesure de planification du milieu bâti, même si le développement de constructions y est prohibé ou limité. Dans un tel cas, le Tribunal fédéral admet qu'une zone de verdure se superpose à une zone à bâtir, ce qui entraîne l'application des articles 22 et 23 LAT au lieu de l'article 24 LAT (ATF 116 Ib 378, consid. 2; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, *op. cit.*, N.282).

En l'espèce, on se trouve exactement dans ce cas de figure et c'est bien l'emplacement de la ZP2-7 au centre ville, à l'intérieur du milieu bâti, qui amène à cette conclusion, comme l'a relevé le département dans ses observations sur le recours. La dérogation sollicitée par le maître d'ouvrage devait donc bien être examinée sous l'angle de l'article 40 LConstr. et non de l'article 24 LAT, contrairement à ce que soutiennent les recourants.

8. Conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'article 40 LConstr.

Selon l'article 40, alinéa 1 LConstr., des dérogations au plan d'aménagement et à ladite loi peuvent être octroyées si trois conditions cumulatives sont remplies: les dérogations doivent être justifiées par des circonstances particulières; elles ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment; enfin, elles ne doivent pas causer un préjudice sérieux aux voisins. Les dérogations sont accordées par le Conseil communal, après approbation du département (art. 40, al. 2 LConstr.).

Dans la décision attaquée, le département a souligné à juste titre que les conditions fixées par l'article 40, alinéa 1 LConstr. devaient faire l'objet d'une appréciation d'ensemble, à la lumière des différents intérêts publics et privés à prendre en compte. Il a également souligné que le refus d'une dérogation était la règle et son octroi l'exception (RJN 2003 p. 375ss; 2000, p. 283ss). A cet égard, on peut renvoyer aux considérants pertinents de la décision attaquée. Il convient en outre de préciser que l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle peut justifier la délivrance d'une autorisation exceptionnelle. Il en va de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (RFJ 1986, p. 170).

En ce qui concerne les circonstances particulières, il apparaît que les conditions relatées dans la décision du département, à savoir l'état actuel des éléments naturels dignes de protection sur la parcelle en cause, après un certain nombre de travaux, peut justifier une dérogation. Par contre, il n'est pas possible de se prononcer à ce stade sur l'absence d'atteinte à un intérêt public et aux intérêts des voisins, dès lors que ces questions dépendent

étroitement des points sur lesquels la cause est renvoyée au Conseil communal. En effet, à l'appui de leur recours contre la décision du département, les opposants se prévalent de leurs arguments liés à la sécurité de la construction et aux nuisances liées au parking, qui ont trait à la protection de leurs intérêts.

Dès lors, pour ce motif, la décision du département sera également annulée et la cause renvoyée à cette autorité, pour nouvelle décision coordonnée avec celle du Conseil communal.

Il convient de souligner, comme l'ont fait les recourants, que la délimitation de la ZP2-7 se base également sur la LCPN. Des dérogations peuvent être accordées à de telles mesures de protection lorsqu'un intérêt public prépondérant l'exige, pour autant que des mesures optimales soient prises pour assurer la protection, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat du bien-fonds ou de l'objet touché (art. 37, al. 1 LCPN). Pour les objets d'importance locale, comme en l'occurrence, le Conseil communal est compétent pour accorder les dérogations en application de la LCPN (art. 36, litt. b LCPN). En l'occurrence, le Conseil communal ne s'est pas prononcé, en particulier sur les mesures de protection, de reconstitution ou de remplacement. Il lui appartiendra de le faire, en se coordonnant avec le département.

9.

9.1.

Au vu de ce qui précède, les recours doivent être admis et la cause renvoyée aux autorités inférieures, pour nouvelles décisions au sens des considérants.

9.2.

Cette décision sera rendue sans frais, les autorités cantonales et communales n'en payant pas (art. 47, al. 2 LPJA). L'avance de frais de Fr. 1.650.- versée par les copropriétaires leur sera donc restituée.

9.3.

Les recourants, qui ont fait appel à des mandataires professionnels, ont engagé des frais. Vu le sort de la cause, ils ont 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 des recourants ont déposé un mémoire de frais et honoraires, les 14 avril 2011 (mandataires des copropriétaires) et 26 avril 2011 (mandataire du voisin et de la société). Les copropriétaires réclament des honoraires, débours et TVA compris, de Fr. 10.675.-, sans indiquer de temps d'activité ni de tarif horaire. Le voisin et la société réclament Fr. 16.076.15, honoraires, débours et TVA compris, ce qui correspond à 47h25 d'activité au tarif horaire de Fr. 300.-. Pour la rédaction des recours, 22 heures ont été prises en considération.

Les mandataires avaient déjà une connaissance approfondie du dossier, puisqu'ils étaient déjà intervenus précédemment en procédure d'opposition. Par ailleurs, l'indemnité de

dépens ne saurait couvrir tous les frais relatifs à la participation des mandataires des copropriétaires aux assemblées générales de la copropriété, au cours desquelles la présente cause n'a pas forcément été le seul sujet traité. Compte tenu de la difficulté de la cause (art. 49 et 58 du tarif), il y a lieu d'estimer l'activité totale requise en seconde instance à quelque 15 heures, dont 3 en 2011, et le tarif horaire adéquat à Fr. 250.-. Aux honoraires par Fr. 3.750.-, il convient d'ajouter les débours forfaitaires (10%), soit Fr. 375 et la TVA (7.6% sur Fr. 3.000.-, soit Fr. 228.-; 8% sur Fr. 750.-, soit Fr. 60.-). Une indemnité de dépens de Fr. 4'413.- sera donc allouée aux mandataires des copropriétaires, ainsi qu'au mandataire du voisin et de la société, à la charge du Conseil communal.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Les recours de M. A., de B. SA et de M. C. et consorts contre les décisions du 21 décembre 2009 du Conseil communal de X. et du 22 octobre 2009 du Département de la gestion du territoire sont joints
2. Ces recours sont admis.
3. Les décisions attaquées sont annulées et la cause renvoyée aux autorités inférieures pour nouvelles décisions au sens des considérants.
4. La présente décision est rendue sans frais.
5. L'avance de frais de Fr. 1.650.- versée par M. C. et consorts leur est restituée.
6. Une indemnité de dépens de Fr. 4.413.- est allouée à M. A. et à B. SA, à la charge du Conseil communal.
7. Une indemnité de dépens de Fr. 4.413.- est allouée à M. C. et consorts, 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.