

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.72 vom 13. Dezember 2017

Ne Jurisprudence Adm, 2017-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2017.72

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.72 du 13 décembre 2017

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2017.72 del 13 dicembre 2017

Regeste

Selon l'article 113 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation. Dans les secteurs déjà équipés, la commune prélève une taxe d'équipement, exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire (art. 118, al. 1 et 3 LCAT). En l'occurrence, le projet de la recourante doit être considéré comme une transformation importante au sens de l'article 118 al. 3 LCAT. En effet, la division du bâtiment actuel en trois logement distincts implique une modification fondamentale de l'organisation et de l'affectation des volumes existants, de sorte que cet immeuble pourra accueillir davantage de personnes. Par ailleurs, il est devisé à 1'000'000 francs, ce qui constitue un indice de poids en faveur d'une transformation importante. Toutefois, il ne se justifie pas de prélever cette taxe sur l'ensemble du volume de l'immeuble, dans la mesure où les transformations du rez-inférieur n'auront pas une grande influence sur la mise à contribution de l'équipement communal, étant précisé qu'une piscine intérieure chauffée est supprimée.

Volltext

A.

Le 28 février 2016, X. (ci-après : la propriétaire, respectivement la recourante) a déposé une demande de permis de construire, portant sur la transformation d'une villa existante en trois appartements (transformation, agrandissement, rénovation et assainissement), sur la parcelle [a]1 du cadastre de A..

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique du [] au [] 2016 et n'a suscité aucune opposition.

Par décision du 7 juillet 2016, le Conseil communal de la commune de A. (ci-après : le Conseil communal) a accordé le permis de construire requis. Le même jour, il a adressé à la propriétaire une facture comprenant notamment un montant de 27'318 fr. 25 (TVA comprise) à titre de taxe d'équipement prenant en considération un volume de 2'658 m³. La constructrice a contesté ladite facture par courrier du 5 septembre 2016.

B.

Par courrier du 14 septembre 2016, le Conseil communal a relevé que le projet en cause avait été considéré comme une transformation importante et qu'il s'était ainsi fondé sur les articles [] et [] du règlement d'aménagement de la commune de A. (ci-après : le règlement d'aménagement), dont il résulte que pour tout agrandissement ou transformation

importante ayant pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement, une taxe d'équipement est prélevée. Il a précisé que, par rapport au règlement, le montant avait été adapté à 9 fr. 80 par m³. Le Conseil communal a encore expliqué que le projet avait été considéré comme une transformation importante (coût devisé à 1'000'000 francs), même si l'enveloppe existante du bâtiment était conservée. La facture était par conséquent justifiée et conforme à la réglementation existante. Le Conseil communal a également imparti à la propriétaire un délai prolongé finalement au 20 décembre 2016 pour faire part de ses remarques et intentions.

À la demande de la constructrice, le Conseil communal a en outre transmis le dossier de demande de permis du 7 septembre 2007 déposée par B., ancienne propriétaire.

C.

La propriétaire a adressé le 20 décembre 2016, par l'intermédiaire de sa mandataire, un mémoire d'observations circonstanciées, qui ont été largement reprises dans le mémoire de recours du 27 février 2017.

D.

Par décision formelle du 25 janvier 2017, le Conseil communal a retenu qu'il n'existait, avant la transformation projetée, qu'un seul logement ■ B. y vivait d'ailleurs seule ■ ; que même si cette dernière "vivait dans un immeuble susceptible d'avoir une capacité d'hébergement supérieure, tel n'était pas le cas à l'époque, faute d'avoir entrepris les transformations nécessaires" et que B. n'avait été taxée que sur le nouveau volume projeté à l'époque, lequel serait entièrement transformé aujourd'hui. Dès lors, le Conseil communal a considéré que les conditions de l'article [...] du règlement d'aménagement étaient réalisées à savoir :

-Augmentation du volume (agrandissement de 75 m³) ;

-Transformation importante (1'000'000 francs, selon la demande de permis de construire + modification en couleur sur les plans déposés) ;

-Augmentation de la capacité d'hébergement (minimum 10 personnes).

E.

Par mémoire du 27 février 2017, la propriétaire a déféré ce prononcé auprès du Conseil d'État en concluant notamment à son annulation, ainsi que, principalement, à fixer la taxe d'équipement, sur la base du volume supplémentaire créé (environ 75 m³), au montant de 600 francs, voire au maximum de 735 francs, sans TVA ; subsidiairement, à renvoyer la cause au Conseil communal pour nouvelle décision au sens des considérants de la décision sur recours et, en tout état de cause, avec suite de frais et dépens.

S'agissant de la situation en fait, la recourante a en particulier fait valoir les éléments suivants :

En 2008, B. avait effectué des travaux de transformation et d'agrandissement de la villa en cause. Selon le formulaire de demande de permis de construire, les travaux avaient été devisés à 900'000 francs et le volume apparent du projet était de 524.60 m³. Il aurait été indiqué (par erreur) qu'un seul logement existait dans ce bâtiment, puisque les plans d'architecte sanctionnés montraient, selon la recourante, qu'il y avait trois niveaux indépendants, chaque niveau étant doté d'une entrée extérieure, d'une cuisine aménagée,

d'une salle d'eau (douche et WC) et d'une terrasse. Ainsi, à l'issue de ces travaux, il y aurait déjà eu trois unités d'habitation, avec quatre places de stationnement, bien que B. y ait vécu seule. Pour ces travaux de transformation, une taxe d'équipement de 2'746 fr. 80, correspondant à 525 m³ à 5 francs le m³, TVA non comprise, avait été demandée à B.. La recourante a ensuite acquis la parcelle. Selon le descriptif de vente, la villa aurait comporté trois appartements indépendants (combles, piscine et extérieurs en sus), à savoir au rez-de-chaussée : un logement de trois pièces, réduit, cuisine agencée, salle d'eau, terrasse ; au premier étage : un logement de trois pièces, cuisine agencée, salle d'eau, terrasse et au deuxième étage : un logement de trois pièces, cuisine agencée, salle d'eau, WC indépendant, terrasse. En 2016, la recourante a demandé un permis de construire pour des travaux à hauteur de 1'000'000 francs pour des travaux de transformation, d'agrandissement, de rénovation et d'assainissement concernant notamment des modifications intérieures, le changement des fenêtres, ainsi que des aménagements extérieurs, comme le revêtement de l'accès et les places de parc. Ces travaux n'auraient en rien modifié ni le nombre d'appartements, ni le volume du projet qui n'aurait été augmenté que de 75 m³, pour un volume existant de 2'583 m³, d'où un volume total après les travaux de 2'658 m³. Le 7 juillet 2016, le Conseil communal a facturé à la recourante une taxe d'équipement de 27'318 fr. 25 (TVA incluse) que celle-ci a contesté le 5 septembre 2016, aboutissant à la décision formelle du 25 janvier 2017.

En droit, la recourante a précisé qu'était ici litigieuse la question de savoir si les travaux pouvaient donner lieu à la perception d'une taxe d'équipement et, dans l'affirmative, de quel montant. Après avoir rappelé les dispositions légales applicables, la recourante a prétendu que la taxe établie par le Conseil communal était totalement disproportionnée et avait outrepassé le cadre défini par le droit cantonal s'agissant d'une augmentation de volume de 75 m³. En outre, la modification de la capacité d'hébergement ne résultait, selon la recourante, pas de ses transformations, mais de celles effectuées en 2008. Sur ce point, la recourante a allégué que le Conseil communal ne s'était pas prononcé sur ses arguments, selon lesquels il existait déjà trois appartements au moment de l'acquisition de la parcelle. La recourante a enfin précisé qu'une éventuelle erreur commise en 2008 ne saurait être rectifiée à l'occasion de la présente procédure et qu'au maximum une taxe de 735 francs pouvait être prélevée. Elle a enfin requis la tenue d'une vision locale.

F.

Dans ses observations du 3 avril 2017, le Conseil communal a repris les conclusions de sa décision en contestant le point de vue de la recourante. Ainsi, il a relevé que ce n'était pas la capacité d'hébergement qui avait été taxée, mais l'agrandissement et la transformation importante, puisque l'immeuble était complètement transformé. Le Conseil communal a ensuite expliqué qu'"Il est considéré, au niveau du cubage pour une nouvelle construction. En revanche, s'il s'était agi d'une nouvelle construction, la taxe aurait encore pris en considération la surface totale de la parcelle, ce qui n'a pas été le cas en l'occurrence" (p. 2). Le projet litigieux est ainsi considéré comme une transformation importante ■ coût devisé à 1'000'000 francs ■ tout en gardant l'enveloppe existante du bâtiment. Selon le Conseil communal, il ressortait du permis de construire accordé à B. en 2008 qu'il n'y avait qu'un appartement suite aux travaux sans qu'une erreur ait été commise. Cette indication ressortirait non seulement de la demande de permis de construire du 7 septembre 2007, mais également des registres publics de la Confédération (REGBL- registre fédéral des bâtiments et des logements). Quant au descriptif de vente déposé, il ne permettrait pas d'établir qu'il y

avait déjà trois appartements indépendants. Enfin, l'examen des dossiers de la recourante et de B. ne permettrait pas non plus d'arriver à cette conclusion.

G.

Dans sa prise de position du 12 mai 2017, la recourante a affirmé que le Conseil communal n'avait, dans le cadre de ses observations, ni étayé, ni prouvé les faits qu'elle avait allégués, ni apporté aucun moyen de droit pertinent à l'appui de sa décision. Elle a donc renvoyé au contenu de son mémoire de recours.

H.

Les autres éléments de fait seront, autant que besoin, repris dans la partie en droit de la présente décision.

Considérant en droit :

1.

Le recours, interjeté dans les formes et délai prévus par la loi est recevable.

2.

2.1.

Est considérée comme une décision au sens de l'article 3 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) du 27 juin 1979, toute mesure prise par les autorités dans des cas d'espèce, fondés sur le droit public fédéral, cantonal ou communal, ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits ou des obligations (let. a), de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits ou d'obligations (let. b), de rejeter ou de déclarer irrecevables les demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits ou des obligations (let. c). Il s'agit donc d'une manifestation de volonté unilatérale exprimée en vertu de la puissance publique et destinée à exercer des effets obligatoires pour son destinataire. Ce pouvoir de prendre une décision obligatoire est dénié à l'autorité dans les domaines que le législateur a soumis à l'action de droit administratif. Hormis cette réserve, il est indifférent que l'autorité ait ou non la compétence d'agir dans le cas particulier, et les raisons qui conduisent l'autorité à agir ou les buts qu'elle vise importent peu. La mesure doit par contre tendre ■ sous l'une des formes énumérées par l'article 3 al.1 LPJA ■ à déployer des effets obligatoires sur la situation juridique de l'administré. Si tel n'est pas le cas, il ne s'agit pas d'une décision sujette à recours (Schaer, juridiction administrative neuchâteloise, p. 21). À titre d'exemple, La simple réclamation d'une somme d'argent à un administré telle une facture n'est pas, en soi, de nature à créer ou à constater une obligation de ce dernier envers la collectivité (RJN 2009, p. 392, consid. 2 et les références citées).

2.2.

En l'espèce, il sied de considérer que la facture du 7 juillet 2016 ne satisfaisait pas les conditions de l'article 3 LPJA pour être considérée comme une décision. Pour ce motif, on considère que le processus de contestation de la facture, qui ne constitue pas une voie de recours à proprement parler, ne viole pas l'article 125, alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 (cf. facture du 7 juillet 2017 : "En cas de contestation quant à la nature ou au montant de l'émolument ou de la taxe objet de la présente facture, veuillez en informer l'administration communale par le voie écrite dans un délai de trente jours. Celle-ci rendra une décision formelle au sens de l'article 4 [LPJA],

avec indication notamment des motifs et des voies de recours" (cf. arrêt du Tribunal cantonal du 9 juin 2015, réf. CDP.2013.113, consid. 2d).

2.3. C'est donc bien par décision formelle du 25 janvier 2017 que le Conseil communal a fait ici usage de sa puissance publique exerçant ainsi des effets obligatoires pour la recourante.

3.

3.1.

Selon l'article 113 LCAT, les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation. Dans les secteurs déjà équipés, la commune prélève une taxe d'équipement, exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire (art. 118 al. 1 et 3 LCAT). Il appartient au Conseil général de fixer dans un règlement les montants de la taxe d'équipement (art. 114 al. 3, LCAT).

3.2.

Perçue indépendamment des frais de raccordement, la taxe d'équipement a le caractère d'une charge de préférence. Elle constitue une participation aux frais d'installations déterminées, réalisées par une corporation publique dans l'intérêt général ; elle est mise à la charge des personnes ou groupes de personnes auxquels ces installations procurent des avantages économiques particuliers. La charge de préférence est calculée d'après la dépense à couvrir, de sorte que le produit de l'ensemble des contributions ne dépassera pas le coût total pris en charge par la collectivité (principe de la couverture des frais). Par ailleurs, elle est mise à la charge de celui qui profite des installations réalisées, dans une proportion correspondant à l'importance des avantages économiques particuliers qu'il en retire (principe d'équivalence). La plus-value donnant lieu à une charge de préférence est concrétisée ou mise à profit à l'occasion de la construction, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment. Comme il est extrêmement difficile de déterminer de manière exacte l'avantage précis retiré par le bénéficiaire de l'équipement, la jurisprudence admet qu'elle soit mesurée à l'aide de critères schématiques mais aisément identifiables et d'application facile, tels que la surface de l'immeuble, son volume ou sa valeur d'assurance-incendie. Si le propriétaire s'est déjà libéré du coût de l'équipement par une participation antérieure au prélèvement de ladite taxe, il est réputé l'avoir payée. Par conséquent, en vertu du principe dit de la couverture des coûts, applicable à la charge de préférence, et selon lequel le montant global de cette charge ne saurait dépasser le montant total des investissements de la collectivité publique, on ne saurait admettre que l'administré s'en acquitte une seconde fois (cf. décision du Conseil d'État du 8 février 2017, réf. REC.2015.142, consid. 3.2. et les références citées).

3.3.

Le règlement d'aménagement de la commune de A. prévoit quant à lui, s'agissant d'une transformation qu'il sera exigé des propriétaires, pour tout agrandissement ou transformation importante ayant pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement, une taxe d'équipement de 8.- francs par m³ nouvellement construit ou transformé" (art. [...]. al. 2 du règlement d'aménagement). Le montant de la taxe d'équipement est adapté chaque année à l'indice zurichois du coût de la construction de logements, avec pour base le 1er avril 1994 (art. [...]. du règlement d'aménagement). Ces dispositions doivent être interprétées au regard du droit cantonal. L'article [...]. du règlement d'aménagement reprend toutefois

expressément la notion d'agrandissement et de transformation importante de l'article 118, alinéa 3 LCAT.

3.4.

Selon la jurisprudence, l'appréciation du caractère important ou non d'une transformation ne dépend pas exclusivement du coût des travaux entrepris, mais aussi des effets de ceux-ci sur l'organisation ou l'affectation du volume habitable de l'immeuble ; le prix des travaux constitue néanmoins un indice de poids lorsqu'il était très élevé ou, à l'inverse, très faible (RJN 1996, p. 199, consid. 3a et les références citées). Au demeurant, une transformation est importante lorsqu'elle entraîne une modification fondamentale de l'organisation et de l'affectation des volumes existants. L'installation de cloisons intérieures et la création d'une porte supplémentaire, par exemple, ne constituent qu'une transformation très accessoire d'un bâtiment. Par ailleurs, si l'affectation de certains locaux est modifiée dans le sens d'une utilisation moins intensive et lorsqu'aucun nouveau volume supplémentaire n'est créé, on doit considérer que la transformation ne peut pas être qualifiée d'importante (RJN 1996, p. 199).

4.

4.1.

À titre liminaire, s'agissant de l'application de l'article [...] du règlement d'aménagement, on relève une possible confusion de la part du Conseil communal entre l'alinéa 1 (nouvelle construction) qui prévoit une taxation au m³ et au m² et l'alinéa 2 (agrandissement et transformation) qui ne prévoit qu'une taxation au m³. Les transformations ici en cause constituent un agrandissement, respectivement une transformation importante à laquelle s'applique l'alinéa 2 ; l'alinéa 1 n'entrant pas en considération. En effet, l'alinéa 1 ne s'applique qu'aux nouvelles constructions proprement dites, c'est-à-dire en lien avec des constructions sur des parcelles non bâties, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (RJN 2008, p. 280, consid. 2).

4.2.

En conséquence, même si le Conseil communal a correctement fait application de l'alinéa 2, l'autorité de céans peine à comprendre son raisonnement, selon lequel il "est considéré, au niveau du cubage pour une nouvelle construction" et "Nous ne vous avons pas facturé une taxe entière étant donné que nous avons comptabilisé uniquement les m³. Les m² ne sont pas concernés étant donné qu'il s'agit d'une transformation d'une villa existante" (cf. observations du 3 avril 2017, p. 2, § 4 et § 9). Sachant que l'alinéa 2 ne comprend qu'un taux au m³, cela porte à confusion d'expliquer pourquoi les m² ne sont pas pris en considération, de même que de parler de "nouvelle construction". À cela s'ajoute que la fixation de la taxe d'équipement de B. avait vraisemblablement pris en compte le taux de 5 francs/m³ de l'alinéa 1 alors qu'il s'agissait prioritairement d'un agrandissement, respectivement d'une transformation au sens de l'alinéa 2 (cf. copie de la facture du 8 février 2008 transmise à la recourante par courrier du 12 octobre 2016).

5.

5.1.

La dernière taxe d'équipement a été perçue auprès de B. le 8 février 2008. Le coût de cette transformation avait été estimé à environ 900'000 francs (cf. demande de permis de

construire du 7 septembre 2007). Selon le Conseil communal, celle-ci portait sur une augmentation de volume de 525 m³ à 5 francs/m³ conformément au tarif en vigueur à cette époque, soit une taxe de 2'746 fr. 80, TVA comprise (cf. copie de la facture du 8 février 2008 transmise à la recourante par courrier du 12 octobre 2016). À noter que l'augmentation du volume annoncée de 525 m³ est possiblement fautive au vu du dossier. En effet, en ajoutant ce volume au soi-disant volume existant de 1'302.40 m³, il est obtenu 1'827 m³ selon la demande de permis de construire du 7 septembre 2007 (p. 5) au lieu des 2'500 m³ environ ressortant des données actuelles (cf. demande de permis de construire du 28 février 2016, p. 4 ; l'Extrait du descriptif de vente C., p. 4 ; cf. également la surface du séjour du rez indiquée sur les plans sanctionnés le 14 janvier 2008, laquelle est possiblement fautive).

5.2.

La taxation de B. étant en force depuis de nombreuses années, l'autorité de céans ne saurait revenir sur celle-ci. Au demeurant, la recourante ne saurait s'en prévaloir, étant précisé que, cas échéant, il n'y a en principe pas d'égalité dans l'illégalité, en admettant que les situations soient les mêmes, ce qui ne ressort pas clairement du dossier (arrêt du Tribunal fédéral du 5 janvier 2015, réf. 1C_436/2014, consid. 5 et les références citées).

5.3.

Il convient de retenir que la précédente taxe d'équipement a été prélevée relativement récemment, soit moins de dix ans avant la présente affaire, concernant une transformation importante. Par conséquent, les présentes transformations doivent être examinées par rapport à la situation prévalant suite aux travaux intervenus en 2008.

6.

6.1.

Le Conseil communal a estimé à juste titre qu'il n'existait auparavant qu'un seul logement et que deux logements supplémentaires étaient créés dans le cadre du présent projet. Par opposition, la recourante a avancé qu'il avait été indiqué par erreur qu'un seul logement existait dans ce bâtiment, chaque niveau étant, selon la recourante, doté d'une entrée, d'une cuisine aménagée, d'une salle d'eau et d'une terrasse, de sorte que le bâtiment disposait déjà de trois unités d'habitation (mémoire de recours, p. 3).

Sur la base des plans sanctionnés le 14 janvier 2008, l'autorité de céans considère effectivement qu'il n'y avait qu'un seul logement ■ de luxe ■ dans le bâtiment en cause. Premièrement, il n'y avait qu'une entrée en tant que telle, même s'il existait d'autres sorties vers l'extérieur. Cette entrée se trouvait au "rez" (cf. plans n° 1 et n° 3, signalée par une flèche rouge). D'ailleurs, l'ascenseur nouvellement installé n'avait pas pour but de créer une sortie indépendante aux trois niveaux, mais de les relier, notamment de relier les "combles" avec le "rez inférieur" (cf. Extrait du descriptif de vente C., p. 4). Au demeurant, les escaliers intérieurs permettaient une communication directe entre le rez et l'étage alors que le présent projet supprime celle-ci par l'ajout de cloisons et de portes (cf. plans sanctionnés le 7 juillet 2016 relatifs au rez supérieur et à l'étage ; plans sanctionnés le 14 janvier 2008, n° 3 et n° 4). Autrement dit, les niveaux communiquaient directement entre eux, ce qui n'aurait pas de sens si l'on avait voulu trois logements indépendants. Enfin, contrairement aux allégations de la recourante, il n'y avait aucune cuisine sur les plans relatifs à l'ancien "étage" (plans sanctionnés le 14 janvier 2008, plans n° 4).

6.2.

S'agissant du projet de la recourante, il est devisé à 1'000'000 francs, soit une somme importante malgré la valeur probable de l'immeuble. L'agrandissement ne porte en soit que sur 75 m³(cf. décision du 25 janvier 2017). Mais le projet, dans sa globalité, est conséquent, puisqu'il prévoit la division de la villa en trois appartements distincts, impliquant une modification fondamentale de l'organisation et de l'affectation des volumes existants. De plus, plusieurs salles d'eau ont été ajoutées, de même qu'une cuisine. Dans la mesure où deux nouveaux logements sont créés, davantage de personnes pourront y vivre, comme l'a justement relevé le Conseil communal dans sa décision du 25 janvier 2017. Compte tenu de leur surface et du nombre de pièces, les trois logements seraient d'ailleurs à même d'accueillir des familles. Il est enfin notoire que plusieurs ménages distincts mettent plus à contribution l'équipement communal qu'un seul (cf. décision du Conseil d'État du 8 février 2017, réf. REC.2015.142, consid. 4.4. et les références citées).

6.3.

Force est donc d'admettre qu'il s'agit, sur le principe, d'une transformation importante du bâtiment. En effet, au vu du coût élevé des travaux pour une villa individuelle (qui s'avère être un indice de poids au sens de la jurisprudence précitée) et des effets de ceux-ci sur l'organisation ou l'affectation du volume habitable de l'immeuble, admettre le contraire reviendrait en définitive à vider de sa substance la notion de transformation importante au sens de l'article 118, alinéa 3 LCAT.

7.

7.1.

Il reste encore à examiner s'il était justifié de prélever la taxe d'équipement sur l'ensemble du volume de l'habitation, à savoir 2'658 m³.

7.2.

Si l'on peut admettre un prélèvement entier s'agissant de l'agrandissement à proprement parler de 75 m³ à 9 fr. 80/m³, soit 735 francs, le volume restant de 2'583 m³ doit en revanche être examiné plus en détails.

7.3.

Avant les transformations ici en causes, l'immeuble était composé entre autre de dix pièces (dont sept chambres), de cinq salles d'eau, d'un ascenseur et d'une piscine intérieure chauffée (cf. Extrait du descriptif de vente C., annexé aux observations du 20 décembre 2016). Il ressort par ailleurs des plans relatifs à la sanction du 14 janvier 2008 que l'immeuble disposait de deux cuisines (cf. notamment plans n° 2 et n° 3). Le présent projet abouti aujourd'hui à un immeuble composé de dix chambres, trois cuisines, trois buanderies, huit WC/douches et deux WC séparés, répartis dans trois appartements distincts (cf. plans sanctionnés le 14 janvier 2008). Ainsi, on peut certes admettre qu'il pourra y avoir globalement une augmentation de l'utilisation de l'équipement public (cf. ci-dessus, consid. 5). Toutefois, compte tenu notamment des installations qui existaient avant les présentes transformations ■ telle que la piscine ■ cette augmentation de l'utilisation de l'équipement public n'apparaît pas telle qu'une taxe d'équipement puisse être prélevée sur l'ensemble du volume du bâtiment. À titre d'exemple, la suppression de la piscine intérieure chauffée est un élément qui, pris indépendamment du reste, aura vraisemblablement comme

conséquence une utilisation moins intensive de l'équipement public. Par ailleurs, le corps principal du bâtiment est peu modifié au niveau de l'aspect extérieur et les modifications au niveau des cloisons et des portes intérieures doivent être considérées, au regard de la jurisprudence précitée comme des transformations très accessoires du bâtiment (cf. ci-dessus, consid. 3.4.).

Il s'ensuit que, pour des motifs d'équité, la taxe d'équipement devra être réduite en tenant compte uniquement du volume qui est transformé de manière importante. Le Conseil communal est ainsi invité à rendre une nouvelle décision à la recourante en ce sens. Pour ce faire et dans un but de simplification, le calcul de la taxe pourrait par exemple prendre en considération uniquement le rez supérieur et l'étage à l'exception du rez inférieur. Les changements effectués au rez inférieur (sous-sol) n'auront effectivement que peu d'influence sur la mise à contribution de l'équipement communal, puisque la piscine intérieure est supprimée et que cette partie de la villa disposera, comme précédemment, d'une cuisine, de trois salles de bain/douche et d'une buanderie. Une telle solution semblerait par ailleurs raisonnable, sachant que seuls deux nouveaux logements sont créés.

7.4.

En définitive et afin de respecter les dispositions du droit cantonal, l'article [...], alinéa 2 du règlement d'aménagement doit être interprété en ce sens que la taxe d'équipement est de 8 francs ■ avant indexation ■ par m³nouvellement construit ou transformé de manière importante. Comme l'a justement relevé le Conseil communal "le mot 'importante' s'accorde avec la transformation" (cf. observations du 3 avril 2017, p. 1).

8.

On rappelle enfin que si le Conseil communal estime que le secteur où se trouve le bâtiment en cause doit subir un renforcement de ses équipements, il lui appartient de percevoir une contribution d'équipement pour les travaux effectifs supplémentaires (cf. art. 115 ss LCAT).

9.

L'autorité de céans ayant été en mesure de se prononcer sur la base du dossier, il y a lieu de rejeter la demande de vision locale.

10.

10.1.

Vu le sort de la cause, la recourante, qui obtient partiellement gain de cause, supportera le paiement de frais de procédure réduits (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours.

10.2.

En application du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'état et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas 6'000 francs (art. 44 al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (art. 49 al. 1).

10.3.

Tout bien considéré, l'émolument réduit est fixé à 600 francs auxquels s'ajoutent les frais par 60 francs. Ce montant est compensé par celui de l'avance de frais d'un montant de 1'210 francs versée par la recourante le 16 mars 2017. Le solde de 550 francs est restitué à la recourante.

11.

11.1.

Vu l'issue du recours, la recourante a droit à des dépens réduits (art. 48, al. 1 LPJA). Leur montant doit être déterminé en application du décret du 6 novembre 2012 précité, selon lequel les honoraires sont fixés en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant (art. 60 al. 2 et art. 69 TFrais).

11.2.

En l'espèce, la mandataire n'a pas présenté de mémoire d'honoraires, de sorte que les dépens seront fixés sur la base du dossier. Les dépens pour l'activité de la mandataire qui représentait déjà son client dans la procédure précédente sont ainsi fixés à 1'000 francs correspondant à quatre heures d'activité au tarif moyen retenu par la Cour de droit public de 250 francs, (RJN 2011, p. 438, consid. 5). À ce montant, il convient d'ajouter les frais et débours de 100 francs (art. 65 TFrais) et la TVA (8%), soit au total 1'188 francs.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours de X. du 27 février 2017 dirigé à l'encontre de la décision du Conseil communal de A. du 25 janvier 2017 est partiellement admis.
2. La cause est renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision au sens des considérants.
3. Un émolument réduit de 600 francs et des frais s'élevant à 60 francs sont mis à la charge de la recourante ; le solde de l'avance de frais, par 550 francs, lui étant restitué.
4. Une indemnité de dépens réduite de 1'188 francs est allouée à la recourante, à la charge du Conseil communal de A..

Neuchâtel, le 13 décembre 2017

Au nom du Conseil d'état :

Le président, La chancelière,

L. Favre S. Despland

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