

# NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.314 vom 18. März 2020

Ne Jurisprudence Adm, 2020-03-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2018.314](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2018.314)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.314 du 18 mars 2020

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2018.314 del 18 marzo 2020

## Regeste

Le Conseil d'Etat possède un libre pouvoir d'examen en matière d'équipement des terrains de sorte qu'il est à même de réparer une éventuelle violation du droit d'être entendu. De plus, bien que sa réparation doive rester l'exception, elle se justifie en l'espèce, puisque les recourants considèrent que le courrier qui ne leur a pas été transmis est nul. Ainsi, un renvoi de la cause à l'autorité inférieure ne modifierait pas leur position et ne ferait qu'allonger la procédure. L'argument des recourants concernant la validité formelle dudit courrier ne peut être suivi, le signataire étant légitimé à engager le Conseil communal, dans la limite de ses compétences. La procédure d'ajustement est justifiée en l'espèce, puisque la modification du projet revient concrètement à corriger l'assiette de la servitude reportée de manière imprécise sur le plan et à déplacer l'emplacement de la signalisation lumineuse. Ainsi, s'il est certes avéré que les modifications opérées se rapportent à l'accès, il n'en demeure pas moins qu'elles ne le modifient pas dans ses éléments essentiels, puisqu'il s'agit surtout de corrections. On ne peut se contenter d'alléguer qu'un changement concernant l'accès exclurait forcément la procédure d'ajustement sans analyser la nature de ces changements, lesquels, en l'occurrence, sont minimes et ne dénaturent pas le projet litigieux.

## Volltext

A.

A.a.

Le 11 juin 2012, F. SA a déposé une demande de permis de construire, sanction définitive, pour la construction de neuf unités d'habitation avec garages collectifs sur l'article [a] du cadastre de B.

A.b.

Ce projet a été mis à l'enquête publique du 7 septembre au 8 octobre 2012 et a suscité de nombreuses oppositions, notamment celle de X. et Y. (ci-après : les opposants, respectivement les recourants), ce dernier étant propriétaire du fonds voisin, soit de l'article [b] du cadastre de B. Entre autres griefs, les opposants ont reproché au projet litigieux de ne pas disposer d'un accès suffisant.

A.c.

Cette opposition a été levée par le Conseil communal de B, désormais le Conseil communal de A. (ci-après : le Conseil communal). Néanmoins, par décision du 2 septembre 2013, l'autorité de céans a admis le recours déposé par les opposants et renvoyé la cause au Conseil communal notamment pour qu'il fasse compléter les plans déposés, afin de

s'assurer que le projet dispose d'un accès suffisant.

B.

Par courrier du 28 avril 2014, la société G. SA (ci-après : le tiers intéressé) a déclaré avoir acquis l'article [a] du cadastre de B., ainsi que le dossier de demande de sanction définitive objet du recours.

C.

C.a.

Le 3 juillet 2014, un nouveau dossier complet de plans a été remis au Conseil communal comprenant notamment un plan de situation et des aménagements extérieurs mis en conformité avec le contenu de la servitude de passage.

C.b.

X. et Y. ont à nouveau fait opposition au projet de construction, laquelle fut levée par le Conseil communal le 20 novembre 2014.

C.c.

Par décision du 21 septembre 2016, l'autorité de céans a partiellement admis le recours des prénommés, renvoyant le dossier au Conseil communal afin notamment que le plan de l'accès sud soit corrigé et complété s'agissant de l'assiette de la servitude et de l'emplacement de la signalisation lumineuse du côté est. Sous ces réserves, l'autorité de céans a considéré que l'accès à l'immeuble était conforme au droit. La cause fut ainsi renvoyée au Conseil communal pour nouvelle décision au sens des considérants, si nécessaire après mise à l'enquête publique des plans corrigés.

C.d.

Par arrêt du 16 novembre 2017, la Cour de droit public du Tribunal cantonal a rejeté le recours des opposants déposé à l'encontre de la décision de l'autorité de céans du 21 septembre 2016. Elle a, en substance, validé la solution préconisée dans dite décision s'agissant de l'accès. Cet arrêt n'a pas été attaqué et est entré en force.

D.

D.a.

Après réception de la décision de l'autorité de céans du 21 septembre 2016, le tiers intéressé a transmis au Conseil communal des plans modifiés, lesquels ont été transmis aux opposants pour observations.

D.b.

Par courrier du 25 mai 2018, les opposants ont fait valoir, en substance, que les plans modifiés ne comportaient pas la date de leur modification, que si les plans d'accès reflétaient certes la modification préconisée par le Conseil d'État, l'avis du service de l'aménagement du territoire (ci-après : le SAT) n'avait, quant à lui, pas été demandé, contrairement aux prescriptions de l'article 31 de la loi sur les constructions du 25 mars 1996 (LConstr.) et que des faits nouveaux s'étaient produits, à savoir qu'à la fin de l'année 2016, la Ville de C. avait créé plusieurs places de parc en zone bleue, à l'extrémité ouest de la rue D., soit à quelques mètres du bien-fonds [a] du cadastre de B., ce qui était, à leur sens, de nature à modifier l'accès de façon essentielle, si bien que la

solution préconisée par le Conseil d'État devait être reconsidérée et une vision locale mise en œuvre. Enfin, ils invoquaient qu'une mise à l'enquête publique devra avoir lieu avant qu'une décision ne soit rendue.

D.c.

Le 13 août 2018, le Conseil communal a transmis aux opposants les plans modifiés s'agissant de la date de dépôt (23 novembre 2016). Il leur a, de plus, précisé que les modifications apportées au projet étaient mineures et relevaient de l'ajustement au sens de l'article 86 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 16 octobre 1996 (RELConstr.) de sorte qu'elles ne seraient ni transmises au SAT, ni mises à l'enquête publique. Enfin, le Conseil communal a indiqué que, selon les informations reçues de la Ville de C., les places de stationnement évoquées avaient été créées le 10 août 2016, soit avant la décision du Conseil d'État du 21 septembre 2016.

D.d.

Par réponse du 13 septembre 2018, les opposants ont indiqué, en substance, que les nouvelles places de stationnement avaient été créées après le dépôt de leur recours auprès du Conseil d'État du 12 janvier 2015, de sorte qu'il s'agissait de faits nouveaux et que les modifications apportées au projet ne pouvaient être considérées comme mineures au sens de l'article 86 RELConstr.

E.

Le 25 septembre 2018, la Ville de C. a précisé au Conseil communal que les places de stationnement évoquées seraient supprimées si le projet de construction en question se réalisait et ce, afin de permettre le passage des véhicules entre la nouvelle construction et la rue D.

F.

Par décisions du 10 octobre 2018, le Conseil communal a octroyé le permis de construire sollicité et levé l'opposition de X. et Y. Le préavis favorable du SAT du 5 décembre 2012 était annexé à dites décisions. Le Conseil communal a retenu, en substance, que le grief des opposants concernant les places de stationnement semblait être tardif et que, dans tous les cas, il convenait de le rejeter, puisque ces places seront supprimées dès l'entrée en force du permis de construire sollicité par le tiers intéressé. De plus, il a relevé que les modifications apportées au projet ne le touchaient pas dans ses éléments fondamentaux, de sorte qu'une nouvelle mise à l'enquête publique n'était pas nécessaire. Enfin, le Conseil communal a constaté que les plans avaient été corrigés conformément aux remarques émises par le Conseil d'État dans sa décision du 21 septembre 2016 si bien que l'opposition devait désormais être levée.

G.

Par mémoire du 14 novembre 2018, les opposants, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont recouru contre les décisions précitées en concluant à leur annulation, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision, avec suite de frais et dépens. En substance, ils ont reproché au Conseil communal d'avoir violé leur droit d'être entendu en ne leur transmettant pas le courrier de la Ville de C. concernant les places de stationnement, courrier qui, selon eux, n'a néanmoins aucune validité formelle dans la mesure où il n'a pas été signé par une personne engageant la commune de C. De ce fait, ils

considèrent qu'il convenait de procéder à une vision locale et de demander l'avis du SAT concernant dites places de stationnement. De plus, les recourants ont allégué une violation des articles 85 et 86 RELConstr., à savoir que les modifications apportées au projet de construction ne pouvaient être qualifiées de mineures et que partant, une nouvelle mise à l'enquête publique était nécessaire. Enfin, ils ont requis l'audition de l'aménagiste cantonal, ainsi que la mise en œuvre d'une vision locale.

H.

Dans ses observations sur recours du 21 mars 2019, le Conseil communal a allégué ne pas avoir violé le droit d'être entendu des recourants et que, même si tel était le cas, cela pouvait être réparé par le Conseil d'État. De plus, il a considéré que le courrier établi par la Ville de C. était pleinement valable, indépendamment du fait qu'il était signé par la directrice de la sécurité, sous l'angle de la protection de la bonne foi. Par conséquent, à son sens, la problématique des places de stationnement était régularisée de sorte qu'il n'était pas nécessaire de procéder à une vision locale. Enfin, il a rappelé considérer les modifications du projet comme mineures et ainsi, relevant de la procédure d'ajustement. Il a, par conséquent, conclu au rejet du recours, sous suite de frais.

I.

Par courrier du 20 mai 2019, le tiers intéressé s'est référé aux observations déjà formulées.

J.

Il sera revenu sur les faits autant que besoin à l'appui du développement en droit.

Considérant en droit :

A.Recevabilité

1.

Déposé dans les termes et délai légaux, le recours est déclaré recevable.

B.Places de stationnement

2.

2.1.

Dans un premier grief, les recourants invoquent qu'un fait nouveau s'est produit, à savoir la création par la Ville de C. de plusieurs places de stationnement à quelques mètres du projet de construction litigieux, ce qui est, à leur sens, de nature à modifier l'accès de façon essentielle, si bien que la solution préconisée par le Conseil d'État devait être reconsidérée, une vision locale mise en œuvre et l'avis du SAT demandé. Ils reprochent également à l'intimé d'avoir violé leur droit d'être entendu en ne leur transmettant pas le courrier de la Ville de C. du 25 septembre 2018 concernant les places de stationnement, courrier qui, selon eux, n'a néanmoins aucune validité formelle dans la mesure où il n'a pas été signé par une personne engageant la commune de C.

2.2.

Dans un premier temps, l'autorité de céans relève que ce grief paraît d'emblée tardif. En effet, les recourants invoquent que lesdites places de stationnement ont vu le jour dès la fin de l'année 2016 (en réalité, le 10 août 2016). Or, même à considérer que les recourants en aient eu connaissance seulement à la fin de l'année 2016, il leur était loisible d'invoquer

ce grief à l'appui de leur recours du 26 octobre 2016 auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal ou, dans tous les cas, avant qu'elle ne rende son arrêt, le 16 novembre 2017. Néanmoins, cette question peut rester ouverte au vu de ce qui suit.

### 2.3.

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195, consid. 2.2 ; ATF 135 I 279, consid. 2.6.1). Une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195, consid. 2.3.2 ; ATF 133 I 201, consid. 2.2 ; ATF 132 V 387, consid. 5.1 et les références citées ; arrêt du TF 1C\_533/2012, du 12 septembre 2013, consid. 2.1). Or, selon l'article 33, alinéa 3, lettre b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT), le droit cantonal doit prévoir qu'une autorité de recours au moins puisse se prononcer avec un libre pouvoir d'examen sur les décisions fondées sur ladite loi et sur les dispositions qui en régissent l'exécution. Relèvent clairement du droit de l'aménagement du territoire les principales questions relatives à l'autorisation de construire selon l'article 22, alinéa 2 LAT, soit notamment celle de savoir si le terrain est suffisamment équipé (Aemisegger/Haag, in Commentaire LAT, Genève-Bâle-Zurich 2010, N. 44 ad art. 33). Ainsi, à supposer que la décision attaquée viole le droit d'être entendu des recourants, l'autorité de céans est à même de réparer cette informalité dans le cadre de la procédure de recours, en raison de son libre pouvoir d'examen en matière d'équipement des terrains.

### 2.4.

En tout état de cause, il convient de relever que l'autorité de céans peine à saisir le grief de la violation du droit d'être entendu invoqué par les recourants dans la mesure où, même s'ils avaient eu connaissance du courrier de la Ville de C. du 25 septembre 2018 avant qu'une décision sur opposition ne soit rendue par l'intimé, ils auraient, dans tous les cas, considéré comme nul. Ainsi, et bien que la réparation d'une violation du droit d'être entendu doive rester l'exception, elle peut se justifier lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et causerait un allongement de la procédure incompatible avec l'intérêt de la partie lésée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195, consid. 2.3.2), ce qui est le cas en l'espèce, puisqu'un renvoi de la cause à l'intimé, afin qu'elle transmette le courrier de la Ville de C. aux recourants, ne modifierait aucunement leur allégation selon laquelle dit courrier n'a aucune validité formelle. Par conséquent, dans le cas d'espèce, une violation du droit d'être entendu n'aurait, dans tous les cas, pas été retenue.

### 2.5.

Enfin, l'argument des recourants concernant la validité du courrier de la Ville de C. ne peut pas non plus être suivi, ce dernier ayant été valablement signé, en application des articles 8 et 19 du règlement d'administration interne de la Ville de C. du 12 août 2009. En effet, selon l'article 8 dudit règlement, le membre du Conseil communal signe seul la correspondance qu'il émet dans les limites de ses compétences. Or, il est mentionné, à l'article 19, lettre a, que la section de la sécurité a comme attribution la gestion de l'ordre

public, notamment dans le domaine de la gestion du stationnement et de la circulation. Par conséquent, ledit courrier ayant trait à des places de stationnement, E., conseillère communale, directrice de la section sécurité, était de ce fait habilitée à le signer et ainsi à engager la commune de C. sur ce point par sa signature. De plus, au vu de la formulation de cette lettre, on ne peut suivre le raisonnement des recourants selon lequel il ne s'agirait que d'une simple intention et non d'un véritable engagement.

2.6.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, les places de stationnement nouvellement créées étant appelées à disparaître dès l'entrée en force du permis de construire litigieux, la question de l'accès, laquelle a été réglée par l'autorité de céans par décision du 21 septembre 2016, confirmée sur recours par la Cour de droit public du Tribunal cantonal, n'a subi aucune modification et la mise en œuvre d'une vision locale, ainsi que l'avis du SAT ne sont par conséquent pas nécessaires. Le recours doit être rejeté sur ce point.

C. Violation de l'article 86 RELConstr

3.

3.1.

Dans un second grief, les recourants allèguent que les modifications apportées au projet de construction ne peuvent être qualifiées de mineures et que, dès lors, il n'est pas possible d'utiliser la procédure d'ajustement de l'article 86 RELConstr et qu'une nouvelle mise à l'enquête publique est nécessaire.

3.2.

L'article 86 RELConstr. prévoit qu'il y a ajustement du projet lorsque ce dernier, en cours de procédure ou d'exécution, est légèrement modifié, tout en restant le même dans ses éléments fondamentaux (al. 1). Le Conseil communal peut, après avoir entendu les parties à la procédure, autoriser l'ajustement du projet sans nouvelle demande de permis de construire, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts prépondérants de voisins ne soient pas touchés (al. 2). En pratique, lorsqu'un projet de construction est modifié dans ses éléments fondamentaux, à savoir sa volumétrie, son affectation, son implantation, son aspect et son accès, une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire. Par contre, si le projet n'est que légèrement modifié, il peut bénéficier de la procédure d'ajustement. À titre d'exemples, on peut citer la modification du nombre d'ouvertures en façade sans que cela porte atteinte au nombre de niveaux apparents ou la modification des aménagements extérieurs, ainsi que la réduction de la hauteur ou de la longueur du bâtiment de quelques centimètres (Guide sur la procédure neuchâteloise de délivrance du permis de construire, Neuchâtel 1996, p. 49).

3.3.

En l'espèce, la modification du projet revient concrètement à corriger l'assiette de la servitude, laquelle a été reportée de manière imprécise sur le plan, et à déplacer l'emplacement de la signalisation lumineuse.

En premier lieu, il convient de relever que les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer sur cette nouvelle version du projet qu'ils n'ont en substance pas contesté, puisque les griefs invoqués à l'appui de leur recours ne font que contester l'utilisation de la procédure d'ajustement au motif que les modifications touchent à l'équipement et qu'il convient de prendre en considération l'intérêt des voisins, sans mettre davantage en cause la nouvelle

version du projet.

Concernant leur argument sur l'équipement, s'il est certes avéré que les modifications opérées se rapportent à l'accès, il n'en demeure pas moins qu'elles ne le modifient pas dans ses éléments essentiels, puisqu'il s'agit surtout de corrections. L'accès n'a pas changé d'emplacement notamment. Il convient d'ailleurs de relever qu'on ne peut se contenter d'alléguer qu'un changement concernant l'accès exclurait forcément la procédure d'ajustement, comme l'ont fait les recourants, sans analyser la nature de ces changements, lesquels, en l'occurrence, sont minimes et ne dénaturent pas le projet litigieux. Ainsi, comme l'a relevé à juste titre le Conseil communal, les recourants ont sorti l'arrêt du Tribunal cantonal de son contexte en invoquant qu'on ne saurait considérer les modifications apportées au projet comme mineures puisqu'en «mettant en cause l'équipement du bien-fonds voisin de leur terrain, les recourants ont bien un intérêt digne d'être protégé», cette phrase traitant uniquement de leur qualité pour agir.

Enfin, la solution proposée par l'autorité de céans dans sa décision du 21 septembre 2016, confirmée par le Tribunal cantonal du 16 novembre 2017, vise à améliorer la situation des recourants et ainsi, tient compte de leurs intérêts, conformément à l'article 86, alinéa 2 RELConstr.

3.4.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, la procédure d'ajustement au sens de l'article 86 RELConstr était parfaitement justifiée dans le cas d'espèce et ainsi, l'avis du SAT, ainsi qu'une mise à l'enquête non nécessaires. Le recours doit donc également être rejeté sur ce point.

D.Conclusions et frais

4.

4.1.

Au vu de tout ce qui précède, le recours est rejeté, les décisions attaquées étant confirmées.

4.2.

L'autorité de céans ayant été en mesure de se prononcer sur la base du dossier et avec l'aide des données disponibles sur le Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), il y a lieu de rejeter les réquisitions des recourants concernant l'audition de l'aménagiste cantonal, ainsi que la mise en œuvre d'une vision locale.

4.3.

Vu le sort de la cause, les recourants, qui succombent, supporteront le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 27 juin 1979 [LPJA]), qui comprennent les émoluments et les débours. En application de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (LTFrais), du 6 novembre 2019, 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 8'000 francs (art. 47, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 52, al. 1). En l'espèce, la cause a occasionné plusieurs tours d'écritures et revêt

une certaine importance. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à 1'650 francs, montant compensé par l'avance de frais du même montant versée par les recourants le 17 juin 2019.

4.4.

Il n'est pas alloué de dépens (art. 48, al. 1 LPJA a contrario).

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours de X. et de Y. contre les décisions du Conseil communal de A. du 10 octobre 2018 est rejeté.

2. Un émolument de 1'500 francs et des frais s'élevant à 150 francs sont mis à la charge des recourants, montant compensé par l'avance de frais versée le 17 juin 2019.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 18 mars 2020

Au nom du Conseil d'état :

Le président,	La chancelière,
A. Ribaux	S. Despland

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