



## Commune de Val-de-Ruz

### Conseil communal

Epervier 6  
2053 Cernier

*Selon liste de distribution*

Traité par Stéphane Jobin/bs  
Tél direct : 032 886 56 21  
E-mail direct : stephane.jobin@ne.ch  
Référence à nous rappeler : TH 234517

Val-de-Ruz, le **26 FEV. 2016**

**Requérants :** Miller Lucette et Pieren Jean-Luc, ce dernier représenté par Me Hainard Frédéric, avocat à La Chaux-de-Fonds

**Village :** Les Hauts-Geneveys

**Articles cadastraux :** 1480 et 1481

**Zone de planification :** Zone d'habitation à faible densité

**Auteurs des plans :** JLP Architecture Aklin Cédric et Pieren Jean-Luc

**Procédure :** Sanction définitive

**Désignation de l'objet :** Construction de deux habitations individuelles

**Dossier SATAC n° :** 15036

(Voir également SATAC 15768, Construction d'équipements, route d'accès et canalisation)

### Décision

Vu la demande de permis de construire, déposée par M. Cédric Aklin pour le compte de M. Jean-Luc Pieren et de Mme Lucette Miller le 30 mai 2012, ainsi que ses annexes,

Vu la mise à l'enquête publique, du 22 mars au 6 mai 2013,

Vu l'arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 8 janvier 2016,

Vu le préavis des services cantonaux du 10 février 2016,

Vu la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) du 22 juin 1979,

Vu la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT ; RSN 701.0), du 21 août 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT ; RSN 701.02) du 16 octobre 1996,

Vu la Loi sur les constructions (LConstr., RSN 720.0) du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr. ; RSN 720.1) du 16 octobre 1996,

Vu le règlement d'aménagement de la Commune des Hauts-Geneveys du 30 mai 1995,

Vu le règlement de construction de la Commune des Hauts-Geneveys du 22 novembre 1975,

Vu le plan d'alignement de la Commune des Hauts-Geneveys « chemin de l'Oselière » du 20 février 1991,

### Considérant

#### En fait

A. M. Jean-Luc Pieren est propriétaire de l'article 1480 du cadastre des Hauts-Geneveys (qui dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 fait partie de la Commune de Val-de-Ruz) et copropriétaire, avec ses frères, de l'article 1481, tous deux en zone d'habitation à faible densité (ZHFD) et régis par le plan d'alignement « chemin de l'Oselière » du 20 février 1991.

B. L'article cadastral 1480 est relié au domaine public par le chemin de l'Oselière, en chaille, situé en zone agricole, qui passe par les articles cadastraux 1478, 1660 et 1661 avant d'aboutir, en ZHFD, à l'article cadastral 1480 précité.

C. Le 30 mai 2012, M. Cédric Aklin, associé de M. Jean-Luc Pieren, a déposé une demande de permis de construire pour deux maisons de trois logements chacune. La demande a été enregistrée sous le numéro de dossier SATAC 15036. Les requérants indiqués étaient M. Jean-Luc Pieren et Mme Lucette Miller. Le coût total des travaux était estimé à CHF 3'000'000.—.

D. Cette demande fait suite à une précédente, introduite le 26 janvier 2012, concernant les mêmes maisons en projet (dossier SATAC 14614), demande qui avait été retirée pour être réintroduite en tenant compte de modifications apportées au dossier. Ces modifications ont été rendues nécessaires par le besoin de construire une route d'accès et l'équipement y relatif, chose qui devait faire l'objet d'une demande de permis *ad hoc*.

E. La présente demande est en lien avec celle du 11 janvier 2013 (dossier SATAC 15768), portant sur la construction d'une route d'accès et des équipements nécessaires (notamment les canalisations) au projet SATAC 15036. La construction de la route et des équipements est prévue sur les articles cadastraux n<sup>os</sup> 1478, 1480, 1481, 1660 et 1661.

F. Dans un courrier du 17 février 2012 adressé au Conseil communal des Hauts-Geneveys alors au sujet du projet SATAC 14614, MM. Aklin et Pieren avaient indiqué que les procédures [les maisons et la route d'accès/l'équipement] étaient interdépendantes et qu'elles devaient être menées en parallèle ; ils s'interrogeaient même s'il était obligatoire que les deux volets soient traités dans des procédures séparées.

G. Le projet a été mis à l'enquête publique du 22 mars au 6 mai 2013, en même temps que la demande SATAC 15768. Si celle-ci a vu deux couples de voisins former opposition pour des questions de canalisation, la demande de permis portant sur les maisons n'est pas concernée, les opposants dans le dossier SATAC 15768 précisant ne pas s'opposer à la construction des maisons en tant que telle (SATAC 15036), si celle-ci est faite dans les normes.

H. En mars 2013, des plans corrigés ont été déposés, pour tenir compte des modifications induites par la nouvelle implantation prévue pour la route d'accès (selon dossier SATAC 15768).

I. Par la suite, le dossier concernant les deux maisons n'a plus fait l'objet de développements particuliers, l'essentiel des discussions entre les requérants et l'autorité communale portant sur le dossier SATAC 15768. A ce sujet, on se réfère aux faits retenus par la décision de ce jour dans le dossier en question (consid. H à N).

J. Le 16 décembre 2014, M. Jean-Luc Pieren a déposé un recours pour déni de justice auprès du Conseil d'Etat, qui l'a rejeté par décision du 20 mai 2015. Il a recouru contre celle-ci auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal, qui a admis le recours par arrêt du 8 janvier 2016 et imparté au Conseil communal un délai au 29 février 2016 pour statuer sur les demandes précitées.

K. En substance, la Cour de droit public a estimé que la Commune ne pouvait pas s'abstenir de statuer tant que les conditions qu'elle fixait n'étaient pas remplies. Elle devait, au contraire, rendre une décision formelle, cas échéant de refus, afin que les destinataires de la décision puissent s'ils le souhaitent contester par les voies légales le bien-fondé des conditions fixées. De plus, la Cour a considéré que le retard pris dans la procédure pour l'assainissement de la situation financière de M. Jean-Luc Pieren était injustifié, les permis de construire pouvant être délivrés si les autres conditions légales sont remplies.

L. Déférant à l'arrêt cantonal précité, le Conseil communal a requis des services cantonaux compétents leurs préavis, qui lui ont été remis le 10 février 2016. Dans le dossier SATAC 15036, le Service de l'aménagement du territoire a émis un préavis réservé, notamment à cause de la question de l'équipement. Il a au surplus indiqué que la conformité à la zone n'était assurée que si la route d'accès (dont la construction était par hypothèse autorisée) restait privée ; si le plan d'alignement était appliqué et que la route d'accès revenait au domaine public communal – amputant d'autant la surface des articles cadastraux 1480 et 1481 – le taux d'occupation des sols ne serait plus respecté et le projet plus conforme à l'affectation de la zone.

## En droit

1. En application de l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation de construire peut être délivrée si la construction est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). L'art. 22 al. 3 LAT prévoit lui que la construction prévue doit respecter les autres conditions du droit fédéral et cantonal (notamment les prescriptions matérielles en matière de constructions, cf. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, n° 484). Il s'agit donc de vérifier si ces conditions sont remplies.

2. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. D'après le Tribunal fédéral (arrêt 1C\_846/2013, consid. 8.1), une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (TF, arrêt 1C\_221/2007 consid. 7.2; arrêt 1P.115/1992 consid. 4 in ZBI 95/1994 p. 89). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que l'autorité judiciaire doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a *in fine*; ATF 96 I 369 consid. 4). De plus, ainsi que le précise le SAT dans son préavis (p. 3), les art. 69 al. 2 et 70 RELCAT prévoient les critères dont il faut tenir compte pour l'aménagement des voies d'accès et des largeurs à respecter.

2.1. En l'espèce, le dossier parallèle SATAC 15768 avait pour but d'obtenir un permis de construire séparé concernant la route d'accès et l'équipement nécessaires à la construction des deux maisons projetées. Le Conseil communal a rejeté cette demande de permis par décision séparée de ce jour. De prime abord, cela a comme conséquence que le terrain ne peut être équipé à satisfaction, et donc que la présente demande de permis doit être rejetée. Néanmoins, M. Pieren, dans son recours à la Cour de droit public, avait prétendu que le terrain était déjà équipé, de sorte que les blocages en lien avec le contrat d'équipement ne devraient pas avoir d'incidence sur le permis de construire des maisons. La Cour de droit public a refusé d'examiner ce moyen pour cause de nouveauté et a relevé qu'avant son invocation devant elle, M. Pieren avait toujours effectué les démarches pour équiper la parcelle, ce qui tend à démontrer qu'elle ne l'est pas pour lui également. Le Conseil communal s'interroge sur la bonne foi d'un tel argument alors que le requérant avait toujours collaboré avec la Commune pour trouver une solution au problème de l'équipement. Nonobstant, le Conseil communal examinera l'argument au fond, suivant ainsi le conseil du SAT.

2.2. Le chemin actuel (cf. consid. B) est un chemin privé, en chaille. Situé en zone agricole sur les articles cadastraux 1478, 1660 et 1661, il n'est pas rectiligne, et dans sa portion située sur les parcelles 1478 et 1660, présente une pente moyenne de près de 6%. Ainsi, à cet endroit, qui est celui où le chemin débouche sur la voie publique, la visibilité ne porte que sur une vingtaine de mètres et n'est pas optimale. Dans toute sa longueur, le chemin est bidirectionnel, étant donné que c'est une impasse. Ce

chemin dessert actuellement trois maisons, et devrait en desservir deux de plus (pour six appartements). Ce n'est clairement pas suffisant. Si à une époque, il a pu être considéré comme suffisant pour les habitations actuelles, le caractère suffisant de l'équipement doit être analysé en fonction de la situation qui prévaudra après réalisation du projet (arrêt de la Cour de droit public du 8 janvier 2016, consid. 4 p. 9). Or, en l'espèce, le chemin dans son état actuel ne peut en aucun cas être considéré comme un accès suffisant sur le plan technique. Pour une telle route, l'art. 70 al. 2 RELCAT prescrit en général une largeur de 4,5 mètres, alors que le chemin actuel n'a qu'une largeur moyenne de 3,2 mètres environ. Au surplus, le chemin n'est ni rectiligne, ni plat et la visibilité est médiocre. Un tel accès ne serait à l'heure actuelle plus considéré comme suffisant pour les trois habitations qu'il dessert déjà, il ne peut *a fortiori* pas l'être pour six unités d'habitation supplémentaires. La sécurité des usagers, notamment des piétons, ne serait pas garantie, et l'accès est insuffisant pour les services de secours et de voirie (l'ECAP, dans le préavis cantonal relatif au dossier SATAC 15768, requiert une largeur minimale de 3,5 mètres ; le service des ponts et chaussées, 4,5 mètres). Les exemples jurisprudentiels cités par le SAT dans son préavis (p. 3) et dans ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, *op. cit.*, n° 703 vont dans le même sens.

2.3. D'autre part, la notion d'équipement suffisant ne se limite pas à celle de l'accès. Elle englobe également les conduites (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, *op. cit.*, n°s 708-714). Or, en l'occurrence, l'entreprise mandatée par la Commune pour investiguer les canalisations (cf. rapports au dossier SATAC 15768) a indiqué que la conduite était dans un état par endroits très dégradés, avec infiltrations de racines, et qu'elle ne pourrait en aucun cas supporter le poids des machines de chantier. Si les travaux avaient lieu, il est ainsi hautement probable que la conduite présente serait irrémédiablement endommagée (et son remplacement, prévu dans le dossier SATAC 15768, n'est pas possible vu la décision de refus rendue ce jour), de sorte qu'un raccordement ne serait plus possible. Ainsi, même si le chemin devait être considéré comme un accès suffisant (ce qui n'est pas le cas, cf. consid. 2.2), la condition de l'équipement ne serait pas réalisée étant donné l'impossibilité de se raccorder à une conduite.

2.4. On relèvera encore que, de jurisprudence constante, la route de desserte de bâtiments situés exclusivement en zone à bâtir ne peut pas être construite sur la zone agricole (ATF 118 Ib 497, consid. 4a, trad. JdT 1994 I 440, ATF 133 II 321, consid. 4.3.1, trad. RDAF 2009 I 525, 1A.83/2001, consid. 3.1, TF, arrêt 1C\_154/2013, consid. 4.3, ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, *op. cit.*, n° 578 p. 269), ce qui serait pourtant le cas de la route d'accès sur les parcelles 1478, 1660 et 1661. Ainsi, il existe une probabilité non négligeable que l'équipement nécessaire ne puisse jamais être construit (cf. à ce sujet décision de ce jour dans le dossier SATAC 15768, consid. 6).

2.5. Le défaut d'équipement au sens de l'art. 19 al. 1 LAT conduit au refus du permis de construire (art. 22 al. 2 let. b LAT *a contrario*). Par économie de procédure et dans l'optique où les requérants renouvelleraient leur demande, il convient néanmoins d'examiner les autres conditions d'octroi du permis de construire.

3. Pour qu'un permis de construire puisse être délivré, la construction projetée doit être conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT). Les parcelles 1480 et 1481 se trouvent en ZHFD (consid. A), zone régie par l'art. 12.05 du règlement d'aménagement de la Commune des Hauts-Geneveys du 30 mai 1995. C'est une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT.

3.1. Le projet en question prévoit la construction de deux habitations individuelles de trois logements chacune, ce qui est admissible dans la ZHFD au regard de l'art. 12.05 précité. En vertu de cet article, le taux d'occupation du sol maximal admissible est de 25%. On se réfère au préavis cantonal, ch. 1a p. 2, et aux calculs qui y sont effectués. Il en ressort que, si la route projetée dans le dossier SATAC 15768 n'était pas versée au domaine public, le projet présenterait un TOS de 24.9% et serait donc en tous points conforme à l'affectation de la zone, telle que définie par le règlement communal. Par contre, toujours comme l'indique le SAT, si le plan d'alignement n'est pas modifié, et que la route projetée devient publique, il faut déduire son emprise de la surface constructible. Le TOS maximal de la zone ne serait alors plus respecté et donc le projet ne serait pas conforme.

3.2. En l'occurrence, à l'heure actuelle, le plan d'alignement du 20 février 1991 est toujours en vigueur et doit être respecté. Le Conseil communal n'a pas l'intention, sauf situation exceptionnelle, de demander au Conseil général une modification de ce plan d'alignement. Aussi, dans l'hypothèse où les requérants réitéreraient leur demande, ils devraient modifier leur projet afin que le TOS maximal soit respecté, ou fournir au Conseil communal les motifs qui justifieraient qu'une demande de modification du plan d'alignement soit soumise au Conseil général.

4. L'art. 22 al. 3 LAT prévoit encore que pour l'octroi d'un permis de construire, les autres exigences du droit fédéral et cantonal doivent être respectées. Ces exigences découlent notamment des règles de protection de l'environnement et de police des constructions.

4.1. En l'espèce, ces diverses exigences ont été analysées par les différents services cantonaux concernés dans le préavis du 10 février 2016, de telle sorte qu'il suffit d'y renvoyer. Moyennant le respect des conditions fixées dans ce préavis, une nouvelle demande serait sur ce point conforme aux exigences légales et pourrait être agréée.

5. Pour les motifs qui précèdent, la demande de permis sera rejetée et les frais mis à la charge des requérants, qui en répondent solidairement.

5.1. L'art. 25 al. 1 let. h LConstr. délègue aux règlements communaux la fixation des émoluments de décision pour les procédures relevant de leur compétence. L'art. 91 al. 3 RELConstr. prévoit que les communes peuvent reporter sur le maître de l'ouvrage la taxe administrative perçue par les services cantonaux pour leur préavis de synthèse.

5.2. L'art. 137 du règlement de construction de la Commune des Hauts-Geneveys renvoie, pour la perception des émoluments, au tarif en vigueur. La Commune de Val-de-Ruz a édicté un arrêté concernant la perception de divers taxes et émoluments communaux, du 18 février 2013, et un règlement d'exécution concernant la perception de divers taxes et émoluments communaux, du 11 mai 2015. Concernant les permis de construire, l'art. 2.19 al. 3 de l'arrêté prévoit un émolument ne dépassant pas CHF 1000.— pour une demande qui n'aboutit à l'octroi du permis. L'art. 5.8 du règlement d'exécution prévoit une taxe forfaitaire de CHF 120.— pour les décisions de refus de permis, et réserve les frais administratifs prévus par l'art. 5.2 [recte : 5.4] dudit règlement, qui comprennent (entre autres) les taxes administratives cantonales.

5.3. En l'espèce, les frais et émoluments perçus se décomptent comme suit :

Emolument communal (taxe forfaitaire de base) :	CHF 120.—
Taxe cantonale d'administration (préavis de synthèse) :	<u>CHF 7'260.—</u>
Total	<b>CHF 7'380.—</b>

Par ces motifs,

**Le Conseil communal décide**

1. La demande de permis de construire SATAC 15036, formulée par les requérants Jean-Luc Pieren et Lucette Miller le 30 mai 2012, est rejetée.
2. Les émoluments et frais, s'élevant à CHF 7'380.—, sont mis à la charge des requérants, solidairement.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Le chancelier



A.-C. Pellissier

P. Godat

**Annexe : préavis cantonal du 10 février 2016**

**Indication des voies de recours**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours (art. 26ss LPJA) dans les trente jours à compter de sa notification et en deux exemplaires auprès du Conseil d'Etat, Château, 2001 Neuchâtel (art. 125 LCAT, art. 52 LConstr). Le recours doit être signé et indiquer la décision attaquée, les motifs, les conclusions et les moyens de preuve éventuels. En cas de rejet, même partiel, du recours, des frais de procédure sont généralement mis à la charge de son auteur (art. 33 à 35 LPJA).

**Liste de distribution**

- Au requérant Jean-Luc Pieren, par M<sup>e</sup> Frédéric Hainard, Daniel-Jeanrichard 22, Case postale 807, 2300 La Chaux-de-Fonds (recommandé)
- A la requérante Lucette Miller, Av. de Neuchâtel 56, 2024 Saint-Aubin (recommandé)
- Au service cantonal de l'aménagement du territoire, Tivoli 5, Case postale 46, 2003 Neuchâtel (pli simple)