

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.100 vom 10. November 2010**

Ne Jurisprudence Adm, 2010-11-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2010.100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.100)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.100 du 10 novembre 2010

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2010.100 del 10 novembre 2010

### **Regeste**

Projet de construction d'un bâtiment d'habitation collective perpendiculaire au lac. Refus du Département de la gestion du territoire d'accorder une dérogation à l'article 100 du règlement d'aménagement communal (PRAC), qui prescrit une implantation parallèle aux courbes de niveau. Refus par conséquent de la sanction préalable par le Conseil communal. Il y a des circonstances particulières au sens de l'article 40, alinéa 1 LConstr. vu la configuration particulière de la parcelle (rectangulaire étroite et allongée), l'environnement construit (présence deux bâtiments implantés perpendiculairement sur les parcelles voisines) et le fait que le refus de la dérogation ne permet pas d'atteindre les objectifs de l'article 100 PRAC. En outre, la dérogation ne porterait à aucun intérêt public important et permettrait une solution plus avantageuse au niveau énergétique. Enfin, les voisins ne subissent pas de préjudice sérieux, en tout cas pas davantage qu'avec une solution conforme à l'article 100 PRAC (deux petits bâtiments l'un derrière l'autre). Admission des recours.

### **Volltext**

A.

Le 28 novembre 2008, M. A. (ci-après : le constructeur, respectivement le recourant) a déposé une demande de permis de construire (sanction préalable) pour un bâtiment d'habitation collective de 17 appartements et un parking souterrain, sur l'article \*\*\* du cadastre de X., dont il est propriétaire.

À cette occasion, il a également sollicité l'octroi d'une dérogation à l'article 100 du plan et règlement d'aménagement de la Ville de Neuchâtel (PRAC), du 2 février 1998, qui prescrit l'implantation parallèle aux courbes de niveau, la façade la plus longue devant être obligatoirement située face au lac, pour les bâtiments sis dans les quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne. Le constructeur a expliqué que les deux bâtiments d'habitation situés au sud-ouest de la parcelle étaient construits perpendiculairement aux courbes de niveau, de sorte que le projet continuait la structure bâtie de la même manière et marquait la fin des constructions avant le parc public au nord-est. Au surplus, divers bâtiments dans le quartier étaient également bâtis de manière perpendiculaire au lac.

B.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 16 janvier au 16 février 2009. Dans l'intervalle, le 27 janvier 2009, l'architecte communal adjoint a transmis le dossier au service de l'aménagement du territoire. Il a notamment relevé que la commission d'urbanisme y était favorable et que l'orientation choisie découlait à la fois de la géométrie de la parcelle et de l'étude du tissu urbanistique environnant.

C.

Le 5 février 2010, B. SA, à Neuchâtel, a formé opposition au projet au nom de C. SA, propriétaire du bien-fonds \*\*\* voisin. Elle a relevé les dégâts que pourraient causer les travaux sur les immeubles voisins, les nuisances et la perte de jouissance pour les locataires, qui pourraient occasionner des demandes de réduction de loyer, temporaires ou définitives. B. SA a demandé que le constructeur s'engage à assumer l'intégralité des conséquences financières des points susmentionnés.

D.

Le 16 février 2009, Mme D., propriétaire d'un appartement dans le bâtiment sis rue E. 68, a également formé opposition. Elle a relevé que le projet nécessitait une dérogation et que le bien-fonds était soumis à la loi sur la viticulture, sans autres commentaires. Mme D. a en outre allégué qu'il manquait une étude d'impact approfondie quant à la circulation et au bruit, car le projet était de nature à engendrer une intensification majeure du trafic à la rue E.. Au surplus, avec 17 nouveaux logements, les seules 20 places nouvelles seraient insuffisantes, d'autant plus que des places existantes en surface seraient supprimées.

Le même jour, la copropriété G. 72, par son administrateur M. H., également copropriétaire, a déposé une opposition identique à celle de Mme D..

E.

Le 10 juillet 2009, le constructeur a formulé à l'attention de l'architecte communal adjoint des observations au sujet des oppositions susmentionnées et a conclu à ce qu'elles soient déclarées irrecevables, respectivement mal fondées.

F.

Le 4 janvier 2010, le Conseil communal a transmis au Département de la gestion du territoire (ci-après: le département) son préavis relatif à la demande de dérogation à l'article 100 PRAC. Pour lui, il y avait bien des circonstances particulières, au sens de l'article 40, alinéa 1, lettre a de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996. En effet, il serait certes possible de se conformer à l'article 100 PRAC en construisant deux petits blocs l'un derrière l'autre mais ce dernier se retrouvait presque totalement privé de dégagement; au surplus, l'indice d'utilisation de la parcelle serait pratiquement identique dans les deux cas. Outre la forme particulière de la parcelle, il y avait une certaine logique urbanistique à poursuivre la systématique des deux autres bâtiments à l'ouest, le nouveau bâtiment terminant la série et venant cadrer le parc public situé à l'est.

Par ailleurs, le Conseil communal a relevé que l'importance d'organiser le bâti de manière cohérente par rapport à une situation particulière comme celle-ci lui paraissait prépondérante par rapport au respect de prescriptions imposées de manière uniforme pour une grande partie du territoire communal. Quant aux voisins, la dérogation n'était pas susceptible de leur causer un préjudice sérieux, leurs oppositions n'y ayant pas trait ou ne faisant qu'évoquer la nécessité d'une dérogation. Au surplus, pour les bâtiments au sud, le projet n'aurait aucune incidence visuelle ou du moins pas davantage qu'un bâtiment conforme au PRAC.

G.

Par décision du 25 janvier 2010, le département a refusé d'accorder la dérogation, estimant que le dégagement optimal sur le lac relevait de la convenance personnelle et ne constituait

donc pas une circonstance particulière au sens de l'article 40 LConstr. Au surplus, l'argument urbanistique n'était pas convaincant, dans la mesure où, dans le voisinage immédiat, les constructions sur des biens-fonds présentant des caractéristiques semblables, voire plus désavantageuses que celles du bien-fonds litigieux, avaient été réalisées conformément à l'article 100 PRAC. Le département a déclaré admettre les oppositions sans se prononcer sur la pertinence de leurs griefs.

H.

Le 24 février 2010, le Conseil communal a notifié au constructeur la décision du département précitée et l'a informé qu'en l'application de cette dernière, il refusait de lui accorder la sanction préalable des plans qu'il avait déposés.

I.

Le 31 mars 2010, le constructeur a déposé devant l'autorité de céans deux recours, l'un dirigé contre la décision du 25 janvier 2010 du département, l'autre contre la décision du 24 février 2010 du Conseil communal, et en a sollicité la jonction.

Dans son recours contre la décision du département, le constructeur a contesté que ce dernier ait procédé à un examen suffisant des circonstances et à une pesée des intérêts correctement proportionnée. Il a allégué que la situation de la parcelle, sa forme étroite et le fait d'avoir deux bâtiments orientés conformément à l'article 100 PRAC alors que les deux bâtiments immédiatement voisins ne l'étaient pas, justifiaient l'octroi de la dérogation puisqu'une implantation réglementaire serait malheureuse aux plans esthétique et urbanistique. À cela s'ajoutait que cette solution permettait une utilisation plus rationnelle de la parcelle et présentait des avantages environnementaux, voire même économiques, puisque la construction d'un bâtiment plutôt que de deux permettrait d'améliorer le bilan énergétique (quatre façades au lieu de huit, un ascenseur au lieu de deux, etc.). Le recourant a encore allégué qu'aucun intérêt public important ne s'opposait au projet, puisque la commune y était favorable, que la dérogation ne visait pas obtenir des droits de bâtir supérieurs à ceux prévus par le PRAC, qu'il y aurait un gain énergétique non négligeable et que d'un point de vue urbanistique, la solution proposée répondait le mieux aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Enfin, la dérogation ne causerait aucun préjudice aux voisins, les oppositions admises par la décision étant au demeurant dépourvues de toute motivation quant à une lésion de leurs intérêts privés.

Dans son recours contre la décision du Conseil communal, le constructeur a relevé que cette décision ne faisait qu'appliquer celle du département. Par conséquent, il recourait pour préserver ses droits et renvoyait pour le surplus à la motivation de son recours contre la décision du département.

À l'appui de ses recours, le constructeur a déposé deux photomontages et a sollicité une vision locale.

J.

Le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours (ci-après: le service juridique) a joint les recours dans la décision de demande d'avance de frais du 8 avril 2010.

K.

Dans ses observations du 11 mai 2010, le département a conclu au rejet du recours, avec suite de frais. Il a estimé que la forme particulière de la parcelle ne constituait pas une

circonstance particulière car elle pouvait être bâtie de manière conforme au PRAC et de nombreuses autres parcelles étaient dans cette situation. Par ailleurs, le recourant ne prétendait pas que les deux bâtiments perpendiculaires voisins auraient bénéficié d'une dérogation et qu'il devait par conséquent bénéficier de l'égalité de traitement.

L.

Le 18 mai 2010, le Conseil communal a déposé ses observations, concluant à l'admission du [des] recours et sollicitant une vision locale. Il s'est référé à son préavis du 4 janvier 2010 dont il a confirmé la teneur, à savoir que la dérogation à l'article 100 PRAC se justifiait au regard de circonstances particulières, qu'elle ne portait pas atteinte à un intérêt public important et qu'elle ne causait pas un préjudice sérieux aux voisins.

M.

Le 15 juin 2010, le service juridique a transmis aux parties les observations du département et du Conseil communal pour détermination éventuelle, relevant que les opposantes ne s'étaient pas déterminées et demandant au recourant s'il maintenait sa réquisition de vision locale.

N.

N.a.

Le 22 juin 2010, le département a informé le service juridique qu'il se référait à sa décision et ses observations du 11 mai 2010.

N.b.

Le 29 juin 2010, le Conseil communal s'est déterminé sur les observations du département. Il a souligné que la règle d'implantation définie à l'article 100 PRAC valait pour l'ensemble des coteaux de la Ville, de sorte que vu la grandeur du territoire communal, il n'était pas possible de prévoir des cas particuliers, comme en l'espèce, et que la dérogation de l'article 40 LConstr. constituait un instrument adéquat. Le Conseil communal a par ailleurs relevé que le principe de l'égalité de traitement n'était pas applicable en l'espèce, car les bâtiments anciens du quartier implantés perpendiculairement aux courbes de niveau avaient été construits à une époque où d'autres règles prévalaient. Le Conseil communal a répété qu'il souhaitait qu'une vision locale soit organisée.

N.c.

Deux des opposantes ont évoqué, par courrier du 29 juin 2010, la problématique des places de parc du quartier et ont sollicité une vision locale.

N.d.

Par courrier du 8 juillet 2010, le constructeur a contesté le contenu des observations du département et a maintenu sa demande de vision locale.

O.

La vision locale a eu lieu le 26 août 2010, en présence de toutes les parties à la procédure (excepté une opposante) et d'une représentante du service juridique. Pour l'essentiel, chaque partie a pu confirmer sa position et examiner la parcelle litigieuse ainsi que ses abords. Les opposantes présentes ont confirmé que l'orientation du bâtiment leur importait peu, pourvu que l'accès se fasse par le nord, soit la rue F., car ils craignaient les répercussions négatives

pour les habitants du quartier d'un accès au sud, par la rue E.. Le contenu du procès-verbal sera repris, en tant que besoin, dans les considérants en droit.

P.

Par courriers du 6, respectivement du 8 octobre 2010, le Conseil communal, respectivement le constructeur, ont indiqué qu'ils n'avaient d'observations particulières à formuler sur le procès-verbal. Le constructeur a tout de même ajouté que la vision locale avait démontré que l'octroi d'une dérogation ne constituerait pas un précédent, comme la crainte en avait été exprimée.

Considérant en droit:

1.

Les recours ont été déposés dans les formes et délai légaux, compte tenu des vacances judiciaires (art. 20 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA], du 27 juin 1979, renvoyant aux art. 118-120 du code de procédure civile [CPCN], du 30 septembre 1991).

2.

2.1.

À titre préliminaire, il convient de préciser que les recours joints ne concernent, au fond, que le refus du département d'accorder la dérogation à l'article 100 PRAC. En effet, la décision du Conseil communal ne pouvait que constater l'absence de dérogation et donc refuser d'accorder la sanction préalable. La présente décision s'attachera donc uniquement à examiner si le refus du département est bien fondé.

2.2.

Les opposantes ont été entendues dans la présente procédure comme tiers intéressés (art. 37-38 LPJA), car elles risquent d'être touchées par le sort du recours plus qu'un tiers quelconque (R. Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 162-163; cf. aussi arrêt non publié du Tribunal administratif du 4 octobre 2005, réf. TA.2005.213-AMTC).

Toutefois, leurs motifs ne portent guère sur la question de la dérogation. En effet, une des opposantes demande des garanties quant à la réparation de préjudices causés par les travaux et la présence du nouveau bâtiment (pertes de loyer, etc.). Quant aux autres opposantes, elles ont confirmé lors de la vision locale que peu leur importait l'implantation du bâtiment, leur préoccupation étant le trafic supplémentaire et les problèmes de parcage que pourrait générer le nouveau bâtiment.

Cette constatation implique que d'une part, l'autorité de céans n'examinera pas leurs motifs d'opposition, ceux-ci étant du ressort de l'autorité communale, et que d'autre part, la décision du département n'aurait pas dû admettre les oppositions puisqu'elles n'avaient pas trait à la dérogation, seule objet de sa compétence.

3.

3.1.

Au sens de l'article 100 PRAC, dans les quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne, l'organisation en terrasses successives, les anciens chemins de vigne, les murs de

soutènement en pierre, l'implantation des constructions, le dégagement vers le lac sont des caractéristiques urbanistiques à respecter lors de toute intervention, que ce soit sur le domaine public ou privé. L'implantation parallèle aux courbes de niveau est prescrite. La façade la plus longue doit être obligatoirement située face au lac.

Les fiches explicatives 22A et 22B annexées au PRAC illustrent et développent cette disposition, notamment à propos de la structure étagée, de l'implantation longitudinale, des accès piétonniers, des murs de soutènement, des jardins en terrasse, des escaliers et des ruelles.

### 3.2.

Au sens de l'article 40, alinéa 1 LConstr., des dérogations au plan d'aménagement et à cette loi peuvent être octroyées si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- elles sont justifiées par des circonstances particulières (let. a);
- elles ne portent pas 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 (let. b);
- elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins (let. c).

### 3.3.

Selon la jurisprudence (RJN 2006 p. 231), les limites entre les notions de "circonstances particulières", "intérêt public important" et "préjudice sérieux aux voisins" sont difficiles à déterminer, de sorte qu'il convient avant tout, dans chaque cas particulier, de procéder à une appréciation d'ensemble des différents facteurs à prendre en compte. L'intérêt du requérant à réaliser son projet doit être mis en rapport avec celui de la collectivité (laquelle peut être favorable ou non au projet), celui des voisins susceptibles d'être touchés et celui que poursuit la norme à laquelle il est envisagé de déroger (Moor, Droit administratif I, 1994, p.323; RJN 2003, p.375, 380, 2000, p.283), ainsi qu'avec l'intérêt public à l'application stricte de la loi et l'intérêt privé des voisins au respect par les tiers des règles qu'ils doivent eux-mêmes observer (ATF 99 I 138; JAB 1990 précité). Malgré la complexité et la diversité des intérêts à prendre en considération le refus d'une dérogation est la règle, son octroi l'exception. Une dérogation entre en effet dans le domaine des autorisations exceptionnelles, de sorte qu'on doit faire preuve d'une grande réserve dans son octroi. La possibilité de déroger au système légal doit être réservée aux cas où il s'agit d'éviter des situations trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues ou lorsque les conditions pour l'octroi d'une dérogation sont précisées dans la loi et qu'elles sont réalisées (RJN 1988, p.179 et les références). De ce point de vue, une disposition prévoyant la possibilité de déroger à certaines règles ne constitue qu'une application particulière du principe de la proportionnalité qui régit l'ensemble du droit administratif (Moor, op.cit., p.320; RJN 2003, p.375, 380, 2000, p.283).

L'octroi restrictif de dérogations vise à sauvegarder la sécurité du droit, c'est-à-dire sa clarté et son unité, et à garantir l'égalité de traitement (JAB 1999, p.214). En matière de constructions, il est en effet souhaitable que le territoire d'une commune soit en principe régi par les règles dont celle-ci s'est elle-même dotée et que les justiciables soient tous soumis aux mêmes limitations. Un propriétaire ne saurait ainsi obtenir une dérogation pour la seule raison qu'elle lui permettrait de faire un usage optimal de son bien (RJN 2003, p.376, 380, 2000, p.283, 1988, p.179, 1985, p.204; Macheret, La dérogation en droit public de la construction ■ règle ou exception ?, in Mélanges Grisel, 1983, p.563). Le fait que le

requérant ait des motifs économiques à la réalisation du projet peut constituer une circonstance particulière susceptible de justifier une dérogation. Ce n'est cependant qu'un critère parmi d'autres et il faut également examiner les solutions alternatives envisageables (RJN 1985, p.203-204; JAB 1990, p.205). En effet, des considérations économiques sont des motifs d'ordre général que l'on retrouve pratiquement toujours. Elles ne créent pas automatiquement des situations particulières qui justifieraient une autorisation exceptionnelle (ATF 107 Ia 214). En revanche, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une telle autorisation. Il en irait 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 l'évaluation de l'intérêt privé du requérant à la réalisation de son projet, la perte d'un avantage économique et les autres conséquences financières qui peuvent découler du refus d'une dérogation n'ont en règle générale pas une importance déterminante (Moor, op.cit., p.323 et les références).

4.

4.1.

Dans le cas d'espèce, il s'agit premièrement d'examiner si l'on se trouve en présence de circonstances particulières. La parcelle, d'une surface de 2'288 m<sup>2</sup>, présente une forme rectangulaire étroite et allongée, soit environ 30 m (en moyenne) sur 76 m, les côtés les plus courts du rectangle étant parallèles aux courbes de niveau. Pour y construire de l'habitat collectif d'une certaine ampleur (17 appartements), il n'existe pas beaucoup d'alternatives: soit deux petits "blocs" l'un derrière l'autre, les façades les plus longues face au lac, en conformité avec l'article 100 PRAC; soit un seul long "bloc", perpendiculaire au lac, dérogeant à la disposition précitée; cette solution a été privilégiée par le constructeur et approuvée par le Conseil communal pour les raisons exposées dans la partie en fait.

Pour sa part, après examen des plans, des photomontages et une vision locale, l'autorité de céans estime que l'argument urbanistique du constructeur et du Conseil communal est pertinent. En effet, à l'ouest de la parcelle litigieuse, se trouvent deux bâtiments d'habitation collective construits sur les biens-fonds \*\*\* et \*\*\* perpendiculairement au lac, formant une "série" dont ferait partie le bâtiment projeté; ce dernier marquerait également l'arrêt des constructions avant le parc public, à l'est, sur le bien-fonds \*\*\*, qui serait ainsi "encadré" avec le bâtiment au nord sis sur le bien-fonds \*\*\*. Du point de vue de l'harmonie des constructions, la construction de deux "blocs" l'un derrière l'autre ne permettrait pas d'améliorer la situation un peu hétéroclite du quartier. Au surplus, la forme spécialement allongée et étroite de la parcelle justifie cette implantation. Quoiqu'en dise le département, aucune parcelle dans le voisinage ne présente une telle forme pour une surface équivalente, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un motif pouvant être avancé par tout un chacun, d'autant plus si l'on considère la proximité immédiate avec deux grands bâtiments d'habitation présentant la même implantation.

4.2.

Par ailleurs, il convient de se référer au plan directeur communal, du 27 avril 1994, qui prévoit des objectifs de développement pour la ville, organisés par thèmes. Le premier thème, intitulé "Préserver le patrimoine et continuer la ville", aborde la question des quartiers résidentiels étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne (ch. 1.4), en relevant que la ville de Neuchâtel présente la particularité de s'étendre à flanc de coteau, de

sorte que presque chaque logement profite d'un coup d'œil remarquable sur le lac et les Alpes. La particularité d'une ville s'étagée selon l'ancienne structure des murs de vigne a favorisé le développement de petites ruelles relativement pentues qui rejoignent les quartiers du nord de la ville. L'architecture s'est résolument tournée plein sud et s'est largement ouverte au soleil. Les nouvelles constructions, notamment, devront maintenir, souligner, renforcer les caractéristiques intrinsèques et l'échelle de ces quartiers. Leur situation exceptionnelle offre tranquillité, dégagement, vue et ensoleillement aux habitants des locatifs ou des villas à plusieurs foyers de ces sites.

Cet objectif du plan directeur communal renvoie à d'autres objectifs, notamment le chiffre 3.6 classé sous le thème "Neuchâtel et sa qualité spatiale", consacré aux espaces verts urbains. Cet objectif vise notamment l'installation et l'entretien de places de jeux, ainsi que la préservation de jardins privés étagés selon le rythme de murs de vigne.

Or, il faut bien constater que l'application de l'article 100 PRAC, qui a été adopté en référence à ces objectifs du plan directeur communal, ne permettrait pas dans le cas d'espèce d'atteindre lesdits objectifs. En effet, le fait d'avoir deux "blocs" l'un derrière l'autre (solution qui serait conforme à l'article 100 PRAC) ne permettrait pas aux habitants du bâtiment nord de bénéficier de la vue ni d'un ensoleillement tels que décrits dans le plan directeur communal. Au surplus, cette solution ne permettrait pas davantage que le projet du constructeur de maintenir un ou des jardins privés étagés selon la structure des murs de vigne (tels qu'on peut les voir, par exemple, au nord de la rue des Saars ou de la rue de l'Evole) ou des ruelles pentues, inexistantes à cet endroit. Par ailleurs, il ressort des photomontages, des plans déposés et des explications du constructeur que l'alignement sud du bâtiment litigieux sur les deux autres bâtiments permettrait de dégager suffisamment de place, entre le commerce I. et le nord du bâtiment, pour aménager des espaces verts et des jeux pour enfants. Avec deux bâtiments, ces espaces seraient morcelés, ce qui rendrait plus difficile l'installation de jeux et l'aménagement d'espaces verts conformes à l'esprit du plan directeur communal.

Autrement dit, le refus de la dérogation à l'article 100 PRAC ne permet pas, dans le cas d'espèce, d'atteindre les objectifs de cette disposition, tels que décrits dans le plan directeur communal et les fiches 22A et 22B du PRAC.

4.3.

En conclusion, l'autorité de céans retient qu'il y a bien des circonstances particulières au sens de l'article 40, alinéa 1, lettre a LConstr.

5.

5.1.

Il y a lieu à présent d'examiner si l'octroi de la dérogation porterait 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, au sens de l'article 40, alinéa 1, lettre b LConstr.

5.2.

Dans le cas d'espèce (et comme cela a été relevé dans la jurisprudence citée plus haut), cette question se recoupe largement avec celle des circonstances particulières. Il peut donc être répété que l'implantation perpendiculaire aux courbes de niveau du bâtiment projeté n'enlaidirait pas le quartier, composé d'habitations assez hétéroclites et notamment de deux

grands bâtiments également perpendiculaires, qui formeraient avec le bâtiment litigieux une "série" s'arrêtant au parc public à l'est. La construction telle que projetée n'implique pas la disparition de jardins étagés selon la structure des murs de vigne ou de ruelles ou escaliers pentus ou d'autres éléments architecturaux typiques; elle prévoit en outre un grand espace vert ainsi que des jeux pour enfants au nord. Au surplus, la construction projetée n'implique pas de dérogation à la densité ou aux dimensions maximales, qui pourraient signifier que le bâtiment serait massivement plus grand que les constructions environnantes.

### 5.3.

Le recourant expose encore que la construction d'un bâtiment serait plus avantageuse en termes énergétiques. L'autorité de céans s'est renseignée auprès du service de l'énergie et de l'environnement (SENE), qui a indiqué que plus un bâtiment était compact, moins il consommait d'énergie, de sorte qu'en principe, à surfaces égales, un grand bâtiment consommait moins d'énergie que deux petits. De même, une production de chaleur, compte tenu des déperditions, est plus efficace que deux.

Dans la mesure où la ville de Neuchâtel mène une politique très active en matière d'économies d'énergie ([www.neuchatel-energie.ch](http://www.neuchatel-energie.ch)), il n'apparaît pas contraire à l'intérêt public d'édifier un seul bâtiment au lieu de deux, au contraire.

### 5.4.

L'autorité de céans estime donc que l'octroi de la dérogation ne portera pas atteinte à un intérêt public important, au sens de l'article 40, alinéa 1, lettre b LConstr.

## 6.

### 6.1.

Enfin, il faut examiner si l'octroi de la dérogation causerait un préjudice sérieux aux voisins, au sens de l'article 40, alinéa 1, lettre c LConstr.

### 6.2.

Comme il a été relevé au considérant 2, les motifs des opposantes ne portent pas sur la question de la dérogation. Si deux d'entre elles ont simplement évoqué la nécessité d'une dérogation dans leurs oppositions du 16 février 2009, elles n'ont pas expliqué en quoi son octroi leur causerait un préjudice sérieux. Elles ont confirmé lors de la vision locale que peu leur importait l'implantation du bâtiment, leur préoccupation étant le trafic supplémentaire et les problèmes de parcage que pourrait générer le nouveau bâtiment. À cette occasion, le représentant d'une des opposantes a certes fait remarquer que le bâtiment serait élevé, ce qui entraverait la vue depuis les fenêtres nord E. 72, mais, comme l'a relevé l'architecte, la hauteur serait la même avec deux bâtiments construits l'un derrière l'autre, conformément à l'article 100 PRAC.

### 6.3.

Par conséquent, l'on retiendra que l'octroi de la dérogation n'est pas de nature à causer un préjudice sérieux aux voisins.

## 7.

### 7.1.

En conclusion, l'autorité de céans est d'avis que les conditions de l'article 40, alinéa 1 LConstr. sont remplies, vu la forme et la situation particulières du bien-fonds \*\*\*, le fait que l'application de l'article 100 PRAC ne permettrait pas d'atteindre ses réels objectifs, le fait qu'aucun intérêt public n'est touché par le projet et que ce dernier n'est pas de nature à causer un préjudice sérieux aux voisins.

7.2.

Il convient d'admettre les recours et d'annuler la décision du 25 janvier 2010 du département, ainsi que la décision du 24 février 2010 du Conseil communal qui en découle. La cause est retournée au département pour qu'il accorde la dérogation à l'article 100 PRAC et au Conseil communal pour qu'il poursuive l'instruction du dossier de sanction préalable, notamment en traitant les oppositions. L'on rappellera à ce sujet, comme cela a été dit au considérant 2, que la décision du département n'avait pas à admettre celles-ci, dans la mesure où elles ne portaient pas sur la question de la dérogation.

8.

8.1.

Il n'est pas perçu de frais, les autorités cantonales et communales en étant dispensées (art. 47, al. 2 LPJA). L'avance de frais de Fr. 1'650.-, versée le 20 avril 2010, est ainsi restituée au recourant.

8.2.

Le recourant ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire, il y a lieu de lui allouer une indemnité de dépens, dont le montant doit être fixé en s'inspirant du tarif des frais entre plaideurs, qui prévoit en principe un montant maximal de Fr. 4'000.- en matière administrative, 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 l'avocat (art. 48, al. 2 LPJA; art. 4 et 12a de l'arrêté du tarif des frais entre plaideurs du 9 juillet 1980). En l'occurrence, la procédure de recours a nécessité plusieurs tours d'écritures et une vision locale. La cause est d'une certaine importance vu le projet litigieux, sans être très complexe en droit. Dès lors, une indemnité de dépens de Fr. 800.- paraît équitable.

En principe, ce montant devrait être versé, par moitié, par les autorités qui succombent, soit le département et le Conseil communal. Toutefois, ce dernier n'avait guère d'autre choix que de refuser la sanction préalable puisque le département refusait la dérogation. Au surplus, la Ville de Neuchâtel a toujours soutenu l'octroi d'une dérogation (cf. courrier du 27 janvier 2009 au service de l'aménagement du territoire; préavis du 4 janvier 2010 au département; observations du 18 mai 2010 concluant à l'admission du recours; observations complémentaires du 29 juin 2010). Par conséquent, il apparaîtrait inéquitable de mettre les dépens à sa charge, même par moitié. L'indemnité de dépens entière sera donc versée par le département.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat,

décide:

1. Les recours du 31 mars 2010 de M. A. contre les décisions du 25 janvier 2010 du Département de la gestion du territoire et du 24 février 2010 du Conseil communal de la Ville de Neuchâtel sont admis, dites décisions étant annulées.

2.La cause est renvoyée au Département de la gestion du territoire et au Conseil communal, au sens des considérants.

3.Il est statué sans frais et l'avance de frais de Fr. 1'650.-, versée le 20 avril 2010, est restituée au recourant.

4.Une indemnité de dépens de Fr. 800.- est allouée au recourant, à la charge du Département de la gestion du territoire.

Neuchâtel, le 10 novembre 2010

Au nom du Conseil d'Etat

La vice-présidente,      La chancelière,

G. Ory                      S. Despland

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