

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.304 vom 16. Februar 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.304

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.304 du 16 février 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.304 del 16 febbraio 2011

Regeste

Une société coopérative propriétaire de plusieurs bâtiments d'habitation collective dans un même quartier s'oppose à un projet de construction de 22 appartements en PPE sur un bien-fonds propriété de la commune. Ce projet nécessite une dérogation à la longueur maximale des constructions et à l'interdiction d'abattage des haies. Suite à l'opposition, les plans ont fait l'objet d'un ajustement, de sorte qu'une dérogation à l'interdiction d'abattage des haies n'est plus nécessaire. Le règlement d'aménagement communal ne contraint pas les propriétaires de terrains à bâtir non construits à y aménager des espaces verts. L'accès est suffisant puisque la parcelle litigieuse est desservie par une rue dont la largeur est supérieure au minimum requis pour une desserte de quartier, qui présente une forme et une pente favorables à la visibilité et qui sera bordée d'un trottoir le long de la nouvelle construction. Au surplus, l'entrée au garage collectif se situe au début de la rue. Les rapports entre la commune, la société constructrice et la recourante sur la question de l'achat et de la construction du bien-fonds en cause sont privés. La question d'une éventuelle violation de la bonne foi et des devoirs précontractuels doit être tranchée par le juge civil. La dérogation à la longueur maximale des constructions est admise en raison de circonstances particulières, soit la forme et la topographie de la parcelle. Le projet de construction s'insère de manière bien plus harmonieuse dans le milieu bâti qu'un projet respectant les dimensions maximales réglementaires, de sorte qu'aucun intérêt public important n'est atteint et qu'aucun préjudice sérieux n'est causé aux voisins. _____ Par arrêt du 27 août 2012 (Réf.: [CDP.2011.161-AMTC]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la présente décision; arrêt non publié.

Volltext

A.

Le 14 février 2008, la société A. Sàrl (ci-après: la constructrice) a déposé une demande de sanction préalable pour la construction de deux bâtiments de 11 appartements en propriété par étages reliés par un accès piétonnier et une circulation verticale, ainsi qu'un parking collectif, à la rue B., sur l'article *** du cadastre de X., propriété de la Ville éponyme. Cette demande était accompagnée de deux demandes de dérogation, l'une à la longueur maximale des bâtiments prévue par l'article 141, lettre d du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), du 26 octobre 1998, l'autre à l'interdiction d'abattage des haies.

B.

Cette demande a suscité deux oppositions pendant la mise à l'enquête publique, toutes deux déposées le 14 avril 2008. L'une émanait de la propriétaire du bien-fonds voisin au sud-est, l'autre de la société E. (ci-après: E. ou l'opposante, respectivement la recourante). En bref,

cette dernière a contesté que les conditions présidant à l'octroi des dérogations soient réunies. Elle a également allégué que le projet de la constructrice violait l'article 248 PRAC relatif aux espaces verts et ne respectait pas les mesures de sécurité nécessaires relatives à l'accès des garages collectifs à la voie publique.

Une pétition des habitants du quartier contre le projet de construction a été déposée en parallèle.

C.

Le Conseil communal a pris position dans un courrier du 23 juin 2008 adressé aux auteurs de la pétition et aux opposantes. Il a expliqué notamment qu'il avait promis-vendu le bien-fonds litigieux à la constructrice à condition qu'elle soit en mesure de présenter un projet de 22 appartements jusqu'au 30 juin 2009, qu'elle ait dans le même délai conclu des engagements en vue de la vente de 50% des appartements, que le Conseil général accepte la vente du terrain au profit de ce projet et que son arrêté soit sanctionné par le Conseil d'Etat.

Le Conseil communal a encore donné aux opposantes et aux pétitionnaires le détail des principales étapes du projet, dont la prochaine devait être une séance de conciliation entre opposantes et constructrice. Celle-ci a été fixée au 1er juillet 2008.

D.

D.a.

Toutefois, la séance de conciliation n'a pas eu lieu car les opposantes ont adressé le 30 juin 2008 au Conseil communal deux demandes de récusation à l'encontre du Conseil communal in corpore ainsi qu'à tout autre représentant de la commune dans le dossier, estimant que le Conseil communal avait un parti-pris en faveur de la constructrice.

D.b.

Par décision du 19 août 2008, le Conseil communal a déclaré irrecevables les demandes de récusation. Confirmée sur recours par l'autorité de céans en date du 14 janvier 2009, cette décision est entrée en force.

E.

Une séance de conciliation a eu lieu le 2 mars 2009.

Suite à cette séance, le service d'urbanisme communal a remis aux opposantes un dossier de plans modifiés indiquant le maintien de la haie en limite est du terrain. Dit service les a priées d'indiquer si elles maintenaient leurs oppositions.

F.

F.a.

Le 28 avril 2009, les opposantes ont demandé au service d'urbanisme de bien vouloir leur dire sur quel bien-fonds était implantée une citerne non cadastrée, à l'est du projet et à quoi elle servait ou si elle était désaffectée.

F.b.

Le 29 mai 2009, le service d'urbanisme a informé les opposantes que la citerne serait démolie avec toutes les mesures de sécurité nécessaires, dans le cadre de la construction, et les a priées d'indiquer si elles maintenaient ou non leurs oppositions.

F.c.

Le 10 juin 2009, les opposantes se sont déclarées insatisfaites de cette réponse et ont relevé que la démolition de ce réservoir devait être soumise à autorisation de construire.

F.d.

Le 13 juillet 2009, le service d'urbanisme a transmis ce courrier aux architectes du projet, en relevant qu'effectivement, un permis de construire était nécessaire pour la démolition précitée.

G.

Par courrier du 20 juillet 2009, le Conseil communal a informé E. que la promesse de vente avec la constructrice était échue, qu'il entendait se déterminer sur le sort de la parcelle d'ici la fin de l'année et que dans ce contexte, il se demandait si elle serait intéressée à acquérir dite parcelle. Il a précisé qu'à titre indicatif, il souhaitait qu'un projet concret puisse être déposé en 2010, avec un début de construction en 2012 au plus tard.

H.

Finalelement, le 24 mars 2010, le service d'urbanisme a transmis la demande de sanction préalable déposée par la constructrice le 14 février 2008 au service de l'aménagement du territoire (SAT). Il a précisé que la dérogation à l'arrêté concernant la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines, du 19 avril 2006, n'était plus requise car l'architecte avait modifié ses plans pour conserver la haie située à l'est de la parcelle. En revanche, le projet nécessitait toujours une dérogation à l'article 141, lettre d PRAC (longueur des bâtiments en zone d'habitation à haute densité en ordre non contigu).

I.

I.a.

Le SAT ayant convoqué les parties à une vision locale le 27 mai 2010, E. a exprimé sa stupéfaction le 20 mai 2010 au Conseil communal, expliquant que suite au courrier du 20 juillet 2009 du Conseil communal, elle avait contacté un architecte pour travailler un projet, en collaboration avec le service d'urbanisme, que pour elle le projet de la constructrice n'était plus de mise et que cette manière de procéder n'était pas transparente.

I.b.

Le même jour, l'opposante précitée a également interpellé le SAT, le priant de surseoir à la vision locale, le temps pour elle d'obtenir des explications de la part du Conseil communal.

I.c.

Le SAT a répondu le 21 mai 2010 qu'il se garderait de toute intervention dans les relations privées entre le propriétaire du terrain et les autres parties à la procédure, ainsi que de toute ingérence dans les dossiers de la Ville qui jouissait d'une grande autonomie dans la gestion des permis de construire.

J.

Le 31 mai 2010, le SAT a transmis à toutes les parties le procès-verbal de la vision locale du 27 mai 2010, en leur impartissant un délai pour observations. Il sera revenu sur le contenu de ce document dans la partie en droit, en tant que besoin.

K.

K.a.

E. a déposé le 18 juin 2010 des observations circonstanciées, dans lesquelles elle a rappelé les faits et, en droit, a relevé l'absence de signature du propriétaire de la parcelle [i.e. la Ville] sur les plans modifiés. Elle a également allégué que les plans modifiés n'étaient pas convaincants s'agissant du maintien de la haie puisqu'ils parlaient à présent d'un élagage. Enfin, elle a reproché à la Ville de mener deux projets en parallèle sur cette parcelle sans en informer ni elle-même ni la constructrice.

K.b.

Dans un courrier du 25 juin 2010, le Conseil communal a formellement donné son accord de propriétaire à la demande de permis comprenant la deuxième série de plans, à savoir ceux sur lesquels figurait le maintien de la haie.

L.

Par décision spéciale du 8 juillet 2010, le Département de la gestion du territoire (ci-après: le département) a accordé la dérogation à l'article 141, lettre d PRAC (longueur des constructions) et déclaré irrecevables, respectivement rejeté les oppositions y relatives. Il a relevé que les arguments des opposantes concernant les engagements du propriétaire du terrain litigieux quant à sa vente et l'abandon du projet relevaient des relations privées entre les parties et n'étaient donc pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire. S'agissant du maintien de la haie, objet des plans modifiés le 13 mars 2009, il répondait exactement à la notion d'ajustement autorisé par le Conseil communal, au sens de l'article 86 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996. Quant à la citerne non cadastrée, la question devrait être traitée dans le cadre de la décision de permis de construire, et non de la décision spéciale.

Concernant enfin la dérogation à la longueur des bâtiments fixée par le PRAC, au sens de l'article 40 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, le département a relevé que le projet ne portait pas préjudice aux opposantes ni à l'intérêt public des habitants du quartiers et qu'au titre de circonstances particulières, l'on pouvait retenir que la dérogation à la longueur permettrait d'intégrer le projet à son environnement bâti et non bâti d'une manière optimale, ce que les prescriptions de la zone ne garantissaient pas sur cette parcelle, en raison de sa géométrie, de sa topographie et de la proximité des immeubles voisins.

M.

Par décision du 29 septembre 2010, le Conseil communal a levé les oppositions, considérant que l'article 248 PRAC ne signifiait pas que dans une zone à bâtir, des terrains non bâtis devaient le rester mais bien que lorsqu'ils étaient libres, ils devaient dans la mesure du possible être arborés ou transformés en espaces verts ou jardins potagers, en accord avec le propriétaire. S'agissant des voies d'accès, le Conseil communal a relevé que la rue B. était une route de desserte d'un quartier résidentiel sans vocation collectrice, qu'elle était revêtue et bidirectionnelle dans toute sa longueur, qu'elle dépassait la largeur minimale pour ce type de route exigée par la réglementation, que les plans prévoient la construction d'un trottoir, que la courbure de la route était faible et que cas échéant, des miroirs pourraient être posés, de sorte que le grief de l'insuffisance des voies d'accès était mal fondé.

Le Conseil communal a ensuite délivré la sanction préalable, avec des conditions. Parmi ces dernières, la demande de sanction définitive devrait comprendre la demande de démolition de la citerne existante. Par ailleurs, le Conseil communal a rappelé que le Conseil général devait encore donner son accord à la vente du bien-fonds à la constructrice.

N.

N.a.

Par mémoires du 1ernovembre 2010, E. a recouru contre ces décisions, concluant à leur annulation, avec suite de frais et dépens.

N.b.

Dans son recours contre la décision communale, l'opposante a tout d'abord repris les faits de la procédure, reprochant au Conseil communal de lui avoir proposé d'élaborer son propre projet sur la parcelle litigieuse en lui disant que le projet de la constructrice était abandonné alors qu'il n'en était rien. Ensuite, la recourante a invoqué une violation des articles 353ss PRAC (éléments naturels et paysagers) et 373 (règles applicables aux dérogations), en relevant que la constructrice avait dans un premier temps sollicité une dérogation afin de pouvoir supprimer la haie et qu'elle y avait ensuite renoncé sans fournir d'explications circonstanciées, de sorte que c'était à tort que la sanction préalable avait été accordée. Puis la recourante a invoqué une violation de l'article 248 PRAC (utilisation des terrains non bâtis), alléguant que la parcelle litigieuse jouait un rôle d'espace vert à disposition des habitants des lieux et que le Conseil communal violait son propre règlement en proposant à la vente ladite parcelle pour une construction. Enfin, la recourante a invoqué que les 22 nouveaux logements entraîneraient un important accroissement du trafic, que la rue B. desservait plus de 200 ménages, qu'elle était courbe au nord de la parcelle litigieuse et qu'à cet endroit se trouvaient les places de parc nécessaires à trois bâtiments d'habitation. Pour la recourante, la sortie des véhicules du nouveau complexe immobilier ne garantissait d'aucune manière la sécurité du trafic et des piétons, de sorte que le Conseil communal ne pouvait accorder la sanction préalable sans mesure sérieuse telle qu'une étude d'impact.

N.c.

Dans son recours contre la décision du département, l'opposante a réitéré sa critique de l'attitude du Conseil communal exposée dans son autre recours et a invoqué une violation crasse du principe de la bonne foi. Pour l'opposante, le département ne pouvait accorder la dérogation car il entérinait la mauvaise foi du Conseil communal, laquelle ne constituait pas un problème d'ordre privé comme l'avait prétendu le SAT au cours de la procédure. Ensuite, la recourante a invoqué une violation de l'article 40 LConstr., en alléguant que le projet litigieux lui porterait un préjudice sérieux car un bâtiment respectant la longueur maximale pourrait être implanté plus loin de la tour de la parcelle voisine et lui enlèverait donc moins de luminosité. Au surplus, les appartements touchés par la suppression de la vue et la réduction de l'ensoleillement devraient voir leurs loyers baissés, de sorte que la rentabilité ne serait plus assurée pour la recourante. Il convenait dans ce contexte de tenir compte du but de la recourante, soit de proposer des logements de qualité à des prix justes, contribuant ainsi à un marché immobilier plus équilibré et à la paix sociale, de sorte que porter atteinte à ses intérêts économiques revenait à porter atteinte à la collectivité publique.

La recourante a ensuite allégué qu'il n'était pas démontré qu'un projet respectant les prescriptions maximales de longueur ne pouvait être réalisé à cet endroit, permettant

également d'assurer une densification mesurée avec une part importante de verdure. Au surplus, il y aurait également un intérêt public important à l'existence et au développement de la recourante. En outre, il y aurait un intérêt public au respect de la loi et à l'octroi restrictif de dérogations.

Enfin, la recourante a nié l'existence de circonstances particulières en relevant que l'article 141 PRAC était sans équivoque quant à la longueur des constructions, que ce faisant le législateur communal avait opté pour une norme précise parce qu'il voulait éviter que des notions floues et subjectives comme l'esthétique soient déterminantes et qu'une dérogation n'était pas destinée à assurer un résultat esthétique optimal. Par ailleurs, la recourante a allégué qu'il était contraire au droit d'accorder la dérogation requise parce que la façade du projet ressemblait plutôt à deux façades. Enfin, la recourante a invoqué la jurisprudence de l'ancien Tribunal administratif (actuellement: la Cour de droit public du Tribunal cantonal) pour arguer qu'il n'y avait en l'occurrence pas de situation spécialement rigoureuse qui justifierait une dérogation.

O.

Le 2 décembre 2010, le Conseil communal a déposé ses observations sur le recours contre sa décision, estimant que ce dernier était mal fondé. Le Conseil communal a relevé que les arguments de la recourante concernant la violation de l'article 248 PRAC et les accès étaient les mêmes que ceux de son opposition, de sorte qu'il se référait à sa décision et aux plans. S'agissant de la haie, il a relevé que la constructrice avait modifié ses plans afin de préserver dite haie, dont la suppression constituait un motif d'opposition de la recourante et que cette dernière avait été invitée à se prononcer sur ces nouveaux plans, ce qu'elle n'avait pas fait. Le fait de réclamer au stade du recours des explications circonstanciées ne constituait pas un motif de recours au sens de l'article 35, alinéa 2 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), de sorte qu'il était irrecevable.

P.

Le département s'est quant à lui déterminé le 14 décembre 2010 sur le recours contre sa décision et a conclu à son rejet. Il a tout d'abord indiqué que les reproches de la recourante concernant la bonne foi de l'autorité communale n'étaient pas pertinents contre la décision spéciale, l'autorité cantonale n'ayant pas à s'immiscer dans les relations entre la commune et les opposantes, et étant uniquement chargée de statuer sur la question de la dérogation. Ensuite, le département a relevé qu'un bâtiment conforme à la longueur maximale réglementaire pourrait très bien être implanté au même endroit que le projet litigieux, qu'il pourrait même être plus large que le projet et péjorer la situation du bâtiment voisin propriété de la recourante (bien-fonds ***). Au surplus, l'ensoleillement était garanti à toute heure de la journée, la façade ouest du bâtiment voisin restant totalement dégagée et la façade sud se trouvant à plus de 21 mètres du projet litigieux. Pour le département, il n'y avait donc pas de préjudice sérieux pour la recourante.

S'agissant de l'atteinte à un intérêt public important, le département a allégué que le respect de toutes les normes de police des constructions de la zone conduirait inmanquablement à un projet imposant et massif, et qu'il n'était pas extrêmement rare que des dérogations à la longueur des bâtiments soient accordées pour des raisons d'intégration urbaine. Par ailleurs, le projet contesté prévoyait des appartements en propriété par étages, de sorte qu'il s'adressait à une autre clientèle que celle des bâtiments d'habitation de la recourante; par conséquent, les intérêts de celle-ci, qu'ils constituent ou non un intérêt public important,

n'étaient pas atteints.

Concernant enfin les circonstances particulières, le département a relevé qu'il n'avait pas interprété l'article 141 PRAC mais appliqué l'article 40 LConstr. et que même une disposition univoque pouvait faire l'objet d'une dérogation. En l'occurrence, il ne s'agissait pas d'assurer un résultat économique ou esthétique optimal mais d'éviter une situation disproportionnée que le plan d'aménagement permettrait bien malgré lui.

Q.

La constructrice a déposé ses observations sur les deux recours le 31 décembre 2010.

Q.a.

S'agissant du recours contre la décision du Conseil communal, au rejet duquel elle a conclu, la constructrice a rappelé qu'elle avait sollicité une éventuelle dérogation au maintien de la haie dans le cadre de la sanction préalable et qu'elle avait alors indiqué que tout serait mis en œuvre pour conserver dite haie. Par conséquent, la constructrice n'avait pas adopté un comportement contradictoire en déposant des plans modifiés qui ne nécessitaient plus de dérogation. Au surplus, les conditions de l'article 86 RELConstr. sur l'ajustement du projet étaient respectées puisque la recourante avait eu le droit d'être entendue et que le maintien de la haie était dans son intérêt. La constructrice a également allégué que son projet ne violait pas l'article 248 PRAC puisque cette disposition n'était pas contraignante, que par ailleurs un des buts de la Ville était de densifier l'habitat et que son projet comprenait un indice d'espaces verts nettement plus élevé que ne l'exigeait la réglementation. S'agissant enfin des voies d'accès, la constructrice s'est référée pour l'essentiel à la décision communale.

Q.b.

Quant au recours contre la décision du département, la constructrice a également conclu à son rejet. Elle a tout d'abord allégué que le grief de violation crasse du principe de la bonne foi ne pouvait être retenu, car il ne concernait pas la procédure d'octroi d'une dérogation au plan d'aménagement mais relevait des relations privées entre la recourante et la Ville, propriétaire du terrain. S'agissant des conditions d'octroi de la dérogation, la constructrice s'est référée à la décision du département et a ajouté que son projet n'exploitait pas au maximum les possibilités offertes par la réglementation en vigueur, ce qui était à l'avantage de la recourante. Au surplus, la dérogation se justifiait par une parfaite adéquation du projet avec les caractéristiques de la zone, ses objectifs et l'environnement bâti, au contraire du projet alternatif réglementaire. Quant à la jurisprudence cantonale citée par la recourante, elle ne concernait pas le même cas de figure.

R.

Le 6 janvier 2011, le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours, a transmis copie de toutes ces observations aux parties, pour information.

Considérant en droit:

1.

Interjetés dans les termes et délai légaux, les recours sont recevables.

2.

Les recours concernant la même affaire et les mêmes parties, le service juridique de l'Etat a prononcé leur jonction, par décision incidente du 5 novembre 2010.

RECOURS CONTRE LA DECISION DU CONSEIL COMMUNAL

3.

3.1.

La recourante invoque une violation des articles 353ss et 373 PRAC, alléguant que l'on ne saurait admettre la modification des plans sans explications circonstanciées de la constructrice, qui sollicitait au départ une dérogation à l'interdiction d'abattre les haies.

3.2.

Les articles 353ss PRAC sont consacrés aux éléments naturels et paysagers de la commune, dont les haies. Selon ces dispositions, la commune doit effectuer un inventaire des éléments naturels et paysagers de la commune. Les haies sont protégées, notamment, par l'arrêté concernant la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines, du 19 avril 2006. Le but est de respecter et favoriser la diversité des strates et de préserver la bande herbeuse située au pied de la haie. Il est notamment interdit d'essoucher une haie ou d'en couper les racines, ainsi que de fragmenter une haie dans sa longueur, d'en recéper ou d'en abattre plus du tiers tous les trois ans (art. 354-356 PRAC). Quant à l'article 373 PRAC, il renvoie simplement à l'article 40 LConstr. pour les dérogations en zone d'urbanisation, lequel prescrit l'approbation du département.

Le département est donc compétent pour accorder une dérogation à l'interdiction d'essoucher () une haie, l'article 356, alinéa 1 PRAC ayant d'ailleurs la même teneur que l'article 5, alinéa 1 de l'arrêté concernant la protection des haies. En revanche, pour des actes moins invasifs, tel un élagage, une autorisation du Conseil communal suffit, pour autant que les conditions de l'article 253, alinéa 2 PRAC soient respectées (danger, entretien, salubrité, etc.).

3.3.

Dans son opposition du 14 avril 2008, la recourante faisait valoir que les conditions d'une dérogation n'étaient pas remplies et que l'abattage de la haie lui occasionnerait un préjudice sérieux en ce sens qu'elle aurait à souffrir de la perte d'un patrimoine écologique important dans une zone de construction à haute densité. Après une séance de conciliation le 2 mars 2009, la constructrice a modifié ses plans en renonçant à l'abattage de la haie; ces plans modifiés, datés du 19 mars 2009, mentionnent que la haie sera conservée et élaguée. Cette modification a été considérée par le Conseil communal comme un ajustement, au sens de l'article 86 RELConstr.

L'article 86 RELConstr. permet l'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. 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. En l'occurrence, la seule modification du projet a consisté dans le maintien de la haie. Or, ce maintien ne porte pas atteinte à des intérêts publics ou privés prépondérants, au contraire, puisque les haies sont protégées de manière générale au niveau communal et que l'opposante en sollicitait précisément le maintien. Au surplus, l'opposante s'est vu accorder

le droit d'être entendu le 25 mars 2009 (sans toutefois en faire usage). Par conséquent, l'article 86 RELConstr. a été respecté et c'est à juste titre que le Conseil communal a autorisé l'ajustement des plans. D'ailleurs, la constructrice a relevé dans ses observations du 31 décembre 2010 que la demande de dérogation visant à l'abattage de la haie n'était pas définitive puisque lorsqu'elle a déposé ses plans, l'abattage n'était qu'une alternative (cf. courrier des architectes du 18 février 2008).

3.4.

Au demeurant, dans la mesure où la modification des plans, consistant dans le maintien de la haie, répond au vœu exprimé dans l'opposition, l'autorité de céans émet des doutes sur l'intérêt actuel de l'opposante à recourir sur ce point. Cette question peut toutefois demeurer incisée. En effet, il n'y a pas eu violation des articles 353ss et 373 PRAC car la haie est maintenue et il n'est donc pas nécessaire que le département accorde une dérogation pour son abattage à la constructrice.

3.5.

Il convient toutefois de relever, concernant l'élagage mentionné sur les plans, que si celui-ci devait s'avérer important, la constructrice devra en demander l'autorisation au Conseil communal, au sens de l'article 253 PRAC. Cas échéant, le Conseil communal est invité à veiller au respect de cette disposition.

4.

4.1.

La recourante invoque ensuite une violation de l'article 248 PRAC. Selon cette disposition, dans les quartiers peu arborés, ou dans lesquels les espaces verts à disposition des habitants ou les jardins potagers font défaut, un terrain non bâti qui s'y prête devra dans la mesure du possible être arboré ou transformé en espace vert ou jardin potager, en accord avec le propriétaire.

4.2.

Telle qu'elle est formulée, cette disposition constitue une recommandation en vue de promouvoir les espaces verts en ville et non une prescription contraignante pour les propriétaires de biens-fonds non bâtis. À suivre la recourante, tout bien-fonds en zone à bâtir, qui correspondrait peu ou prou à la définition de l'article 248 PRAC, ne pourrait être construit et devrait être transformé en espace vert ou jardin potager, ce qui ne correspond pas à la formulation littérale de la disposition et poserait la question de l'expropriation matérielle. Or, non seulement cette disposition précise qu'une telle transformation devrait intervenir "dans la mesure du possible" mais encore elle exige l'accord du propriétaire pour un tel changement d'affectation de son terrain. En l'occurrence, la Ville n'a pas donné son accord, bien au contraire, puisque dans son courrier du 20 juillet 2009 à la recourante, le Conseil communal relevait que la valorisation de ce bien-fonds s'inscrivait dans les objectifs cantonaux et communaux de densification de l'urbanisation. Au demeurant, l'on relèvera que le quartier dans lequel se situent les logements appartenant à la recourante, bien que colloqué en zone d'habitation à haute densité, est bien plus arboré et verdoyant que d'autres secteurs de la ville.

4.3.

En conclusion, l'autorité de céans considère que le Conseil communal n'a pas violé l'article 248 PRAC.

5.

5.1.

La recourante invoque enfin une violation de la loi s'agissant des voies d'accès.

5.2.

Une autorisation de construire n'est délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22, al. 2 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 (art. 19, al. 1 LAT). Cette disposition contient des notions juridiques indéterminées, qu'il appartient au droit cantonal et à la jurisprudence d'interpréter et de concrétiser. La loi n'impose pas de voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. L'accès est considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt de l'ancien Tribunal administratif publié sur internet TA.2004.315 du 27 octobre 2005, avec plusieurs exemples; RJN 2001 p. 266ss).

5.3.

La législation cantonale reprend ces différents principes. L'article 109 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation notamment en voies d'accès et subordonne la construction de tout bâtiment à la réalisation de ces équipements. Selon l'article 69, alinéa 2, lettre a du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996, les voies d'accès doivent être aménagées de manière à tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. Quant à l'article 70 RELCAT, il prescrit la largeur des chaussées, tout réservant pour le surplus d'autres dispositions prises par les communes, en application des normes édictées par l'Union suisse des professionnels de la route (USPR ■ VSS). Par ailleurs, l'article 9 LConstr. rappelle que compte tenu de l'importance des constructions et installations, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics.

Selon l'article 70, alinéa 1 RELCAT, la largeur des chaussées est déterminée par l'intensité existante ou planifiée du trafic. En règle générale, la largeur sera de 3 m pour les routes à sens unique, de 4.5 m pour les routes ouvertes à la circulation dans les deux sens, au maximum de 5 m pour les routes de desserte et de 6 m pour les routes collectrices (al. 2). Selon la norme de l'USPR SN 640 045, les routes de desserte sont des routes à l'intérieur des espaces bâtis qui n'ont dans le réseau routier qu'une importance de quartier; elles desservent des parcelles ou des bâtiments et conduisent la circulation aux routes collectrices (let. A, ch. 4 p. 1 et tableau 1 p. 5).

5.4.

En l'occurrence, il ressort du dossier que la rue B., d'une longueur de 216 m, a une vocation de desserte du quartier, qu'elle est goudronnée et bidirectionnelle, et se termine en cul de sac avec une place de rebroussement. Elle présente une faible courbe le long de la parcelle litigieuse puis est rectiligne jusqu'au rebroussement et sa pente est également faible, de sorte que la visibilité ne semble pas compromise; au besoin, elle pourrait être encore améliorée par la pose de miroirs. Selon les plans, elle présente une largeur supérieure à ce qui est prescrit même pour les routes collectrices et elle sera dotée d'un trottoir le long de la parcelle litigieuse sauf devant l'entrée du garage. L'entrée dudit garage est au surplus située au début de la rue, dans le prolongement de la façade nord du bâtiment sis au no 3 de la rue B.; par conséquent, la circulation des véhicules des occupants du projet de construction n'affectera pas l'ensemble de la rue. L'accès à la construction projetée est, vu ces éléments, tout à fait suffisant et n'exposera pas les usagers de la rue, piétons ou motorisés, à des dangers excessifs.

5.5.

Enfin, la recourante estime qu'aucune mesure sérieuse, telle une étude d'impact, n'a été réalisée. Or, selon l'annexe à l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE) du 19 octobre 1988, en matière de circulation routière, seuls sont soumis à étude d'impact les routes nationales, les routes principales ou à grand débit et les parcs de stationnement pour plus de 500 voitures. C'est donc avec raison qu'une étude d'impact n'a pas été ordonnée pour le projet litigieux. Par ailleurs, la recourante n'explique pas quelle autre mesure aurait dû être prise.

5.6.

En conclusion, l'autorité de céans considère que vu la configuration de la rue, la future présence d'un trottoir et l'emplacement du projet litigieux au début de la rue, l'accès est suffisant. Sur ce point également, le recours contre la décision du Conseil communal est rejeté.

RECOURS CONTRE LA DECISION DU DEPARTEMENT

6.

6.1.

La recourante invoque une violation crasse du principe de la bonne foi de la part du Conseil communal et reproche au département, en accordant la dérogation, d'entériner la position communale.

6.2.

Il convient tout d'abord de rappeler qu'en vertu de l'arrêté dispensant les communes de La Chaux-de-Fonds, du Locle et de Neuchâtel de l'obligation de solliciter le préavis des services concernés de l'Etat, du 10 février 1997, la Ville jouit d'une grande autonomie dans la procédure d'octroi des permis de construire, puisqu'elle est donc dispensée des préavis des services de l'Etat et peut elle-même accorder certaines dérogations. Le département n'est appelé à trancher que les autres demandes de dérogations, comme celle de la présente affaire. Autrement dit, dans ce dossier, le département n'a pas un rôle directeur ou régulateur dans la procédure du permis de construire; il doit uniquement décider d'accorder ■ ou non ■ la dérogation à la longueur des constructions sollicitées.

6.3.

Au surplus, il appert que les rapports entre la recourante et la Ville sont bel et bien privés, puisqu'il s'agit de ceux qui existent entre le propriétaire d'une parcelle et un éventuel acquéreur (la recourante; cf. courrier de la Ville du 20 juillet 2009), en concurrence avec un autre éventuel acquéreur et promoteur d'un projet (la constructrice), au sens du code des obligations; peu importe dans ce cadre que le propriétaire soit une collectivité publique. Il n'appartient donc pas aux autorités administratives de trancher la question de savoir si la Ville a fait preuve de mauvaise foi en demandant à la recourante si elle entendait acheter le bien-fonds litigieux et présenter un projet immobilier, tout en poursuivant la procédure de permis de construire initiée par la constructrice. Il convient pour le surplus de renvoyer à la doctrine et la jurisprudence exposées de manière précise et complète dans la décision du département.

6.4.

La seule question préjudicielle de droit privé qu'il importe de vérifier dans cette procédure de permis de construire est celle de l'accord du propriétaire du terrain, puisque celui-ci est indispensable (art. 42, al. 2 RELConstr.). Or, la Ville a signé le formulaire de demande de permis de construire du 14 février 2008, a sollicité la dérogation à la longueur maximale des bâtiments le 24 mars 2010 et a précisé par courrier du 25 juin 2010 qu'elle donnait son accord de propriétaire à la demande de permis comprenant la deuxième série de plans, à savoir ceux sur lesquels figure le maintien de la haie, objet de l'ajustement.

6.5.

En conclusion, si la recourante entend faire valoir une éventuelle violation de devoirs précontractuels par la Ville, elle doit s'adresser au juge civil et non à l'autorité administrative. Sur ce point, le recours est donc rejeté.

7.

7.1.

L'article 141, lettre d PRAC prescrit que dans la zone d'habitation à haute densité en ordre non contigu, la longueur maximale est de 45 m, alors que la longueur du projet litigieux est 64.8 m. La recourante est d'avis que les conditions de l'octroi de la dérogation à la longueur maximale des bâtiments ne sont pas remplies.

7.2.

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).

7.3.

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 (P. 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). 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).

7.4.

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.1 70). 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).

8.

8.1.

S'agissant du préjudice sérieux aux voisins, il convient de confirmer que la question de l'ensoleillement n'est pas réglée par les règles relatives à la longueur des bâtiments. Celles-ci sont édictées à des fins d'hygiène, de prévention contre les incendies et surtout d'esthétique, car elles permettent d'assurer l'harmonisation des volumes hors sol (P.

Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, no 883). Les gabarits, quant à eux, ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires (art. 18 RELCAT). Les gabarits étant respectés dans le cas d'espèce, les habitants de la tour au nord de la parcelle litigieuse ne seront pas privés de lumière et de soleil. Quant à la vue, celle-ci n'est pas protégée par une disposition légale ou conventionnelle, le bien-fonds litigieux n'étant grevé d'aucune servitude en ce sens. Au demeurant, la façade nord du bâtiment projeté est prévue, au minimum, à 21 m de la façade sud de la tour locative, laquelle est implantée de manière décalée plus à l'est, de sorte que la vue ne sera pas "bouchée"; au surplus, la façade ouest reste complètement dégagée.

8.2.

Quant à un projet qui respecterait la longueur maximale prescrite par le PRAC, le plan et les modélisations intitulés "Potentiel constructif légal du terrain" (dossier du département, document no 8) permettent de se convaincre qu'un bâtiment d'une longueur maximale conforme à la réglementation ne serait guère à l'avantage de la recourante. En effet, la forme triangulaire de la parcelle et le "bloc" formé par le bâtiment réglementaire détermineraient une implantation plus massive en regard de la façade sud de la tour locative propriété de la recourante, implantation qui gênerait davantage la vue que le projet litigieux. Au surplus, le projet litigieux n'exploite pas tout le potentiel constructible du bien-fonds puisqu'il présente un taux d'occupation du sol de 18.22% au lieu des 30% réglementaires et un indice d'espaces verts de 76% au lieu des 35% réglementaires, de sorte que le résultat est visuellement plus "léger".

8.3.

Il résulte de ce qui précède que le projet litigieux n'est pas susceptible de causer un préjudice sérieux ni à la recourante ni à ses locataires.

9.

9.1.

S'agissant de l'intérêt public, la recourante allègue que l'intérêt public à la densification mesurée peut être atteint sans déroger à la longueur maximale, qu'il y a un intérêt public à respecter la loi et que sa propre existence est également d'intérêt public.

9.2.

Selon la jurisprudence, l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1er, al. 1 LAT) tend à une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt qu'à étendre la superficie des zones à bâtir (arrêt du TF 1C_165/2007 du 5 novembre 2007). Autrement dit, la densification des zones à bâtir constitue un but de l'aménagement du territoire et est donc d'intérêt public. Cette densification doit toutefois être équilibrée pour assurer une certaine qualité de l'espace bâti. Dans le cas d'espèce, le projet litigieux vise précisément à mieux s'harmoniser avec l'environnement bâti, composé presque exclusivement de bâtiments d'habitation collective. Comme cela a déjà été dit au considérant précédent, un bâtiment respectant les dimensions maximales autorisées par le règlement d'aménagement (cf. dossier du département, pièce no 8) aurait un effet massif contraire au but d'esthétique recherché par lesdites dimensions (P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, op. cit.). Au surplus, le projet litigieux prévoit un taux d'occupation du sol et

un indice d'espaces verts supérieurs au minimum réglementaire, ce qui permet d'assurer une certaine qualité de l'espace bâti. Il en résulte que le projet litigieux répond à un intérêt public de densification, sans porter atteinte à l'aspect esthétique du quartier, à tout le moins de manière beaucoup moins importante qu'un projet strictement réglementaire.

9.3.

Au surplus, s'il y a certes un intérêt public à la mise à disposition sur le marché locatifs d'appartements à loyers modérés, comme le fait la recourante (cf. loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés du 21 mars 2003), il y a aussi un intérêt public à encourager l'accès à la propriété du logement (cf. loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974) en construisant, comme en l'espèce, des immeubles en propriété par étages. La réunion dans un même quartier de ces deux types d'habitats permet au demeurant d'assurer une certaine mixité sociale, ce qui est également d'intérêt public.

9.4.

Enfin, s'il existe certes un intérêt public à une application de la loi égale à tous, il n'est pas contraire à cet intérêt public de pouvoir déroger à la loi, lorsque cette dernière le prévoit et que les conditions en sont remplies, afin de respecter le principe de la proportionnalité.

9.5.

Vu ce qui précède, le projet litigieux ne porte pas atteinte à un intérêt public important.

10.

10.1.

S'agissant enfin des circonstances particulières, l'on relèvera que, comme l'a indiqué la jurisprudence précitée, les circonstances particulières se recourent largement avec les deux autres conditions de l'article 40 LConstr. examinées ci-dessus.

10.2.

Dans leur courrier du 18 février 2008 justifiant la demande de dérogation, les architectes expliquent qu'il aurait été envisageable d'implanter le bâtiment parallèlement à la limite de propriété est, d'augmenter la surface au sol du bâtiment et de réaliser un niveau d'étage supplémentaire mais qu'ils ont préféré privilégier la qualité de l'habitat et des espaces extérieurs. Les architectes ont pris en considération la typologie du bâti environnant, en particulier du bâtiment rue B. n° x.-y.-z., sis en bordure ouest de cette même rue, pratiquement en face du projet, lequel possède un volume légèrement cintré qui épouse la courbe de la rue, ainsi qu'une modénature et une polychromie en façade ouest bien spécifiques. Selon les architectes, le projet, par son implantation légèrement décalée et sa volumétrie comparable, constitue ainsi un répondant "dynamique" à l'immeuble existant; il s'inscrit de manière cohérente dans la géométrie et la topographie de la parcelle, tout en respectant la proximité des constructions voisines. Enfin, la lecture de la façade du bâtiment n'est pas visible de manière continue sur 64.8 m de longueur car elle est interrompue par l'accès piétonnier et la circulation verticale.

10.3.

Selon la jurisprudence précitée, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une

dérogation. Il en irait de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux.

En l'espèce, tel est le cas. En effet, la parcelle litigieuse présente une forme triangulaire, dont la face la plus longue, arrondie, épouse la forme de la rue B.. La parcelle est en pente et se termine en talus sur la rue. De l'autre côté de la rue, à l'ouest, un bâtiment d'habitation collective d'environ 55 m de long est également cintré pour épouser la forme de la rue; au nord se trouve une tour locative d'une dizaine d'étages et au sud-est, derrière la haie, le bâtiment "F.". L'on précisera à propos de ce dernier qu'il ne correspond plus à l'affectation de la zone d'habitat à haute densité, qu'il bénéficie certes d'un droit acquis pour son entretien mais que s'il venait à disparaître, il serait remplacé par un bâtiment d'habitation collective. Dans ce contexte, vu les photographies prises lors de la vision locale et les plans figurant au dossier, dont le "potentiel constructif légal du terrain", il s'avère que le projet litigieux tient mieux compte de la forme, de la situation et de la topographie de la parcelle qu'un projet réglementaire, lequel, encore une fois, surplomberait la rue de manière massive, cacherait davantage la vue aux parcelles voisines nord et sud-est et ne s'harmoniserait guère avec la courbure de la parcelle le long de la rue.

Comme le relève avec raison la constructrice, une telle situation n'est guère comparable avec le cas relaté dans l'arrêt du Tribunal administratif publié au RJN 2000 p. 281, cité par la recourante. En effet, dans cet arrêt, les intéressés n'avaient pas respecté les plans sanctionnés pour une cabane de jardin, qui avec le bâtiment existant dépassait la longueur maximale autorisée; ils alléguaient uniquement des difficultés d'ordre pratique qui compliqueraient le déplacement de la cabane et rendraient la propriété moins commode. Au surplus, ils n'expliquaient pas pourquoi ils n'avaient pas respecté les plans et ne démontraient pas qu'une construction plus modeste eût été impossible.

10.4.

Enfin, il faut relever que le département n'a pas, comme l'allègue la recourante, interprété l'article 141, lettre d PRAC (longueur maximale) à l'aune de l'esthétique mais appliqué l'article 40 LConstr., qui permet justement de déroger à une règle claire lorsque les conditions en sont réunies, comme c'est le cas en l'espèce.

11.

Vu tout ce qui précède, il s'avère que les conditions de l'article 40 LConstr. sont remplies et que le département n'a pas violé la loi en accordant une dérogation à la longueur maximale. Le recours contre la décision du département est donc rejeté sur ce point également.

12.

En conclusion, le recours contre la décision du Conseil communal et le recours contre la décision du département sont rejetés.

13.

13.1.

La recourante ayant succombé, elle supportera le paiement de frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté temporaire fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, du 22 décembre 2010, 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'Etat et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas Fr. 6'000.- (art. 38, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 42, al. 1).

En l'espèce, la cause a nécessité un tour d'écritures, sans vision locale. Elle revêt toutefois de l'importance, vu son objet (22 appartements), et a impliqué un travail d'une certaine ampleur de la part de l'autorité de recours, étant donné que deux recours contre deux décisions ont été déposés, avec un nombre important de griefs à examiner. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés au montant total de Fr. 1'650.-, ce montant étant compensé par l'avance de frais de même montant versée le 16 novembre 2010.

13.2.

Vu l'issue du recours, aucune indemnité de dépens ne sera allouée à la recourante. En revanche, la constructrice, qui a procédé avec l'aide d'un mandataire, a droit à des dépens (art. 48, al. 1 LPJA), à la charge de la recourante. Le montant doit être fixé en application de l'arrêté du 22 décembre 2010 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. 49, al. 2 et 57). En l'occurrence, la cause revêt une certaine ampleur mais n'a nécessité qu'un tour d'écriture, de sorte qu'une indemnité de dépens de Fr. 600.- paraît équitable.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat,

décide:

1. Le recours du 1er novembre 2010 de C. contre la décision du 29 septembre 2010 du Conseil communal de X. est rejeté.
2. Le recours du 1er novembre 2010 de E. contre la décision du 8 juillet 2010 du Département de la gestion du territoire est rejeté.
3. Un émolument de Fr. 1'500.- et des frais s'élevant à Fr. 150.- sont mis à la charge de la recourante et sont imputés sur l'avance de frais de Fr. 1'650.- versée le 16 novembre 2010.
4. Une indemnité de dépens de Fr. 600.- est allouée à A. Sàrl à la charge de la recourante.

Neuchâtel, le 16 février 2011

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.