

# NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2016.279 vom 8. Februar 2017

Ne Jurisprudence Adm, 2017-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_REC.2016.279](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2016.279)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2016.279 du 8 février 2017

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM REC.2016.279 del 8 febbraio 2017

## Regeste

Recours d'un voisin dirigé à l'encontre d'un projet de transformation et de rénovation d'un bâtiment consistant en une légère surélévation de la toiture centrale (env. 60 cm) avec création de deux appartements, l'aménagement de deux appartements dans les combles ainsi que la pose de capteurs solaires sur la toiture. Le recourant invoquait une violation de son droit d'être entendu notamment en raison du fait que certaines pièces lui avaient été transmises tardivement, voire pas du tout par l'intimé et le DDTE, jugeait que le projet avait fait l'objet d'une mise à l'enquête irrégulière, invoquait le fait que la dérogation demandée n'aurait pas dû être octroyée et estimait le projet comme étant inesthétique. L'entière des griefs susmentionnés ont été rejetés par le Conseil d'État. Il a été estimé pour diverses raisons que le recourant avait invoqué la violation de son droit d'être entendu de manière abusive, que ce dernier avait pu recourir en toute connaissance de cause malgré l'irrégularité potentielle de la mise à l'enquête publique, que la dérogation octroyée l'avait été à bon escient compte tenu du fait que le projet permettait de densifier discrètement le secteur et que ce dernier s'intégrait bien à l'environnement bâti principalement au vu de la faible augmentation de volume projetée.

## Volltext

A.

A.a

En date du 27 janvier 2015, A. SA (ci-après : le tiers intéressé) a déposé auprès du Conseil communal de B. (ci-après : l'intimé), une demande de permis de construire, sanction définitive. L'ouvrage mis à l'enquête, sis sur la parcelle n° [a] du cadastre de la commune de B., consistait en la transformation ou rénovation du bâtiment existant et était décrit comme suit dans ladite demande : « Surélévation toiture corps central avec création de 2 appartements, aménagement de 2 appartements dans combles Ailes Est + Ouest / Agrandissement cuisines en intégrant les balcons en façade Nord / rénovation et création locaux sanitaires et aménagement cuisines / remplacement ascenseurs / remplacement portes palières / Création local vélos extérieur / Pose de capteurs solaires en toiture / mise en conformité balustrades balcons + pose garde-corps fenêtres ». Cette parcelle était affectée à la zone d'habitation, ordre non contigu 0.8, selon le plan d'aménagement sanctionné par le Conseil d'État, le [...].

A.b.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 27 février au 30 mars 2015. Cette dernière a été prolongée jusqu'au 27 avril 2015, en raison du fait que les perches-gabarits n'avaient pas été posées à temps. Une demande de dérogation relative à l'indice d'utilisation du sol

était également demandée.

A.c.

Par courrier du 22 avril 2015, X. (ci-après : l'opposant, respectivement le recourant), s'est opposé à la demande de permis de construire précitée. Propriétaire du bien-fonds [b] du cadastre de B. ([ ]), il remettait en question la régularité de la procédure de mise à l'enquête (absence d'installation de perche-gabarits lors de la première mise à l'enquête ; prolongation de cette dernière non-publiée dans les feuilles officielles cantonales et communales ; perche-gabarits qui ne permettaient pas de se représenter les limites du projet pas plus que le profil de la construction ni l'inclinaison de ses pans), jugeait que les conditions d'octroi de la dérogation susmentionnée n'étaient manifestement pas réunies et estimait que le projet ne s'intégrait pas dans le secteur (violation de la clause d'esthétique). Au vu de ce qui précède, il concluait au rejet de la demande de sanction définitive susmentionnée.

A.d.

Par décision du 12 janvier 2016, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le DDTE) a accordé la dérogation relative à l'indice d'utilisation du sol requise.

B.

Par décision du 27 juin 2016, l'intimé a déclaré l'opposition déposée par le recourant très partiellement bien fondée et a délivré la sanction définitive au tiers intéressé à la condition que les capteurs solaires ne dépassent pas la hauteur maximale de 20.87 mètres (par rapport au niveau de référence du projet) et soient peu réfléchissants selon l'état des connaissances techniques. Il a rejeté l'opposition pour le surplus tout en statuant sans frais. à l'appui de son dispositif, il a considéré que la mise à l'enquête publique s'était déroulée de manière conforme à la réglementation, que la dérogation à l'indice d'utilisation du sol avait été octroyée par le DDTE et que les critiques relatives à l'esthétique étaient infondées, sous réserve de l'intégration des panneaux solaires, raison pour laquelle l'opposition devait être admise sur ce point précis et le permis de construire délivré sous condition.

C.

Par mémoire du 31 août 2016, le recourant a déféré l'affaire auprès du Conseil d'État en concluant à l'annulation de la décision susmentionnée, à l'annulation de la sanction définitive délivrée au tiers intéressé et à l'annulation de la décision du DDTE. à l'appui de ses conclusions, il invoque tout d'abord une violation de son droit d'être entendu dans la mesure où le service de l'urbanisme, en annexe à son courrier du 30 juin 2016 de notification des décisions entreprises, lui a remis différents préavis et documents du dossier officiel dont il n'avait pas connaissance. Par ailleurs, la décision de l'intimé se référerait à des préavis qui ne lui aurait pas été transmis. Enfin, il semblerait que le SAT ait eu des échanges avec le tiers intéressé avant le dépôt de la demande. Ces éléments ne figurant pas au dossier officiel et n'ayant pas été mis à l'enquête, il estime avoir été privé de prendre connaissance et de pouvoir se déterminer sur des éléments importants du dossier si bien que les décisions entreprises doivent être annulées pour ce premier motif déjà. Dans un deuxième temps, il juge que les règles régissant la mise à l'enquête publique ont été violées et que le projet doit faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête. Comme troisième argument, il considère que la décision du DDTE octroyant une dérogation au règlement

communal en matière d'indice d'utilisation du sol ne respecte pas les conditions strictes applicables en la matière. Enfin, il relève que le projet ne s'intègre pas dans le secteur notamment car il ne correspond à aucune lecture architecturale compréhensible du site et ne répond pas aux exigences d'une architecture de qualité.

D.

Dans ses observations du 16 octobre 2016, le DDTE indique renoncer à prendre position au sujet de ce dossier et se réfère dès lors intégralement à sa décision du 12 janvier 2016.

E.

Dans ses observations du 24 octobre 2016, l'intimé relève que les capteurs solaires sont dispensés de permis de construire. Cela étant, il s'est attaché à faire respecter la hauteur maximale du bâtiment sans imposer de manière stricte le positionnement des capteurs solaires. à cet égard, la limitation de hauteur du bâtiment est apparue suffisante, tant de son point de vue que de celui de l'office du patrimoine et de l'archéologie (ci-après : l'OPAN) pour garantir une intégration satisfaisante de l'installation solaire sur la toiture. Pour le surplus, il se réfère à ses décisions et conclut au rejet du recours dans toutes ses conclusions.

F.

Dans ses observations du 8 décembre 2016, le tiers intéressé indique que le projet est actuellement en cours d'adaptation afin d'apporter des améliorations allant dans le sens des oppositions. En particulier, la suppression des panneaux solaires est envisagée.

G.

Transmises à l'intimé et au recourant, ils n'ont pas réagi à ces dernières.

Considérant en droit :

1.

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

2.

2.1.

Le recourant se prévaut tout d'abord de la violation de son droit d'être entendu estimant que l'intimé lui a notifié différents préavis et documents du dossier officiel avec les décisions attaquées, sans qu'il n'ait pu les consulter au préalable. Par ailleurs, les décisions attaquées se référeraient à d'autres préavis qui ne lui aurait pas été transmis du tout.

2.2.

2.3.

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. accorde aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2). Le droit de s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision ne soit prise s'applique sans restriction pour les questions de fait. En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point

de vue dans une procédure (arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal neuchâtelois du 14 mars 2016 [CDP.2015.116] cons. 2, let. a et les références citées).

#### 2.4.

En l'espèce, les pièces du dossier transmises avec les décisions attaquées ont toutes pour objet d'ajouter des conditions et des exigences au permis de construire demandé. Par ailleurs, ces pièces ne concernent nullement les griefs invoqués par le recourant dans le cadre de son opposition. Il apparaît du reste également douteux que ce dernier ait qualité pour les contester dans la mesure où il s'agit principalement de considérations techniques impropres à le toucher de manière particulière. En effet, faut-il le rappeler, les voisins doivent retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (arrêt du Tribunal fédéral [1C\_243/2015] du 2 septembre 2015 cons. 5.1.2 et les références citées).

#### 2.5.

Enfin, il est piquant de constater que le recourant ne conteste pas le contenu des préavis précités dans le cadre de la procédure de recours, alors même qu'il en avait l'opportunité. à cet égard, selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (arrêt du Tribunal fédéral du 24 mai 2016 [1C\_333/2015] cons. 3.2 et la référence citée). à défaut de s'être exprimé alors qu'il en avait la possibilité et dans la mesure où le renvoi à l'autorité inférieure constituerait une vaine formalité puisque le recourant n'a selon toute vraisemblance aucun intérêt à contester les préavis précités, force est de constater qu'une hypothétique violation du droit d'être entendu doit être considérée comme réparée devant l'autorité de céans. Pour tous les motifs qui précèdent, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé et il s'en prévaut de manière abusive.

#### 2.6.

On relèvera en dernier lieu qu'il est loisible de se demander si les documents transmis ne répondent pas à la définition de documents internes à l'administration, documents sur lesquels le droit d'être entendu tel que défini précédemment ne peut être exercé. Selon le Tribunal fédéral, sont considérées comme tels les pièces qui ne constituent pas des moyens de preuve pour le traitement du cas, mais qui servent au contraire exclusivement à la formation interne de l'opinion de l'administration et sont destinées à un usage interne. Cette restriction du droit de consulter le dossier doit empêcher que la formation interne de l'opinion de l'administration sur les pièces déterminantes et sur les décisions à rendre ne soit finalement ouverte au public. Il n'est en effet pas nécessaire à la défense des droits des administrés que ceux-ci aient accès à toutes les étapes de la réflexion interne de l'administration avant que celle-ci n'ait pris une décision ou manifesté à l'extérieur le résultat de cette réflexion (arrêt du Tribunal fédéral du 6 octobre 2014 [1C\_915/2013] cons.

3 et la référence citée).

2.7.

Dans la mesure où les préavis litigieux contiennent des considérations techniques et que l'intimé s'y réfère intégralement dans la décision d'octroi du permis de construire, il est possible qu'il s'estimait lié par ces derniers si bien que cela dépasse, a priori, la définition de documents internes telle que circonscrite par la jurisprudence fédérale. En effet, dans une telle hypothèse, il s'agit plutôt d'éléments sur lesquels il souhaitait se reposer pour fonder sa décision à défaut d'avoir suffisamment de connaissances en ces matières pour se prononcer. La question peut toutefois rester ouverte au vu de tout ce qui précède.

2.8.

S'agissant des préavis ou des avis qui n'auraient pas du tout été communiqués par l'intimé, la question est plus délicate dans la mesure où les documents en question traitent d'une problématique relative aux panneaux solaires, soit plus largement de l'esthétique de la construction, grief invoqué par le recourant. Il pourrait être argumenté qu'il s'agit de documents internes ne concernant pas les tiers dans la mesure où l'intimé s'est écarté de l'avis de l'OPAN au profit de celui du délégué communal de l'énergie, preuve qu'il ne s'estimait pas lié par ces derniers mais qu'il a demandé ces avis uniquement dans le but de se forger une opinion sur la solution la plus viable tant sur le plan esthétique que technique, s'agissant de l'implantation des panneaux solaires sur la construction litigieuse. Quoiqu'il en soit et même si ces préavis devaient être considérés comme des documents "externes", une violation du droit d'être entendu serait certes avérée mais néanmoins réparée devant l'autorité de céans. En effet, le recourant a valablement pu s'exprimer sur ces derniers en procédure de recours en invoquant une violation du droit de la part de l'intimé en matière d'esthétique, notamment sur cette problématique liée aux panneaux solaires (cf. p. 9 ss du recours, plus spécifiquement p. 11). L'autorité de céans disposant d'un pouvoir de cognition complet en droit et l'irrégularité n'étant pas particulièrement grave, l'éventuel vice procédural formel est ainsi guéri.

2.9.

En tout état de cause, l'autorité de céans relèvera que le recours interjeté dans cette affaire est rédigé quasiment à l'identique d'un second mémoire déposé contre le même projet (tout comme les oppositions déposées se ressemblent également particulièrement) ; mémoire déposé par des recourants qui ont été consultés par l'intimé, le 12 octobre 2015, relativement à la problématique des panneaux solaires développée dans les préavis prétendument non-transmis. Ces derniers ont décidé, par courriel du 4 novembre 2015, de maintenir leur opposition, considérant la solution proposée comme insatisfaisante. Bien que ces réflexions ne soient pas directement juridiques et qu'on puisse déplorer le fait que le recourant n'ait pas formellement été convié à cette séance de conciliation, force est de constater que tant les oppositions que les recours sont des documents qui émanent de la même plume, à tout le moins qui ont fait l'objet d'une étroite collaboration. Il s'ensuit que le recourant devait nécessairement être au courant des discussions susmentionnées et qu'il a ainsi recouru en toute connaissance de cause. Enfin relevons encore que d'après le tiers intéressé, le projet ferait actuellement l'objet de modifications et la suppression des panneaux solaires serait envisagée.

2.10.

En ce qui concerne les préavis cités dans la décision spéciale du DDTE (p. 3, ch. 3b, 4a ; p. 4 ch. 4b), ces derniers répondent clairement à la définition de documents internes telle que définie supra (cons. 2.5) puisqu'il s'agit de simples opinions d'autorités ou de particuliers, exemptes de toute considération technique, appuyant simplement la demande de dérogation. Le DDTE n'était par conséquent aucunement lié par ces dernières de sorte qu'il n'avait pas à les communiquer au recourant. Par ailleurs, d'éventuels échanges entre le DDTE et la requérante avant le dépôt de la demande correspondent également à la définition de documents internes et aucun droit d'être entendu ne peut être revendiqué à leur égard, ce d'autant moins qu'ils sont antérieurs au début de la procédure administrative proprement dite. Par surabondance d'arguments, les allégations du recourant doivent être prises avec circonspection dans la mesure où figurent au dossier "Examen des plans de construction" non seulement le courrier du 27 janvier 2015 de l'architecte cité dans la décision du DDTE mais également un courrier et un courriel de 2013 témoignant du fait que tant la commission de l'urbanisme que le SAT prévisaient favorablement le projet ([ ]). Antérieurs à la mise à l'enquête, il n'y a pas de raison que le recourant n'ait pas pu prendre connaissance de ces documents lorsqu'il a consulté le dossier au printemps 2015. Enfin, si tant est qu'une hypothétique violation du droit d'être entendu puisse être retenue, elle doit être considérée comme réparée dans la mesure où le recourant a une nouvelle 11 fois eu l'occasion de s'exprimer en invoquant une violation de l'article 40 Lconstr. en toute connaissance de cause.

2.11.

Pour toutes les raisons qui précèdent, aucune violation du droit d'être entendu du recourant n'est à déplorer dans ce dossier.

3.

3.1.

Dans un deuxième grief, le recourant remet en question le respect de la procédure de mise à l'enquête publique pour différentes raisons et juge qu'une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire.

3.2.

La publicité est une caractéristique de la procédure d'autorisation de construire et l'installation de perches-gabarits constitue, avec la publication de la demande dans la Feuille officielle (art. 50 RELConstr.), le moyen d'assurer cette publicité. Celle-ci permet de garantir le droit d'être entendu des tiers, qui ont la possibilité de formuler des objections dans la procédure de permis de construire avant qu'une décision ne soit prise (art. 34, al. 1 LConstr.). Quant à l'autorité compétente, elle peut ainsi statuer sur la base des objections soulevées. La décision qui autorise un projet sans enquête publique préalable viole le droit d'être entendu des tiers intéressés. Toutefois, l'absence de perches-gabarits n'entraîne l'annulation de l'autorisation de construire que si les recourants n'ont pas eu l'occasion de se faire une idée de l'envergure du projet (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 32; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, N. 914ss, en particulier 918 et la référence citée).

3.3.

En l'espèce, le recourant allègue précisément dans son recours (p. 4 in fine) avoir pris la peine de consulter les plans et de constater l'impact réel du projet, ce qui lui a permis de

former opposition. Il faut donc admettre qu'il a pu se faire une idée de l'envergure du projet si bien qu'aucune violation de son droit d'être entendu n'est à déplorer. Certes, il invoque le fait que d'autres voisins aient pu être induits en erreur du fait des insuffisances de piquetage et de l'absence de publication de la prolongation de la mise à l'enquête, et, ce faisant, n'aient ainsi pu se manifester lors de la mise à l'enquête publique. Il perd toutefois de vue que le recours formé dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers est exclu (arrêt du Tribunal fédéral du 8 juillet 2014 [2C\_797/2013] cons. 2 et les références citées). Son grief doit dès lors être rejeté.

4.

4.1.

Le recourant juge également que la décision du DDTE qui octroie une dérogation à l'article [ ] du Règlement d'aménagement communal, du [...] (RAC), viole le droit à mesure que les conditions strictes pour la délivrer n'étaient pas remplies. à titre informatif, cette dérogation est requise dans la mesure où l'indice d'utilisation du sol serait porté par le projet litigieux à 1.24 (en lieu et place de 1.11 actuellement), alors que l'indice maximal réglementaire est de 0.8.

4.2.

En vertu de l'article 40, alinéa 1 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, des dérogations au plan d'aménagement, à la [présente] loi ou au règlement communal des constructions peuvent être octroyées par l'autorité compétente 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 ou à la protection de l'environnement, de la nature ou du paysage (let. b) ; elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins (let. c). L'article 40, alinéa 2 prévoit que les dérogations sont accordées par le département qui rend des décisions spéciales, sous réserve des cas prévus à l'alinéa 3. Selon cet alinéa 3, les communes disposant des moyens de contrôle suffisants sont compétentes pour accorder les dérogations concernant les dispositions traitant des prescriptions architecturales et esthétiques ; de la sécurité et la salubrité des constructions ; de la longueur et la profondeur des bâtiments.

4.3.

Selon la jurisprudence et la doctrine, savoir si les conditions d'une dérogation sont remplies est une question de droit qu'un tribunal revoit en principe librement. 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, 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 (arrêt de la Cour de droit public du 5 mai 2011, réf. CDP.2010.3, consid. 4b, auquel il est référé pour le surplus afin de ne pas alourdir la présente décision).

4.4.

Seuls des cas particuliers peuvent justifier des dérogations, soit uniquement lorsqu'une application de la réglementation aboutirait à des solutions que le législateur ne peut pas avoir voulues. Cependant, même dans le cas de l'octroi d'une autorisation exceptionnelle, le but de la réglementation ordinaire doit être respecté. En effet, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme. Les buts d'intérêts publics à la base de la réglementation doivent être mis en balance avec les intérêts privés opposés. Un cas particulier est admis uniquement lorsque la balance penche contre la mise en œuvre de la réglementation générale (Ruch, in Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 3e éd. 2010, art. 23 n. 9 ss).

#### 4.5.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire consacre expressément un intérêt public à la densification du milieu bâti, à la fois dans ses buts et dans ses principes d'aménagement (art. 1 al. 2 litt. abis et b, art. 3 al litt. abis LAT). La raréfaction relative du sol appelle une utilisation plus intensive de celui-ci. En outre, il est constant que les besoins en sol ont sensiblement augmenté ces dernières années, en raison des variations démographiques et des modifications de la structure de la société. Or, l'utilisation mesurée du sol commande de satisfaire ces besoins en augmentation avec une quantité de sol qui devrait aller en diminuant. Il est devenu nécessaire de densifier les zones à bâtir, afin d'optimiser l'utilisation des potentiels constructibles. L'art. 1 al. 2 litt. abis et b LAT enjoignent les collectivités publiques à orienter l'urbanisation vers l'intérieur et à créer des milieux bâtis compacts. L'art. 3 al. 3 litt. abis LAT rappelle la nécessité de «prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat». La loi ne se contente plus de fixer les conditions auxquelles la zone à bâtir peut être étendue (art. 15 al. 4 LAT), elle impose clairement aux autorités de densifier les zones existantes pour mieux utiliser les potentiels constructibles dans le milieu bâti existant avant d'étendre les zones constructibles. L'intérêt public à la densification trouve également son expression en droit cantonal. Par l'augmentation de la densité autorisée, il serait possible de réduire l'étendue de la zone à bâtir nécessaire pour couvrir les besoins établis. En effet, une densité accrue signifie davantage de m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une même surface de terrain. On en conclut que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol est désormais indissociable d'une certaine densification, car celle-ci contribue à un développement durable, dont l'utilisation judicieuse et mesurée du sol est un corollaire (Adank, Le contrat de planification, utilité, admissibilité et régime du contrat d'aménagement du territoire, in : AISUF ■ Travaux de la faculté de Droit de l'Université de Fribourg, 2016, p. 223 et les références citées).

#### 4.6.

L'intérêt à la dérogation primera lorsque le tiers n'est pas ou que très peu touché. Ce sont les hypothèses où le voisin ne perd pas ou peu de vue et où la distance à la limite de propriété est respectée. Pour les pertes très minimales de vue de l'ordre de 50 cm, l'intérêt du tiers ne saurait prévaloir sur l'intérêt à la dérogation (Favez, La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives, in : RDAF 2012 pp. 21-22 et les références citées).

#### 4.7.

Dans le cas d'espèce, le DDTE a retenu comme "circonstances particulières" l'argument de l'architecte de la requérante qui indiquait que les combles étaient en grande partie occupés par des galetas très peu utilisés, du fait que chaque appartement bénéficie également d'une

cave et qu'il se justifiait d'optimiser l'utilisation des volumes existants en aménageant quatre appartements complémentaires. S'agissant de l'absence d'atteinte à un "intérêt public important" et à celui de "préjudice sérieux aux voisins", le DDTE estimait, faisant siens les avis de l'intimé et du SAT, que la volumétrie de l'immeuble était quasiment inchangée, qu'il ne s'agissait pas de créer un étage supplémentaire mais de densifier davantage le secteur et que la perte d'intimité invoquée en raison de la création de ces appartements supplémentaires ne saurait être retenue ; l'immeuble existant comportant déjà (avant travaux) 53 appartements et les espaces extérieurs de ces appartements ne s'ouvrant sur aucun bien-fonds voisin.

#### 4.8.

S'agissant tout d'abord des circonstances particulières, force est de constater que le projet permet effectivement de créer quatre nouveaux appartements en optimisant les volumes existants ce qui permet de minimiser son impact visuel. Le recourant ne saurait dès lors être suivi lorsqu'il allègue que l'unique motif pour justifier la dérogation requise réside dans le souhait du tiers intéressé de faire un usage optimal de son bien-fonds, dans une optique purement économique. Certes, il s'agit sans conteste d'un des motifs sous-jacents à l'appui de cette demande mais il est corroboré par le fait que le projet permet effectivement de densifier discrètement le tissu bâti, conformément aux dispositions susmentionnées de la LAT, introduites suite à la révision dont elle a fait l'objet en juin 2012. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de craindre que le DDTE souhaite procéder à une densification à tout prix moyennant l'octroi de dérogations, sans vision d'ensemble cohérente. Au contraire, c'est précisément parce que le projet qui lui a été soumis permettait de densifier le secteur sans porter à un intérêt public important au vu de la faible augmentation du volume de la construction projetée, qu'il a octroyé la dérogation demandée. Les motifs invoqués par le recourant à savoir principalement une perte d'intimité, un préjudice esthétique pour le secteur et une vue sur le Nord qui serait gâchée par la construction litigieuse frisent la témérité. Il faut relever, d'après les données figurant sur le Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN) que la construction litigieuse est distante de plus de 80 mètres de l'habitation du recourant au point le plus proche. Par ailleurs, une dénivellation positive d'une dizaine de mètres entre la première et la seconde est à constater. Enfin et comme l'a justement indiqué le DDTE dans la décision attaquée, l'immeuble concerné par le projet, comporte déjà, dans sa configuration actuelle, 53 appartements. Au vu de la configuration des lieux telle que décrite ci-avant, force est de constater que la construction litigieuse ne causera pas de préjudice sérieux aux voisins, ce d'autant moins que le rehaussement de la toiture du corps central n'est que d'une soixantaine de centimètres, soit une hauteur négligeable, inapte à altérer la vue ou l'esthétique du quartier de manière significative. La décision du DDTE ne prête dès lors pas le flanc à la critique dans la mesure où les conditions strictes concernant l'octroi de la dérogation demandée sont toutes satisfaites. Le grief du recourant doit ainsi être rejeté.

#### 5.

##### 5.1.

Dans un dernier moyen, le recourant juge que le projet ne s'intègre pas dans le secteur dans la mesure où il ne correspondrait à aucune lecture architecturale compréhensible du site et ne répondrait pas aux exigences d'une architecture de qualité. La réponse lapidaire de l'intimé sur cet aspect-là ne satisferait pas aux exigences de motivation et ne respecterait pas

les règles applicables en matière d'esthétique des constructions. Il invoque notamment la violation de l'article [...] RAC qui indique que "Dans le périmètre de protection [...], les caractéristiques historiques de l'urbanisme et de l'architecture seront sauvegardées, en particulier l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, leur aspect, l'expression des toitures et les espaces extérieurs" ainsi que celui de l'article [...] RAC ayant la teneur suivante:108 "les bâtiments colloqués dans la catégorie 2 peuvent être rénovés, transformés, agrandis ou reconstruits. Ces interventions doivent satisfaire aux règles urbanistiques dictées par l'emplacement des immeubles. Lors des travaux de rénovation et de transformation, les caractéristiques propres à leur époque de construction doivent rester lisibles".

## 5.2.

Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique. En effet, le respect de l'esthétique des constructions dépend en premier lieu de l'autorité communale, qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation auquel l'autorité de recours ne saurait substituer sans autre le sien propre. Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à l'intervention de l'autorité de recours. Les aspects esthétiques d'une construction doivent en effet être jugés en se fondant, dans la mesure du possible, sur des critères objectifs et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif. Comme toute restriction de propriété, une clause d'esthétique doit notamment être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Le projet concerné doit donc être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, historique, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés. Lors de l'application des principes susmentionnés, il faut placer le projet en question dans le quartier concerné, tel que celui-ci apparaît actuellement (décision du Conseil d'État neuchâtelois du 22 avril 2015 [REC.2013.186] cons. 5.2, § 1, et les nombreuses références citées).

## 5.3.

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a résumé ces principes de la façon suivante : dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (décision du conseil d'État précitée, cons. 5.2, § 2 et les références citées).

## 5.4.

En l'occurrence, l'intimé a exposé dans la décision attaquée, certes de manière succincte mais de manière parfaitement claire, les raisons pour lesquelles il estimait que le projet s'intégrait correctement dans le milieu bâti. Il a tout d'abord évoqué le fait que la volumétrie du bâtiment ne serait quasiment pas modifiée. Ensuite, il a constaté que la légère surélévation du faîte du corps central n'avait pas d'effet sur la hauteur de corniche ni sur la hauteur au faîte maximale de l'immeuble (inchangées). Au contraire, l'intervention permettait selon lui, en plus de créer de nouveaux appartements, de clarifier l'architecture du volume de toiture dont la forme initiale était asymétrique et constituait une anomalie dans la composition de l'ensemble. Il a ainsi jugé que le projet était conforme aux dispositions susmentionnées. On notera par ailleurs qu'une attention particulière a été portée

à la problématique des capteurs solaires eu égard à l'article [...] RAC lequel prévoit que ceux-ci "peuvent être autorisés s'ils ne perturbent pas l'expression des façades et des toitures". À ce propos, il est renvoyé à la décision de levée des oppositions (p. 4), laquelle expose de manière cohérente la solution choisie après discussion. Cette solution permet de prendre en considération tant les aspects limitatifs techniques soulevés par le délégué communal à l'énergie qu'une intégration satisfaisante en prévoyant une installation horizontale de capteurs à tube ne dépassant pas un niveau de corniche maximum de 20.87 mètres, niveau correspondant à la toiture des nouveaux appartements. À cet égard, la critique du recourant, selon laquelle l'intimé se serait écarté du préavis de l'OPAN lequel préconisait l'installation de capteurs solaires dans les pans de toiture sans fondement est sans pertinence, puisqu'elle n'était pas viable techniquement. Enfin, il sera relevé que selon le tiers intéressé, le projet est en cours d'adaptation afin d'apporter des améliorations allant dans le sens des oppositions. Il est en particulier envisagé de supprimer les panneaux solaires précités si bien qu'ils pourraient bien ne jamais voir le jour.

5.5.

Tout bien considéré, force est de constater que la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes si bien que l'autorité de céans se doit de la respecter.

6.

Vu ce qui précède, le recours est rejeté.

7.

7.1.

Vu le sort de la cause, le recourant, qui succombe, supportera le paiement des frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application du décret fixant le tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'état et les autres autorités, l'émolument de décision n'excède pas 6'000 francs (art. 44, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10 % de l'émolument arrêté (art. 49, al. 1).

7.2.

En l'espèce, la cause revêt une importance certaine et était relativement complexe en droit. Bien qu'aucune jonction de causes n'ait formellement été prononcée, il doit être tenu compte du fait qu'un autre recours a été déposé à l'encontre du projet litigieux ; recours soulevant les mêmes griefs que ceux traités dans la présente décision. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à 1'210 francs, montant compensé par l'avance de frais d'un montant de 1'760 francs versée le 20 septembre 2016 ; le solde lui étant restitué.

Par ces motifs, le Conseil d'État

décide :

1. Le recours du 29 août 2016 de X. est rejeté.

2. Un émolument de 1'100 francs et des frais s'élevant à 110 francs sont mis à la charge du recourant et sont compensés par l'avance de frais d'un montant de 1'760 francs versée le 20 septembre 2016 ; le solde lui étant restitué.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 8 février 2017

Au nom du Conseil d'état :

Le président,                      La chancelière,

J.-N. Karakash                  S. Despland

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