

# **NE\_GERICHTE CDP.2014.150 vom 14. Januar 2015**

NE Tribunal cantonal, 2015-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2014.150](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2014.150)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2014.150 du 14 janvier 2015

IT: NE\_GERICHTE CDP.2014.150 del 14 gennaio 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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

### **E. 2**

a) Dans un premier grief, la recourante soutient que la hauteur maximale autorisée serait dépassée. Selon l'article 13.5 du règlement d'aménagement de la Commune de C. (ci-après : Ram), qui définit les dimensions des constructions dans la ZFD, la longueur est de 26 mètres au maximum, la hauteur de 6 mètres au maximum à la corniche, et le nombre de niveaux apparents de 3 au maximum. D'après l'article 46 RELCAT, la hauteur des bâtiments est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte (al. 1). Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel. Le terrain aménagé est considéré comme naturel aux conditions fixées à l'article 12 (al. 3). Selon l'article 12 al. 2 RELCAT, le terrain aménagé (remblayé ou excavé) est considéré comme terrain naturel lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années. L'article 47 RELCAT précise que la hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (al. 1). Si la construction comporte deux ou plusieurs corps contigus nettement distincts, la hauteur moyenne sera calculée pour chaque élément (al. 3). Dans son arrêt du 11 septembre 2012, la Cour de droit public a relevé que la détermination du terrain naturel n'était pas contestée, que celui-ci était constitué notamment du court de tennis, créé il y a de nombreuses années, en application de l'article 12 al. 2 RELCAT, et que pour le surplus il correspondait aux pentes environnantes. Elle a indiqué que, pour calculer la hauteur moyenne de la construction, il s'agissait de déterminer la hauteur à chacun des angles de celle-ci, laquelle variait fortement en fonction de la configuration du terrain naturel. Elle a retenu que c'était à juste titre que, comme l'avait mentionné le Conseil d'Etat dans sa décision du 6 juillet 2011, les corniches du couvert et de l'entrée du garage (partie aménagée en terrasse) n'entrent pas dans le calcul de la hauteur moyenne parce que cet aménagement formait un corps contigu distinct (art. 47 al. 3 RELCAT). La Cour de céans a encore exposé que le projet de construction constituait un ensemble non dissocié, même si elle comportait plusieurs groupes de pièces destinés aux divers membres de la famille; techniquement, la construction aurait pu également recevoir une toiture plate sans que cela influe sur le concept de la construction, la disposition des volumes intérieurs ou leur utilisation. Considérant qu'on ne se trouvait donc pas dans un cas d'application de l'article 47 al. 3 RELCAT, ladite autorité a admis qu'il convenait d'établir la hauteur moyenne aux angles du corps principal du bâtiment ainsi défini, en se fondant sur le plan du 20 mars 2011. Celui-ci prenait en considération la hauteur (par rapport au terrain naturel aux emplacements considérés) à dix endroits des murs extérieurs, ce qui était correct en ce qui

concerne les deux extrémités respectives au nord et au sud, et de la terrasse couverte au sud. En revanche, la prise en considération des quatre angles extérieurs situés au milieu des façades est et ouest ne se justifiait pas. Par ailleurs, les décrochements (retraits) en milieu des façades est et ouest semblaient n'avoir qu'une fonction esthétique et étaient discrets (moins de 3 mètres x 2,5 mètres environ) par rapport aux quelque 21 mètres des façades. Par conséquent, ces angles (3,29 mètres, 5,29 mètres, 4,82 mètres et 6,77 mètres), tout à fait secondaires par rapport aux angles de la construction d'ensemble, ne pouvaient pas être décisifs s'agissant de la hauteur moyenne réelle de celle-ci et n'avaient pas à être pris en compte. Or, la moyenne des six hauteurs déterminantes (0,99 mètre [limite ouest] , 1,82 mètre [limite est] , 9,25 mètres [ limite nord ] , 9,25 mètres [ limite sud ] , 9,10 mètres [ extrémité sud-ouest du couvert de la terrasse ] et 9,10 mètres [ extrémité sud-est du couvert de la terrasse ] ) était de 6,58 mètres, soit supérieure au maximum de 6 mètres autorisé. Dans ces conditions, la Cour de droit public avait admis le recours de X. et annulé la décision du Conseil d'Etat du 6 juillet 2011 ainsi que celle du conseil communal du 2 novembre 2010, à qui la cause a été renvoyée pour nouvelle décision. Le plan du 20 mars 2011 ayant été modifié le 15 décembre 2012 pour tenir compte de cet arrêt, il s'agit ici d'établir la hauteur aux angles du corps principal du bâtiment, en se fondant sur le plan des façades sud, nord, ouest et est établi à cette dernière date. Ce nouveau plan fait état en jaune, conformément à l'article 46 al. 4 let. b RELConstr , des changements opérés par rapport au projet initial, à savoir notamment de la suppression du couvert de la terrasse sud, ainsi que d'un niveau de faîte abaissé de 50 cm. La hauteur de corniche étant une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment, la suppression du couvert de la terrasse sud implique que le calcul de cette hauteur ne résulte plus de la moyenne des six hauteurs déterminantes lors de l'arrêt de la Cour de céans du 11 septembre 2012 – les deux angles de la terrasse couverte au sud ne devant plus être pris en considération – mais de la moyenne de la hauteur (par rapport au terrain naturel aux emplacements considérés) à quatre endroits, à savoir les deux extrémités respectives au nord et au sud. Or, la moyenne des quatre hauteurs déterminantes (0,99 mètre [limite ouest] , 1,82 mètre [limite est] , 9,25 mètres [ limite nord ] , 9,25 mètres [ limite sud ] =  $21,31 / 4$ ) est de 5.33 mètres, soit inférieure au maximum de 6 mètres autorisé. Le grief ayant trait à la hauteur de la construction projetée s'avère ainsi mal fondé. b) Deuxièmement, la recourante considère que la construction projetée ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti du quartier et serait inesthétique, à mesure qu'elle présenterait une longueur sur les quatre côtés de 26 mètres et une hauteur au faîte de la façade sud de plus de 9 mètres, respectivement de 12 mètres par rapport au terrain naturel. La recourante estime ainsi que l'édifice envisagé violerait l'article 13.5 RAM et serait incompatible avec une servitude de droit privé. aa) Comme déjà dit, l'article 13.5 RAM, définissant les dimensions des constructions dans la ZFD, prescrit une longueur maximale de 26 mètres, une hauteur à la corniche de 6 mètres au maximum et un nombre de niveaux apparents d'au maximum 3. La longueur est la dimension la plus grande du quadrilatère dans lequel s'inscrit la construction (art. 51 al. 1 RELCAT ) et, par niveaux apparents, il faut entendre un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade (art. 52 al. 2 RELCAT ). Conformément au plan des façades sud, nord, ouest et est établi le 15 décembre 2012, le bâtiment projeté présente une hauteur à la corniche de 5.33 mètres, une longueur maximal de 26 mètres et au maximum deux niveaux apparents. Aussi, force est de constater que, contrairement à l'opinion de la recourante, le projet de construction en cause respecte les dispositions de l'article 13.5 RAM. Peu importe en revanche de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit

privé invoquée par la recourante. En effet, en matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt du TA du 13.08.2007 [ 2004.304] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007 ]). bb) Cela étant précisé, il y a encore lieu de relever que l'article 7 LConstr prévoit à son alinéa 1 que les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure. Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue (al. 2). Les communes sont par ailleurs compétentes pour délivrer les permis de construire (art. 29 LConstr ) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et installations. Les communes neuchâteloises disposent d'une liberté de décision importante s'agissant de l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent, par conséquent, revendiquer le respect de leur autonomie (arrêt du TF du 7.12.1999 [1P.402/1999] cons. 3b; RJN 2006, p. 240 cons. 2a). Le respect de l'esthétique des constructions ressortit en premier lieu à l'autorité communale, qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation auquel le Tribunal cantonal ne saurait substituer sans autre le sien propre ( ATF 115 Ia 363 cons. 3b; arrêt du TF du 07.12.1999 [1P.402/1999] cons. 4c; RDAF 1999 I 328 cons. 2c; RJN 2006, p.240 cons. 2a). Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à la cognition du Tribunal cantonal. 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 (RDAF 1999 I 588; RJN 2006, p. 240 con.2a; 1989, p. 239 cons. 2a; arrêt non publié du TA du 10.11.2005 [2004.260] cons. 2b; Chassot , Clause d'esthétique en droit des constructions, in : RFJ 1993 p. 104-105). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (arrêt du TF du 20.10.2005 [1P.342/2005 ] cons. 5.5; RDAF 2000 I 288). Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. On ne peut se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie ( Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001 , p. 388 ss). Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 363 cons. 3a, 115 Ia 118 cons. 3d; arrêts du TF des 12.02.2009 [1C\_423/2008 ] cons. 2.4.1 et 20.10.2005 [1P.342/2005 ] cons. 5.5; cf. aussi arrêts du TF des 06.03.2007 [1P.402/2006 ] cons. 4.5 et 16.01.2007 [1P.437/2006] cons. 4.2). La recourante ne remet pas en cause le fait que le projet de construction litigieux est conforme à la zone, soit à la ZFD, laquelle, destinée à l'habitat individuel comprenant au plus trois

logements, recouvre des espaces qui, de par leur situation, leur occupation actuelle ou la qualité du paysage justifient une utilisation limitée du sol et laissent une large part aux espaces extérieurs. La recourante est par contre d'avis que l'édifice envisagé ne s'intègre pas, compte tenu de ses dimensions, dans l'environnement bâti du quartier. Il faut retenir que l'immeuble projeté sur le bien-fonds [b] du cadastre de C. ne crée pas un corps étranger rompant de manière choquante l'harmonie du quartier, dont l'ensemble des terrains est en ZFD. La commune a relevé à ce propos qu'aucune typologie n'a été imposée dans le secteur A. aux bâtiments qui y ont été érigés, ceux-ci présentant des styles très différents les uns des autres, allant de la villa cossue de la fin des années 1960 à des villas contemporaines (parfois à toits plats) en passant par des villas plus classiques et des habitations d'esthétique provençale. A cet égard, le conseil communal a encore précisé que le projet de construction en cause était en adéquation avec la grandeur de la surface constructible, les parcelles dans le quartier A. étant grandes et de grandes bâtisses s'y intégrant bien. Force est d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que ni les allégations de la recourante ni les vues tirées du Géoportail de l'Etat ne viennent contredire ces constatations. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que le tissu bâti dans le secteur concerné est homogène et que, partant, la construction projetée compromettrait l'image du quartier. Cette conclusion s'impose d'autant plus que, s'agissant tout particulièrement de la ZFD, la commune n'a pas fait usage de la possibilité inscrite à l'article 59 al. 2 let. j LCAT de prévoir dans son règlement d'aménagement des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites. A cela s'ajoute le fait que les dimensions de la construction projetée respectent, comme on l'a vu, le règlement d'aménagement de la Commune de C. En définitive, le projet litigieux n'amène pas plus de disparités que celles présentées par les bâtiments actuels du quartier qui ne revêtent par ailleurs pas de véritable unité architecturale, ce qui n'est en soi d'ailleurs pas prétendu par la recourante. Sur ces points également, le recours se révèle mal fondé. c) Dans un troisième grief, la recourante allègue que les prescriptions sur le taux d'occupation du sol (rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface constructible) ne seraient pas respectées. Plus spécifiquement, les mensurations de la parcelle [b] ne devraient pas être prises en compte en mesurant "à plat" le terrain, mais en tenant compte de sa pente, et le garage envisagé, ne pouvant être considéré comme souterrain, devrait être pris en considération dans le calcul du taux d'occupation du sol. aa) La surface constructible d'un bien-fonds correspond à sa surface sise en zone d'urbanisation (art. 13 al. 1 RELCAT). N'entrent pas en considération : les surfaces des rues, des accès et des trottoirs destinés au trafic public, existantes ou définies par des projets pour lesquels la procédure de construction est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan d'aménagement, ainsi que les forêts et les cours d'eau; une surface déjà prise en considération pour le calcul d'une densité, d'un indice d'utilisation du sol ou d'un taux d'occupation du sol (art. 13 al. 2 RELCAT). Les zones non constructibles prévues par un plan spécial ou un plan de quartier lors d'un regroupement des constructions au sens des articles 68 et 80 LCAT peuvent être prises en considération (art. 13 al. 3 RELCAT). Quant au coefficient d'occupation du sol, il a pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle en fixant une surface bâtie maximale de l'édifice. Il s'agit d'un instrument juridique propre à sauvegarder le caractère d'un tissu bâti (Marti, Distance, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne, 1988, p. 151). Le coefficient d'occupation du sol peut être défini comme le rapport numérique entre la surface brute du plus grand plan d'étage d'un édifice et la superficie totale du bien-fonds qui le supporte (Marti, op. cit., p. 154). En droit neuchâtelois, l'article 14 RELCAT traite de cette

question, en stipulant que le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1), qui s'exprime en pour-cent (al. 2). Ainsi que cela résulte clairement du texte de cette disposition en lien avec l'article 13 RELCAT, le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface sise en zone d'urbanisation d'un bien-fonds, déduction faite des zones expressément mentionnées à l'alinéa 2 de l'article 13 RELCAT. Autrement dit, contrairement à l'opinion de la recourante, la surface constructible d'un terrain n'est pas fonction de son éventuelle pente, mais correspond aux dimensions de la parcelle sise en zone d'urbanisation, cas échéant, sans la prise en considération des surfaces spécifiques ressortant de la disposition susdite. L'argumentation de la recourante ne remettant pas en cause la pertinence des mesures et, partant, la surface de l'article [b] du cadastre de C., telle qu'inscrite au registre foncier et reprise sur le Géoportail de l'Etat, à savoir 2'694 m<sup>2</sup>, il n'y a pas lieu de s'en écarter. bb) L'article 14 al.

### **E. 3**

Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté, et la décision attaquée, ainsi que celle de la Commune de C. doivent être confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al. 1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA). Une indemnité de dépens sera en revanche allouée au tiers intéressé qui procède avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA). Me B. n'ayant pas déposé un état de ses honoraires et des frais, les dépens seront fixés sur la base du dossier (art. 66 al. 2 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [TFrais]). Tout bien considéré, les dépens peuvent être équitablement fixés à 750 francs, frais et TVA compris.

### **E. 12**

(al. 3). Selon l'article 12 al. 2 RELCAT, le terrain aménagé (remblayé ou excavé) est considéré comme terrain naturel lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années. L'article 47 RELCAT précise que la hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment (al. 1). Si la construction comporte deux ou plusieurs corps contigus nettement distincts, la hauteur moyenne sera calculée pour chaque élément (al. 3).

Dans son arrêt du 11 septembre 2012, la Cour de droit public a relevé que la détermination du terrain naturel n'était pas contestée, que celui-ci était constitué notamment du court de tennis, créé il y a de nombreuses années, en application de l'article 12 al. 2 RELCAT, et que pour le surplus il correspondait aux pentes environnantes. Elle a indiqué que, pour calculer la hauteur moyenne de la construction, il s'agissait de déterminer la hauteur à chacun des angles de celle-ci, laquelle variait fortement en fonction de la configuration du terrain naturel. Elle a retenu que c'était à juste titre que, comme l'avait mentionné le Conseil d'Etat dans sa décision du 6 juillet 2011, les corniches du couvert et de l'entrée du garage (partie aménagée en terrasse) n'entrent pas dans le calcul de la hauteur moyenne parce que cet aménagement formait un corps contigu distinct (art. 47 al. 3 RELCAT). La Cour de céans a encore exposé que le projet de construction constituait un ensemble non dissocié, même si

elle comportait plusieurs groupes de pièces destinés aux divers membres de la famille; techniquement, la construction aurait pu également recevoir une toiture plate sans que cela influe sur le concept de la construction, la disposition des volumes intérieurs ou leur utilisation. Considérant qu'on ne se trouvait donc pas dans un cas d'application de l'article 47 al. 3 RELCAT, ladite autorité a admis qu'il convenait d'établir la hauteur moyenne aux angles du corps principal du bâtiment ainsi défini, en se fondant sur le plan du 20 mars 2011. Celui-ci prenait en considération la hauteur (par rapport au terrain naturel aux emplacements considérés) à dix endroits des murs extérieurs, ce qui était correct en ce qui concerne les deux extrémités respectives au nord et au sud, et de la terrasse couverte au sud. En revanche, la prise en considération des quatre angles extérieurs situés au milieu des façades est et ouest ne se justifiait pas. Par ailleurs, les décrochements (retraits) en milieu des façades est et ouest semblaient n'avoir qu'une fonction esthétique et étaient discrets (moins de 3 mètres x 2,5 mètres environ) par rapport aux quelque 21 mètres des façades. Par conséquent, ces angles (3,29 mètres, 5,29 mètres, 4,82 mètres et 6,77 mètres), tout à fait secondaires par rapport aux angles de la construction d'ensemble, ne pouvaient pas être décisifs s'agissant de la hauteur moyenne réelle de celle-ci et n'avaient pas à être pris en compte. Or, la moyenne des six hauteurs déterminantes (0,99 mètre[limite ouest], 1,82 mètre[limite est], 9,25 mètres[limite nord], 9,25 mètres[limite sud], 9,10 mètres[extrémité sud-ouest du couvert de la terrasse] et 9,10 mètres[extrémité sud-est du couvert de la terrasse]) était de 6,58 mètres, soit supérieure au maximum de 6 mètres autorisé. Dans ces conditions, la Cour de droit public avait admis le recours de X. et annulé la décision du Conseil d'Etat du 6 juillet 2011 ainsi que celle du conseil communal du 2 novembre 2010, à qui la cause a été renvoyée pour nouvelle décision.

Le plan du 20 mars 2011 ayant été modifié le 15 décembre 2012 pour tenir compte de cet arrêt, il s'agit ici d'établir la hauteur aux angles du corps principal du bâtiment, en se fondant sur le plan des façades sud, nord, ouest et est établi à cette dernière date. Ce nouveau plan fait état en jaune, conformément à l'article 46 al. 4 let. b RELConstr, des changements opérés par rapport au projet initial, à savoir notamment de la suppression du couvert de la terrasse sud, ainsi que d'un niveau de faîte abaissé de 50 cm. La hauteur de corniche étant une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment, la suppression du couvert de la terrasse sud implique que le calcul de cette hauteur ne résulte plus de la moyenne des six hauteurs déterminantes lors de l'arrêt de la Cour de céans du 11 septembre 2012 ■ les deux angles de la terrasse couverte au sud ne devant plus être pris en considération ■ mais de la moyenne de la hauteur (par rapport au terrain naturel aux emplacements considérés) à quatre endroits, à savoir les deux extrémités respectives au nord et au sud. Or, la moyenne des quatre hauteurs déterminantes (0,99 mètre[limite ouest], 1,82 mètre[limite est], 9,25 mètres[limite nord], 9,25 mètres[limite sud]) =  $21,31 / 4$  est de 5,33 mètres, soit inférieure au maximum de 6 mètres autorisé. Le grief ayant trait à la hauteur de la construction projetée s'avère ainsi mal fondé.

b) Deuxièmement, la recourante considère que la construction projetée ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti du quartier et serait inesthétique, à mesure qu'elle présenterait une longueur sur les quatre côtés de 26 mètres et une hauteur au faîte de la façade sud de plus de 9 mètres, respectivement de 12 mètres par rapport au terrain naturel. La recourante estime ainsi que l'édifice envisagé violerait l'article 13.5 RAM et serait incompatible avec une servitude de droit privé.

aa) Comme déjà dit, l'article 13.5 RAm, définissant les dimensions des constructions dans la ZFD, prescrit une longueur maximale de 26 mètres, une hauteur à la corniche de 6 mètres au maximum et un nombre de niveaux apparents d'au maximum 3. La longueur est la dimension la plus grande du quadrilatère dans lequel s'inscrit la construction (art.51 al. 1 RELCAT) et, par niveaux apparents, il faut entendre un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade (art. 52 al. 2 RELCAT). Conformément au plan des façades sud, nord, ouest et est établi le 15 décembre 2012, le bâtiment projeté présente une hauteur à la corniche de 5.33 mètres, une longueur maximal de 26 mètres et au maximum deux niveaux apparents. Aussi, force est de constater que, contrairement à l'opinion de la recourante, le projet de construction en cause respecte les dispositions de l'article 13.5 RAm. Peu importe en revanche de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit privé invoquée par la recourante. En effet, en matière de construction et d'aménagement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'incidence des différentes servitudes sur un projet de construction, le but de la procédure d'autorisation de construire consistant uniquement dans la vérification de la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt du TA du 13.08.2007 [2004.304] cons. 4a et les références citées, confirmé par arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007]).

bb) Cela étant précisé, il y a encore lieu de relever que l'article 7 LConst prévoit à son alinéa 1 que les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure. Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue (al. 2). Les communes sont par ailleurs compétentes pour délivrer les permis de construire (art. 29 LConst) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et installations. Les communes neuchâteloises disposent d'une liberté de décision importante s'agissant de l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent, par conséquent, revendiquer le respect de leur autonomie (arrêt du TF du 7.12.1999 [1P.402/1999] cons. 3b; RJN 2006, p. 240 cons. 2a). Le respect de l'esthétique des constructions ressortit en premier lieu à l'autorité communale, qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation auquel le Tribunal cantonal ne saurait substituer sans autre le sien propre (ATF 115 Ia 363 cons. 3b; arrêt du TF du 07.12.1999 [1P.402/1999] cons. 4c; RDAF 1999 I 328 cons. 2c; RJN 2006, p. 240 cons. 2a). Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à la cognition du Tribunal cantonal. 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 (RDAF 1999 I 588; RJN 2006, p. 240 con. 2a; 1989, p. 239 cons. 2a; arrêt non publié du TA du 10.11.2005 [2004.260] cons. 2b; Chassot, Clause d'esthétique en droit des constructions, in : RFJ 1993 p. 104-105). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (arrêt du TF du 20.10.2005 [1P.342/2005] cons. 5.5; RDAF 2000 I 288). Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. On ne peut se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 388 ss). Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider

pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnable et irrationnelle (ATF115 Ia 363cons. 3a, 115 Ia 118cons. 3d; arrêts du TF des 12.02.2009 [1C\_423/2008] cons. 2.4.1 et 20.10.2005 [1P.342/2005] cons. 5.5; cf. aussi arrêts du TF des 06.03.2007 [1P.402/2006] cons. 4.5 et 16.01.2007 [1P.437/2006] cons. 4.2).

La recourante ne remet pas en cause le fait que le projet de construction litigieux est conforme à la zone, soit à la ZFD, laquelle, destinée à l'habitat individuel comprenant au plus trois logements, recouvre des espaces qui, de par leur situation, leur occupation actuelle ou la qualité du paysage justifient une utilisation limitée du sol et laissent une large part aux espaces extérieurs. La recourante est par contre d'avis que l'édifice envisagé ne s'intègre pas, compte tenu de ses dimensions, dans l'environnement bâti du quartier. Il faut retenir que l'immeuble projeté sur le bien-fonds [b] du cadastre de C. ne crée pas un corps étranger rompant de manière choquante l'harmonie du quartier, dont l'ensemble des terrains est en ZFD. La commune a relevé à ce propos qu'aucune typologie n'a été imposée dans le secteur A. aux bâtiments qui y ont été érigés, ceux-ci présentant des styles très différents les uns des autres, allant de la villa cossue de la fin des années 1960 à des villas contemporaines (parfois à toits plats) en passant par des villas plus classiques et des habitations d'esthétique provençale. A cet égard, le conseil communal a encore précisé que le projet de construction en cause était en adéquation avec la grandeur de la surface constructible, les parcelles dans le quartier A. étant grandes et de grandes bâtisses s'y intégrant bien. Force est d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que ni les allégations de la recourante ni les vues tirées du Géoportail de l'Etat ne viennent contredire ces constatations. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que le tissu bâti dans le secteur concerné est homogène et que, partant, la construction projetée compromettrait l'image du quartier. Cette conclusion s'impose d'autant plus que, s'agissant tout particulièrement de la ZFD, la commune n'a pas fait usage de la possibilité inscrite à l'article 59 al. 2 let. j) LCAT de prévoir dans son règlement d'aménagement des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites. A cela s'ajoute le fait que les dimensions de la construction projetée respectent, comme on l'a vu, le règlement d'aménagement de la Commune de C. En définitive, le projet litigieux n'amène pas plus de disparités que celles présentées par les bâtiments actuels du quartier qui ne revêtent par ailleurs pas de véritable unité architecturale, ce qui n'est en soi d'ailleurs pas prétendu par la recourante. Sur ces points également, le recours se révèle mal fondé.

c) Dans un troisième grief, la recourante allègue que les prescriptions sur le taux d'occupation du sol (rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface constructible) ne seraient pas respectées. Plus spécifiquement, les mensurations de la parcelle [b] ne devraient pas être prises en compte en mesurant "à plat" le terrain, mais en tenant compte de sa pente, et le garage envisagé, ne pouvant être considéré comme souterrain, devrait être pris en considération dans le calcul du taux d'occupation du sol.

aa) La surface constructible d'un bien-fonds correspond à sa surface sise en zone d'urbanisation (art. 13 al. 1 RELCAT). N'entrent pas en considération : les surfaces des rues, des accès et des trottoirs destinés au trafic public, existantes ou définies par des projets pour

lesquels la procédure de construction est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan d'aménagement, ainsi que les forêts et les cours d'eau; une surface déjà prise en considération pour le calcul d'une densité, d'un indice d'utilisation du sol ou d'un taux d'occupation du sol (art. 13 al. 2RELCAT). Les zones non constructibles prévues par un plan spécial ou un plan de quartier lors d'un regroupement des constructions au sens des articles 68 et 80LCAT peuvent être prises en considération (art. 13 al. 3RELCAT). Quant au coefficient d'occupation du sol, il a pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle en fixant une surface bâtie maximale de l'édifice. Il s'agit d'un instrument juridique propre à sauvegarder le caractère d'un tissu bâti (Marti, Distance, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne, 1988, p. 151). Le coefficient d'occupation du sol peut être défini comme le rapport numérique entre la surface brute du plus grand plan d'étage d'un édifice et la superficie totale du bien-fonds qui le supporte (Marti, op. cit., p. 154). En droit neuchâtelois, l'article 14RELCAT traite de cette question, en stipulant que le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1), qui s'exprime en pour-cent (al. 2). Ainsi que cela résulte clairement du texte de cette disposition en lien avec l'article 13RELCAT, le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface sise en zone d'urbanisation d'un bien-fonds, déduction faite des zones expressément mentionnées à l'alinéa 2 de l'article 13RELCAT. Autrement dit, contrairement à l'opinion de la recourante, la surface constructible d'un terrain n'est pas fonction de son éventuelle pente, mais correspond aux dimensions de la parcelle sise en zone d'urbanisation, cas échéant, sans la prise en considération des surfaces spécifiques ressortant de la disposition susdite. L'argumentation de la recourante ne remettant pas en cause la pertinence des mesures et, partant, la surface de l'article [b] du cadastre de C., telle qu'inscrite au registre foncier et reprise sur le Géoportail de l'Etat, à savoir 2'694 m<sup>2</sup>, il n'y a pas lieu de s'en écarter.

bb) L'article 14 al. 3RELCAT prévoit que les garages et locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol. Dans le cadre de sa mission de coordination et de régulation en matière de police des constructions, le Service cantonal de l'aménagement du territoire, organe d'exécution du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE) pour l'application de la législation précitée (art. 1 al. 1, 1 al. 2 et 3 al. 1RELCAT), a élaboré en 2004 des directives relatives à sa pratique en matière de calcul du taux d'occupation du sol ([http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/06\\_Permis\\_construire\\_en\\_zone\\_a\\_batir/Directives\\_pratique\\_SAT\\_calcul\\_TOS.pdf](http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/06_Permis_construire_en_zone_a_batir/Directives_pratique_SAT_calcul_TOS.pdf)). S'agissant plus particulièrement de l'exception prévue à l'article

#### **E. 14**

al. 3RELCAT doit être interprétée à la lumière du but qu'il poursuit, des principes sur lesquels il repose et des intérêts qu'il vise à protéger. Or, le coefficient maximum d'occupation du sol est une norme de police des constructions contribuant à la création d'un milieu agréable pour l'habitat en sauvegardant le caractère d'un tissu bâti par le biais de la limitation de la densité des habitations de chaque parcelle. De ce point de vue, il est juste que les locaux souterrains ne soient pas pris en compte dans le calcul de cet indice puisqu'ils n'ont, par nature, pas d'impact sur la densité d'une parcelle. Il serait cependant excessif de retenir que seuls les garages et les locaux entièrement enterrés ou ceux dont toutes les façades à l'exception de celle où se situe l'accès sont entièrement enterrés peuvent être exemptés. Une telle interprétation irait assurément à l'encontre du but recherché par le

législateur en tant qu'elle nierait les réalités et les contraintes d'un environnement bâti en milieu urbain et les intérêts publics et privés à disposer d'espaces suffisamment grands pour stationner des véhicules. A cet égard, les directives du SAT, dont la mission consiste à veiller au développement durable du territoire et à créer un milieu bâti harmonieux exempt de dangers, favorable à l'habitat, à la vie sociale et aux activités économiques, instaurent un régime qui respecte tant les grands principes de l'aménagement du territoire que les différents intérêts en présence, en retenant qu'un local ou un garage dont la moitié du volume au minimum se situe en-dessous du terrain naturel ■ et qui ne provoque dès lors pas de modification notable du niveau antérieur du terrain ■ doit déjà être considéré comme enterré selon l'article 14 al. 3RELCAT. Une illustration de cette règle figure ci-dessous. La Cour de céans a récemment admis que cette interprétation, appliquée depuis près de 20 ans par le SAT, est conforme au but et à l'esprit de la norme (arrêt non publié de la CDP du 17.01.2014[2013.237] cons. 5a et 5b; décision de classement et sur frais et dépens de la CDP du 11.02.2014 [2013.6] cons. 2). Or, la recourante n'apporte pas d'éléments pertinents qui justifieraient de s'en écarter.

Il ressort des plans au dossier que le projet de construction querellé présente un sous-sol composé d'un abri/cave, d'une cave, d'une cave à vins, d'un local, respectivement, pour le chauffage, la citerne d'eau et le rouleau, ainsi que d'un hall/escalier et d'un garage de 7 places. Le sous-sol, d'une surface d'environ 365 m<sup>2</sup>, dont 280 m<sup>2</sup> de garage, est situé sous la maison d'habitation. Le plan de coupe A, B, C et D montre que l'essentiel du volume du sous-sol pris dans son ensemble, qui s'inscrit dans la pente du terrain naturel, sera situé en-dessous de celui-ci. Seule une faible partie de son volume émergera à certains endroits du terrain naturel, ce qui impliquera, pour le sous-sol lui-même, la création de talus relativement modestes. L'accès du garage se fera par son côté sud. Dans ces conditions, force est de constater que les autorités antérieures n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en considérant le sous-sol, soit également le garage de sept places, comme enterré et en renonçant à compter sa surface dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, ce calcul ne prêtant d'ailleurs pas flanc à la critique. Les griefs en lien avec le taux d'occupation du sol sont ainsi également mal fondés.

d) Quatrièmement, la recourante soutient que la construction projetée violerait les règles sur les gabarits, soit que cette dernière ne respecterait pas l'orientation nord-sud.

L'article 59 al.1 let. cLCAT prévoit que les plans d'aménagement communaux doivent contenir notamment des dispositions sur les gabarits. Ces derniers 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 nécessaire (art. 18RELCAT). Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al.1RELCAT) et son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue (art. 19 al. 2RELCAT). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel (art. 19 al.3RELCAT). En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux (art. 25 al. 1RELCAT). Les gabarits s'appliquent perpendiculairement aux façades (art. 25 al. 2RELCAT). Pour les bâtiments de moins de 20 mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, un degré des gabarits de 30°, 45°, 60° ou 75° (art. 29 al.1 et 35RELCAT). Conformément à l'article 13.6 RAm, les gabarits sont ■ dans la ZFD, zone dans laquelle se situe le bien-fonds [b] du cadastre de C. ■ de 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est,

selon l'orientation de la façade principale, et de 60° dans les autres directions. Force est de constater qu'hormis cette disposition, qui ne déroge pas aux prescriptions de l'article 25RELCAT, la commune n'a pas adopté de disposition particulière pour le secteur A. Elle n'a notamment pas imposé une quelconque orientation aux édifices qui y sont érigés. Or, contrairement à l'opinion de la recourante, la réglementation spécifique à un quartier donné de la commune ne saurait s'appliquer par analogie à tout autre secteur. Il importe donc peu de savoir si dans le quartier les faîtes des toits des constructions doivent être orientés parallèlement à la ligne du rivage du lac. Il faut d'ailleurs admettre, avec le Conseil d'Etat, que les gabarits n'ont pas pour buts de fixer l'orientation des bâtiments. Dans ces conditions, l'argumentation de la recourante relative aux gabarits est aussi infondée.

3. Le dossier tel que constitué permettant à la Cour de céans de statuer, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une vision locale. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté, et la décision attaquée, ainsi que celle de la Commune de C. doivent être confirmées. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à charge de la recourante qui succombe (art. 47 al.1 LPJA) et il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 48 al. 1 a contrario LPJA).

Une indemnité de dépens sera en revanche allouée au tiers intéressé qui procède avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA). Me B. n'ayant pas déposé un état de ses honoraires et des frais, les dépens seront fixés sur la base du dossier (art. 66 al. 2 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [TFrais]). Tout bien considéré, les dépens peuvent être équitablement fixés à 750 francs, frais et TVA compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge de la recourante un émolument de décision de 700 francs, et les débours par 70 francs, montants compensés par son avance de frais.

3. N'alloue pas de dépens à la recourante.

4. Alloue une indemnité de dépens de 750 francs à Y. à charge de la recourante.

Neuchâtel, le 14 janvier 2015

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