

# **NE\_GERICHTE CDP.2020.184 vom 14. Juli 2016**

NE Tribunal cantonal, 2016-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2020.184\\_d20160714](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2020.184_d20160714)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2020.184 du 14 juillet 2016

IT: NE\_GERICHTE CDP.2020.184 del 14 luglio 2016

## **Regeste**

Aménagement du territoire. Opposition à la construction d'un immeuble de sept appartements et d'un garage de 12 places en zone d'ancienne localité (situation acquise; ordre contigu; gabarits; clause d'esthétique; accès).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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

### **E. 2**

Aux termes des dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016 de l'arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (FO 2016 n° 50 et 2017 n° 8, ci-après : dispositions transitoires RELCAT), les articles 10a à 10i, 51a et 52b à 52g s'appliquent immédiatement (al. 1). Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 6 novembre 2012, les articles 11 à 37 et 39 à 52 RELCAT dans leur teneur au 31 décembre 2016 restent applicables (al. 2). C'est dès lors à juste titre que le Conseil d'Etat a fait application de ces dispositions – citées ci-après dans leur teneur à dite date – dans la décision entreprise.

### **E. 3**

a) Selon l'article 7.06 al. 2 du RAC s'appliquant à la ZAL dans le village de Saint-Aubin, l'ordre contigu est la règle. L'ordre et l'implantation des constructions doivent toutefois respecter le caractère des ensembles existants ainsi que les plans d'alignement en vigueur : l'ordre contigu est applicable lorsque le plan d'alignement de l'ancienne localité de St-Aubin (plan 06.18/01) prescrit un front ou une bande d'implantation obligatoire et l'ordre non contigu est applicable lorsque ce plan d'alignement ne prescrit qu'une limite de construction. Dans les ensembles d'ordre contigu, la reconstruction de bâtiments déjà construits en ordre non contigu peut être admise. Dans ce cas, les distances latérales seront conservées, de même que les ouvertures de droits de jour acquis. L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation, en bordure des voies publiques ou des alignements, de bâtiments adjacents, édifiés sur les limites de propriété et séparés par un mur mitoyen. Si un nouveau bâtiment est érigé sur une parcelle où l'ordre contigu est la règle, ses façades devront être construites sur les limites de propriété ou les alignements, de manière à ce que les immeubles adjacents futurs puissent s'y accoler comme leurs propriétaires en auront le droit et l'obligation (RJN 1989 p. 255, cons. 2.a). b) Selon l'article 12a al. 1 LCAT, qui règle la garantie de la situation acquise à l'intérieur de la zone à bâtir, les constructions et installations autorisées

légalement et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone et aux prescriptions de construction prévues par le plan communal d'affectation des zones ou les dispositions d'exécution de la présente loi peuvent être maintenues, entretenues et rénovées. La jurisprudence a déduit à la fois de la garantie de la propriété et des principes de la bonne foi et de la non-rétroactivité des lois une protection de la situation acquise, qui postule que de nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté ( ATF 117 Ib 243 cons. 3c, 113 Ia 119 cons. 2a ; arrêt du TF du 15.03.2004 [IP.451/2003] cons. 2.2, in RtiD 2004 II, p. 148 et les références citées ; cf. aussi ATF 128 II 112 cons. 10a). c) En l'occurrence, le plan d'alignement en vigueur dans la zone de l'ancienne localité du village de Saint-Aubin, sanctionné le 4 mars 2015 par le Conseil d'Etat, prévoit que les constructions érigées sur les parcelles sises le long du chemin de Bayard, respectivement de la rue du Temple, doivent l'être dans une bande d'implantation obligatoire (cf. plans déposés à l'appui de la demande de permis de construire). Conformément à l'article 7.06 al. 2 du RAC, l'ordre contigu est dès lors obligatoire en ce qui concerne les constructions érigées sur les biens-fonds 3011, 1673 et 3012, formant ici l'angle entre le chemin de Bayard et la rue du Temple. Cela a pour conséquence, s'agissant de la parcelle 3011 propriété du tiers intéressé, que la future construction doit obligatoirement être érigée en ordre contigu. Quant à la maison des recourants, sise sur la parcelle 1673, elle est d'ores et déjà construite en ordre non contigu, de sorte qu'elle bénéficie de l'exception à l'ordre contigu telle que prévue par l'article 7.06 al. 2 in fine RAC. En ce sens, elle est autorisée à demeurer ainsi, ce qui implique aussi qu'en cas de reconstruction, ses propriétaires sont libres de ne pas réaliser la contiguïté. Cette solution découle également, en ce qui concerne ces derniers, de l'article 12a al. 1 LCAT, qui leur permet de maintenir, entretenir et rénover leur construction, quand bien même elle n'est pas conforme aux prescriptions de construction en vigueur actuellement et préconisant l'ordre contigu. La non-contiguïté de leur construction est ainsi protégée par la garantie de la situation acquise, si bien qu'ils ne peuvent – dans les limites de la jurisprudence relative à ce genre de situations (cf. notamment arrêt de la CDP du 02.06.2020 [CDP.2019.383] cons. 3) – pas être contraints à mettre en conformité leur construction, ou empêchés de rénover ou entretenir leur maison. La décision litigieuse ne correspond toutefois à aucun de ces cas de figure, ce que les recourants ne soutiennent d'ailleurs pas. Bien plutôt, les recourants invoquent la garantie de la situation acquise pour s'opposer à la construction, sur la parcelle voisine, d'un bâtiment prévu en ordre contigu, conformément aux prescriptions en vigueur pour la zone. Cette possibilité n'est pas prévue par l'article 12a LCAT et la jurisprudence y relative. Les recourants ne peuvent rien tirer non plus de la protection constitutionnelle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst. féd.) qu'ils invoquent, étant donné que cette protection ne constitue qu'un minimum, le droit constitutionnel se bornant, lorsque ses conditions d'application sont réunies, à autoriser le maintien du bâtiment et son entretien normal (arrêt de la CDP précité et du 16.04.2018 [CDP.2017.338] cons. 2 et les références citées). d) L'application de l'article 7.06 al. 2 in fine du RAC ne permet pas d'arriver à une conclusion différente. La première phrase prévoit ainsi uniquement que la reconstruction de bâtiments déjà construits en ordre non contigu peut être admise, possibilité dont bénéficient précisément les recourants, tandis que la seconde phrase indique que dans l'hypothèse où une telle reconstruction aurait lieu, les distances latérales de même que les ouvertures de droits de jour acquis seront conservées. Le cas présent ne portant, comme on l'a vu, pas sur la reconstruction d'un bâtiment déjà

érigé en ordre non contigu, c'est en vain que les recourants invoquent cette prescription, qui, selon une interprétation littérale du texte, ne trouve pas application en l'espèce. Ainsi, on ne peut pas déduire de cette disposition qu'elle empêcherait une construction nouvelle sur une parcelle voisine qui respecterait l'ordre contigu en vigueur, donc serait implantée sur les limites de propriété. Les recourants s'appuient toutefois sur un courrier envoyé le 21 juin 2010 par le Conseil communal au Service juridique dans le cadre d'une procédure de recours antérieure les ayant opposés au tiers intéressé (cf. annexe au recours du 21.08.2018 devant le Conseil d'Etat), dans lequel le Conseil communal déclare, à titre d'observations, que l'article 7.06 al. 2 du RAC implique que les droits de jour acquis de la parcelle 1673 devront être respectés en cas de construction sur la parcelle 3011, même avec l'existence d'une servitude de construction à franc bord. Force est toutefois de constater que même en retenant cette interprétation du texte légal, les dimensions de la construction projetée n'aboutissent de toute façon pas à une réelle privation des « jours » aménagés dans la construction des recourants, dite notion correspondant à des ouvertures destinées uniquement à l'aération et à l'éclairage (cf. ATF 99 II 152 cons. II et RJN 1989, p. 255 cons. 2 in initio). Ainsi et comme l'a relevé le Conseil d'Etat, les plans déposés montrent que les recourants conservent dans tous les cas une vue au sud bien préservée, en dépit de la nouvelle construction. Il est dès lors erroné de prétendre que les façades sud-ouest de leur bâtiment seront condamnées. e) L'implantation de la construction projetée en limite de propriété n'étant pas critiquable sous cet angle (cf. infra cons. 4) et n'atteignant pas les recourants dans leur droit à la propriété, leur grief équivaut en réalité à reprocher au projet de les priver du dégagement et de la lumière dont ils bénéficient actuellement. Dans ce cadre, il convient de rappeler que le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. notamment art. 18 RELCAT). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile de mener à bien des mesures d'urbanisation, la réalisation de nouvelles constructions ayant souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. En d'autres termes, la vue est considérée comme une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale (RDAF 2009 I, p. 40 et les références citées ; RJJ 1995, p. 317 cons. 7c ; RFJ 1985, p. 95 cons. 5 ; ATF 106 Ia 333 cons. 1b). Les recourants ne font pas valoir de normes spéciales protégeant la vue et le dégagement depuis leur parcelle. Le RAC n'en prévoit d'ailleurs aucune, si ce n'est les prescriptions en matière de dimensions et de hauteur des constructions, lesquelles sont au demeurant respectées (cf. infra cons. 5). Les intéressés ne bénéficient partant, dans ce cadre, pas d'un droit à conserver le dégagement dont ils bénéficient actuellement. f) Les recourants invoquent en vain une décision spéciale qui aurait été rendue par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> juin 2011 pour justifier leur affirmation selon laquelle il n'y aurait pas d'obligation de construire en ordre contigu entre les biens-fonds 3011 et 1673. Force est de constater que la teneur de cette décision, telle que rapportée par les recourants, correspond ni plus ni moins à l'article 7.06 al. 2 du RAC, qui prévoit que dans les ensembles d'ordre contigu, la reconstruction de bâtiments déjà construits en ordre non contigu peut être admise

et que dans ce cas, les distances latérales seront conservées, de même que les ouvertures de droits de jour acquis. Comme on l'a vu, cette possibilité n'est dans tous les cas pas de nature à remettre en question l'obligation de construire en ordre contigu prévalant pour la parcelle 3011. On ne discerne au surplus pas en quoi la décision précitée, à l'instar de la solution préconisée par l'article 7.06 al. 2 du RAC, serait contraire au plan d'alignement en vigueur dans la zone depuis 2015, affirmation que les recourants ne motivent au demeurant pas.

#### **E. 4**

a) Les recourants arguent que les gabarits légaux doivent trouver application « à l'arrière des biens-fonds n os 1673 et 3011, soit à l'est le long du chemin piétonnier (servitude de passage) ainsi qu'au sud du bien-fonds 1673, le long de la limite fictive de gabarits ». Ce faisant, ils ne contestent pas directement le fait que les gabarits légaux ne trouvent pas application en ce qui concerne l'avant de la construction projetée, le long du chemin de Bayard, du fait de l'obligation de construction en ordre contigu. b) En droit neuchâtelois, un gabarit a 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 ). Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19 al. 1 RELCAT ). 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. 2 RELCAT ). La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 (art. 19 al. 3 RELCAT ). Les gabarits sont applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement (art. 20 RELCAT ). Les traces des gabarits de deux bâtiments ne doivent pas se croiser, même si ceux-ci sont situés sur une même parcelle (art. 24 RELCAT ). Le gabarit est déterminé à partir d'une limite de propriété si le terrain est bordé par un fonds privé, d'un alignement, s'il est en vigueur ou de l'axe d'une rue, si le terrain est bordé par le domaine public (art. 19 al. 2 et 28 al. 1 RELCAT ). L'article 28 al. 2 RELCAT prévoit qu'est assimilée à une limite de propriété la limite fictive fixée par une convention que concluent les propriétaires voisins (art. 11a LCAT ). L'article 11a al. 1 LCAT (dans sa teneur en vigueur au 31.12.2016, cf. disposition transitoire à la modification de la LCAT du 6 novembre 2012, al. 5) précise que la limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier. L'emprise objet de la limite fictive de gabarits est frappée d'une interdiction de construire (art. 11a al. 2 LCAT ). Pour l'application des gabarits, les bâtiments en ordre contigu sont considérés comme formant une seule construction (art. 22 RELCAT ). Lorsqu'un plan d'affectation impose une implantation ou une bande d'implantation, les gabarits ne s'appliquent pas dans la direction concernée (art. 23 RELCAT ). Au niveau communal, l'article 7.06 al. 5 du RAC mentionne que les gabarits légaux sont applicables. L'article 31 RELCAT prévoit des gabarits en l'absence de plan d'alignement, tandis que l'article 33 RELCAT les prévoit en présence d'un plan d'alignement. c) En l'espèce, il n'est pas contesté que, comme l'a retenu le Conseil d'Etat, les gabarits légaux ne trouvent pas application dans la direction concernée par la bande d'implantation obligatoire, soit à l'avant du projet litigieux. La question est plus épineuse s'agissant de l'arrière de la construction projetée, puisque l'article 23 RELCAT prévoit uniquement que les gabarits ne sont pas applicables dans la direction concernée lorsque le plan d'affectation impose une implantation ou une bande d'implantation. Ainsi, l'arrière de la construction projetée devrait théoriquement respecter les gabarits à partir de la limite de propriété (art. 19 al. 2, 28 al. 1, 31 et 33 RELCAT ). Or, la partie ouest du bâtiment (partie d, en violet foncé sur le premier plan) s'implante à l'arrière du bien-fonds 3011, directement

sur les limites de propriété. C'est également le cas de la partie c du bâtiment (en rose foncé sur le premier plan) qui s'implante, sur les derniers mètres de sa façade ouest, le long de la limite fictive de gabarits, étant rappelé qu'une telle limite est assimilée à une limite de propriété (art. 11a LCAT), les gabarits légaux n'étant dès lors pas respectés. d) Cela étant, le Conseil communal a pris en compte la spécificité du lieu, qui prévoit l'ordre contigu sur deux rues perpendiculaires. Deux parcelles y sont constructibles obligatoirement en ordre contigu (parcelles 3011 et 3012) et l'autre accueille une maison érigée en ordre non contigu autorisée à le demeurer (parcelle 1673) (cons. 3c ci-dessus). La décision de levée d'opposition du 20 juin 2018 mentionne : " Les gabarits légaux sont applicables (art. 7.06, alinéa 5 du règlement d'aménagement). Nous rappelons que selon les dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016, l'article 39 RELCAT dans sa teneur au 31 décembre 2016 reste applicable. De plus, le schéma de l'article précité illustre l'ordre contigu sur une seule rue. Il ne prévoit pas le cas de l'ordre contigu sur deux rues perpendiculaires l'une à l'autre ni donc la jonction en plusieurs groupes de maisons en ordre contigu. Dans le cas d'espèce, le plan d'alignement communal prévoit un alignement obligatoire sur le chemin des Bayards, sur la rue du Temple ainsi que le long du chemin piétonnier se trouvant entre les biens-fonds 3011, 3012 et 2522. Sur l'article 3012, l'ordre contigu doit être respecté tant par rapport à la rue du Temple, qu'au chemin piétonnier. Une construction sur cette parcelle devrait ainsi s'implanter avec des façades d'attente en limite avec les biens-fonds 1673 et 3011. Sur le bien-fonds 1673, des bâtiments en ordre contigu devront aussi prévoir une façade d'attente en limite avec les articles 3012 et 3011. Afin de permettre la jonction entre l'ordre contigu imposé sur la rue des Bayards et le chemin piétonnier ainsi que sur la rue du Temple, le bâtiment implanté sur l'article 3011 doit prévoir une façade d'attente sur la profondeur de toute la parcelle en limite avec l'article 3012 ainsi qu'en limite avec l'article 1673. Les gabarits ne s'appliquent donc pas sur ces façades d'attente" (décision précitée, p. 2). En outre, dans son préavis du 20 décembre 2017, le SAT relève : " En ordre contigu, les bâtiments doivent ainsi être implantés sur les limites de propriété de manière à ce que les immeubles adjacents futurs puissent s'y accoler. Les façades implantées sur la limite de parcelle sont considérées comme des façades d'attente de sorte qu'elles ne comportent pas d'ouvertures pour des pièces habitables. C'est ce que prévoit le projet qui s'implante sur les limites de parcelles tant au nord qu'au sud" (préavis, p. 2). Il apparaît dès lors que la validation de l'emplacement du projet litigieux tient compte de la future construction érigée sur la parcelle 3012, laquelle fera le lien entre la contiguïté prévue sur le chemin de Bayard et celle prévue sur la rue du Temple. Ainsi, la parcelle 3012, qui se situe à l'intersection entre les parcelles 1673 et 3011, est soumise à un front d'implantation obligatoire tant du côté de la rue du Temple que le long du chemin piétonnier séparant cette dernière de la parcelle 2522 (cf. en particulier le premier des plans déposés, sur lesquels figurent les traitillés relatifs à l'alignement). Partant, pour qu'une construction future puisse être érigée sur la parcelle 3012 dans le respect de ce double front d'implantation, il paraît, comme l'a relevé le Conseil communal, nécessaire que la construction projetée sur la parcelle 3011 présente une « façade d'attente » contre laquelle la future construction pourra venir s'accoler (RJN 1989, p. 255 cons. 2a). Dans la mesure où une construction sur la parcelle 3012 devra également être contiguë à la parcelle 1673, la façade d'attente présentée par le projet litigieux doit s'étendre jusqu'aux limites de propriété avec la parcelle 1673, excluant de ce fait l'application des gabarits légaux. Il ressort de la motivation de la commune que seule une telle solution permettra ainsi la contiguïté avec la future construction érigée sur la parcelle 3012. La Cour de céans ne voit,

s'agissant de la partie ouest du bâtiment (partie d, en violet foncé sur le premier plan), effectivement pas d'autre implantation du projet qui permettrait de respecter les prescriptions du plan d'alignement en vigueur pour ces trois parcelles, de sorte que son implantation sur les limites de propriété n'est à cet égard pas critiquable. Il en va toutefois différemment de la partie c du bâtiment (en rose foncé sur le premier plan) qui s'implante, sur les derniers mètres de sa façade ouest, le long de la limite fictive de gabarits. Rien ne justifie en effet ici de déroger au gabarit applicable depuis la limite fictive de gabarits (art. 11a LCAT et 31 RELCAT ), cette partie du bâtiment projeté n'étant pas directement concernée par la contiguïté avec la parcelle 3012. Elle ne revêt ainsi pas le même rôle que la façade extrême ouest du projet, laquelle doit obligatoirement présenter une façade d'attente sur toute la profondeur de la parcelle. Il en résulte que c'est à tort que la construction projetée, en cet endroit, s'implante directement sur la limite fictive de gabarits. Le projet n'étant, en l'état, pas conforme au droit, il ne peut être autorisé.

## **E. 5**

a) Les recourants reprochent également au projet litigieux de ne pas s'intégrer à la structure urbanistique environnante. D'une part, ils dénoncent sa hauteur effective, se trouvant selon eux en contradiction totale avec les maisons voisines. Ainsi, le principe d'harmonisation, qui exige que la hauteur de corniche soit fixée en harmonie avec celle des immeubles existants, serait violé, dans la mesure notamment où il se trouve des bâtiments alentours avec une hauteur inférieure de près de 3 mètres. Cela étant, ils ne contestent pas que « les normes relatives à la hauteur sont respectées », cette question n'étant dès lors pas directement litigieuse. D'autre part, ils estiment que le volume de la construction projetée est excessif, qualifiant le projet de surdimensionné au regard de la topographie et du caractère pittoresque de la zone. Ils comparent le projet à leur propre bâtiment, qui est 2.5 fois moins volumineux, ainsi qu'à d'autres immeubles à proximité immédiate, qui seraient « entre 3 et 7 fois moins volumineux », pour des surfaces « relativement similaires ». b) Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT ). L'article 59 al. 2 let. j LCAT prévoit que le règlement communal d'aménagement peut contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites. Selon l'article 7 LConstr. , les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure (al. 1). 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). L'article 1.01 du règlement communal prévoit qu'il contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal ; les prescriptions relatives à la zone d'ancienne localité (ZAL) sont contenues au chapitre 7. L'article 7.01 prévoit ainsi que la ZAL comprend les noyaux anciens des villages de St-Aubin et de Sauges ; les prescriptions s'appliquant à cette zone ont pour but de préserver le caractère architectural et esthétique de ces anciens villages, dans le respect de leur structure originale. L'article 7.02 indique que dans cette zone, sont admises l'habitation et les activités agricoles, commerciales, artisanales et tertiaires compatibles avec l'habitation pour autant qu'elles ne provoquent pas de gêne significative pour le voisinage ni ne portent préjudice au caractère et à l'aspect de la zone. Enfin, l'article 7.07 du règlement, intitulé « Prescriptions architecturales particulières » mentionne que l'expression architecturale des façades, les matériaux employés, les couleurs et les proportions des constructions doivent être en harmonie avec l'ambiance générale et le caractère de la zone. 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 apparaisse 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). En outre, les communes sont compétentes pour délivrer les permis de construire (art. 29 LConstr. ) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et installations. Elles disposent d'une liberté d'appréciation importante s'agissant de l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent, par conséquent, revendiquer leur autonomie. 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). Selon l'article 7.06 al. 3 du RAC, qui définit les hauteurs des constructions nouvelles et reconstructions dans la ZAL, la hauteur maximale à la corniche est, dans le village de Saint-Aubin, fixée à 8,50 mètres. L'harmonisation de la hauteur de corniche à celle des immeubles existants prime sur la hauteur maximale réglementaire. En cas de démolition ou de sinistre, les immeubles plus élevés sont soumis à la réglementation de la zone. c) Le projet litigieux se situe en ZAL, laquelle constitue le noyau historique du village de Saint-Aubin et est composée pour l'essentiel de bâtiments en ordre contigu alignés, s'agissant du périmètre qui nous occupe, sur le chemin de Bayard. Il s'agit de préserver le caractère architectural et esthétique du centre du village, de respecter sa structure originale et de permettre la construction dans les espaces encore libres. Il ressort du préavis favorable de l'OPAN que « [l]es modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire répondent à la demande de notre office » (préavis du SAT du 20.12.2017, p. 6). Soulignant la nécessité d'assurer la conservation de l'ensemble du mur existant durant le chantier, cet office a en outre relevé que « [l]'ouverture prévue pour l'accès au garage souterrain telle qu'elle se trouve sur les plans ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire est de dimensions minimum tout en permettant d'assurer la sécurité des entrées et sorties de véhicules. Elle répond donc aux exigences de notre office ». Enfin, il a estimé que « le fait d'avoir projeté un garage souterrain permet [...] de garantir une intégration satisfaisante du parking des véhicules dans le site » (idem). La Cour de céans constate que les bâtiments qui jouxtent la parcelle sur laquelle est prévu le projet litigieux sont pourvus de toitures en pente et présentent deux à trois niveaux apparents, pour ce qui est des constructions sises sur le même côté, voire trois à quatre niveaux apparents, s'agissant des constructions se trouvant en face, de l'autre côté du chemin de Bayard (sitn.ne.ch). La construction projetée, prévue en ordre contigu et dans la bande d'implantation obligatoire en vigueur dans cette zone (cf. plan d'alignement sanctionné le 4 mars 2015 par le Conseil d'Etat), n'excède pas quatre niveaux apparents, est pourvue de toitures en pente à deux pans recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite et présente une profondeur similaire à celle de ses voisines. Il faut relever qu'il ne se trouve dans le voisinage pas de bâtiments remarquables de première catégorie selon le recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN). On constate de plus la présence d'habitations

à toits plats dans la zone résidentielle à faible densité (ZDF) jouxtant directement la parcelle litigieuse au sud, de sorte qu'une certaine mixité existe de ce côté-là du bien-fonds concerné. Il en résulte en définitive que la construction projetée ne crée pas un corps étranger rompant de manière choquante l'harmonie du quartier. d) S'agissant plus particulièrement de la hauteur du projet, le Conseil d'Etat, se référant à l'avis de l'OPAN, a retenu qu'elle ne portait pas atteinte à l'harmonie du site et qu'elle suivait de manière cohérente la pente du terrain, relevant notamment que dans la mesure où le bien-fonds 3011 était plus haut que le 2521, cité en exemple par les recourants, il n'était pas étonnant que la hauteur de corniche le soit aussi (décision litigieuse, p. 7 et 8). Dans son préavis, l'OPAN a ainsi indiqué que « les premiers plans déposés dans le cadre de la sanction préalable ainsi que la pose des perches gabarits nous avaient permis de constater la forte hauteur originellement prévue. Selon l'article 7.6 al. 3 du règlement communal, l'harmonisation de la hauteur de corniche du nouveau bâtiment à celle des immeubles existants prime sur la hauteur maximale réglementaire fixée à 8,50 m. C'est la raison pour laquelle notre office a demandé au requérant de modifier les plans et d'abaisser la partie nord du bâtiment afin d'harmoniser la hauteur de corniche dudit bâtiment à celle des immeubles existants. Les modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire répondent à la demande de notre office et nous considérons que la réglementation communale est respectée s'agissant de l'harmonisation de la hauteur du bâtiment avec celle des immeubles existants » (préavis du SAT du 20.12.2017, p. 6-7). Les recourants n'amènent aucun élément propre à remettre en question les constatations de l'OPAN et du SAT. On ne peut par conséquent que se rallier au Conseil d'Etat, lorsqu'il retient que la hauteur du projet ne porte pas atteinte à l'harmonie du site. Le fait que les constructions sises sur les parcelles 2118 et 972, auxquelles se réfèrent les recourants devant la Cour de céans, présentent une hauteur à la corniche inférieure de 3 mètres à celle du projet, n'est pas de nature à modifier cette appréciation. Ces exemples ne sont en effet pas représentatifs de la zone, s'agissant de deux parcelles parmi bien d'autres, toutes de hauteurs variables ; elles se situent de surcroît ici de l'autre côté du chemin de Bayard, et non directement à côté du projet litigieux. En outre, c'est à juste titre que les autorités communales ont calculé la hauteur aux corniches sur la base du terrain naturel tel qu'il ressort du relevé de 2004 (cf. arrêt de la CDP du 06.07.2021 [ CDP.2020.180 ] cons. 3e concernant le même projet de construction), l'existence de remblaiements de terrain, vaguement invoquée par les recourants dans leur recours, n'étant dès lors pas déterminante. En définitive, la hauteur de la construction projetée n'excédant pas les prescriptions légales et ayant de surcroît été harmonisée à celle des constructions avoisinantes, on ne peut pas considérer le projet comme démesuré de ce point de vue-là. e) En ce qui concerne le volume du projet, le Conseil d'Etat a relevé que pour procéder à une comparaison de volume comme le proposaient les recourants, il était nécessaire de tenir compte également de la surface de la parcelle. Dans ce cadre, il ressortait des plans de situation et de la consultation du SITN que le bien-fonds 3011 était l'un des plus grands du secteur, de sorte qu'il n'était pas surprenant que le volume du projet litigieux soit supérieur à celui des constructions existantes (décision litigieuse, p. 8). Le RAC ne prévoit pas de règles particulières en matière de taux d'occupation du sol et de densité projetée (cf. préavis du SAT, p. 3). Dans tous les cas, au vu de la surface du bien-fonds 3011, le volume de la construction projetée ne paraît pas excessif au point que l'on puisse considérer que l'ensemble ne s'intègre pas dans la zone. Les constructions de la zone avec lesquelles les recourants comparent le projet sont, à nouveau, non représentatives, la zone étant composée de parcelles à surface et volume bâti variables. Dans le recours interjeté auprès du Conseil

d'Etat le 21 août 2018, les recourants mentionnaient ainsi également une construction voisine ayant une « contenance » de 1'420 m<sup>3</sup>, ce qui concerne la parcelle 2522 (cf. arrêt de la CDP du 06.07.2021 [ CDP.2020.180 ] cons. 4c dans la cause connexe), laquelle présente une surface de 259 m<sup>2</sup>. Une comparaison avec cette parcelle permet de relativiser le volume de la construction projetée, puisque cette dernière s'étendra sur une surface de 775 m<sup>2</sup>, soit le triple de celle dont dispose la parcelle 2522. Le volume bâti projeté de 5'450 m<sup>3</sup>, entre trois et quatre fois supérieur à celui de la parcelle 2522, ne paraît par conséquent pas disproportionné. Cela correspond également aux observations du tiers intéressé devant la Cour de céans qui, se référant à plusieurs parcelles alentours, a relevé que son projet présentait une volumétrie similaire aux immeubles environnants. f) Les griefs y relatifs des recourants doivent dès lors être rejetés. Partant, leurs critiques sont l'expression de leur appréciation subjective et ne sont pas de nature à démontrer le caractère manifestement insoutenable de la décision attaquée, s'agissant de l'esthétique et de l'intégration au quartier de la construction. On ne saurait ainsi retenir que les constructions projetées compromettraient l'harmonie du quartier. Cette conclusion s'impose d'autant plus que la commune doit pouvoir garder un pouvoir d'appréciation en la matière. En tous les cas, les constructions envisagées n'apparaissent ni déraisonnables, ni irrationnelles ou incohérentes au regard de la zone concernée.

## **E. 6**

a) Dans un dernier grief, les recourants estiment que la servitude de passage grevant leur fond subira une aggravation manifeste du fait du projet de construction, compte tenu de l'augmentation importante du nombre de piétons amenés à emprunter quotidiennement ce chemin, ce qui constitue une modification arbitraire du mode d'utilisation de la servitude par la parcelle 3011. Selon eux, le fait que cette question ait un impact sur l'équipement du terrain, par son accès, commande qu'elle soit examinée dans le cadre du présent litige. b) 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 (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt de la CDP du 05.09.2018 [ CDP.2017.248 ] cons. 3g et les références citées ; arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007]). Il s'ensuit que, en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige. Selon la pratique et la doctrine dominantes, le principe de la séparation stricte entre droit privé et droit administratif connaît cependant deux exceptions : des dispositions de droit civil doivent être prises en considération dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire si la loi sur les constructions déclare déterminantes, implicitement ou expressément, des circonstances de nature civile (par exemple la garantie d'un accès sur le fonds d'autrui) ou lorsqu'une construction est érigée sur le fonds d'autrui ( RJN 2005, p. 209 et les références citées). c) Force est ici de constater que l'aggravation de la servitude de passage grevant le fonds des recourants n'a, en soi, aucune emprise sur le sort du litige. En effet, peu importe de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit privé invoquée. A cet égard, on ne se trouve dans aucun des cas de figure commandant une exception à ce principe, ce que les recourants ne prétendent d'ailleurs pas directement. En soi, la question de l'aggravation de la servitude de passage au regard des dispositions du droit civil n'a dès lors pas à être examinée.

## E. 7

a) Cela étant, le grief des recourants concernant le chemin pédestre a également trait à l'accessibilité du projet litigieux, ce qui constitue une question de droit public que la Cour de céans doit examiner. Ils reprochent ainsi au chemin d'accès piétonnier d'être particulièrement raide et de ne pas permettre le passage de personnes en fauteuil roulant ou nécessitant des moyens auxiliaires pour la marche (par ex. déambulateurs ou cannes anglaises). En outre, il est au surplus incompréhensible pour eux que l'adresse de la construction projetée corresponde à la rue du Temple alors qu'elle longe en réalité le chemin de Bayard. b) Aux termes de l'article 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'article 19 al. 1 LAT, 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. Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 cons. 3a, p. 68). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêts du TF des 03.03.2008 [1C\_221/2007] cons. 7.2 et 06.05.1993 [1P.115/1992] cons. 4). Sur le plan de la législation cantonale, l'article 109 LCAT oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation, notamment en voies d'accès (al. 1) et subordonne la construction de tout bâtiment à la réalisation de ces équipements (al. 3). L'article 69 RELCAT précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. 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. Par ailleurs, selon l'article 21 al. 1 LConstr., les constructions et installations nouvelles ouvertes au public ou destinées à l'habitation de plus de 4 logements doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des personnes handicapées physiques et sensorielles selon les normes techniques reconnues. Enfin, l'article 13 RELConstr. prévoit notamment qu'un accès aux constructions et installations est conçu de telle sorte qu'il puisse être franchi par des personnes handicapées physiques et sensorielles de la voie publique à l'intérieur de la construction (al. 1); un accès est muni de mains courantes et sa pente ne doit pas dépasser 6 % (al. 2). c) A juste titre, les intéressés ne prétendent pas directement que les deux voies d'accès à la construction projetée – soit par le chemin de Bayard, pour les véhicules automobiles, respectivement par le chemin allant de la rue du Temple à l'ouest du bâtiment projeté, pour les piétons – seraient insuffisantes d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elles desserviront. Sous l'angle de l'accessibilité, ils se contentent en définitive de remettre en question la praticabilité du chemin piéton pour les personnes handicapées. Or, les dispositions précitées de la LConstr. relatives à l'accessibilité des constructions et installations aux personnes handicapées physiques et sensorielles ne sont pas applicables aux voies de circulation pour piétons, exclues du champ d'application de cette loi (art. 3 let. b et c LConstr.) (cf. arrêt de la CDP du 16.03.2017 [CDP.2016.308] cons. 3a publié sur [jurisprudence.ne.ch](http://jurisprudence.ne.ch)). Dès lors, à supposer recevable, leur grief s'avère de toute manière infondé. d) Quant à la critique des recourants relative à l'adresse et à la localisation de l'entrée de l'immeuble projeté, elle

n'est pas susceptible de leur procurer un avantage pratique. Le nom de rue qui sera attribué à la construction projetée est en effet une question qui n'est pas de nature à remettre en cause la réalisation du projet de construction selon les plans prévus ( ATF 137 II 30 , cons. 2.3; arrêt du TF du 28.04.2014 [1C\_754/2013] cons. 3 ; arrêt de la CDP du 09.03.2015 [ CDP.2014.152 ] cons. 2).

## E. 8

a) Bien fondé s'agissant du grief lié à l'application des gabarits légaux, le recours doit être admis, la décision du Conseil d'Etat du 15 avril 2020, ainsi que celles du Conseil communal du 20 juin 2018 levant l'opposition des recourants, respectivement accordant la sanction préalable des plans, doivent être annulées. En outre, 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 preuve tendant à la mise en œuvre d'une vision locale. b) Vu l'issue de la procédure, il y a lieu de mettre les frais de la présente procédure à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA (art. 47 al. 1 LPJA ). Une indemnité de dépens sera en outre allouée aux recourants qui procèdent avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA ). Ce dernier n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais permettant de se rendre compte de l'activité déployée effectivement (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais en lien avec l'art. 69 LTFrais ), il convient de statuer sur la base du dossier pour déterminer le montant allouable (art. 64 al. 2 LTFrais ). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que le mandataire représentait déjà les recourants devant le Conseil d'Etat et le Conseil communal, l'activité essentielle déployée peut être estimée à quelque 6 heures (rédaction du mémoire de recours, recherches juridiques, entretiens avec les clients). Eu égard au tarif appliqué par la Cour de céans de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 1'680), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 168, art. 63 LTFrais ) ainsi que la TVA au taux de 7,7 % (CHF 142.30), c'est un montant global de 1'990.30 francs qui sera alloué aux recourants à titre de dépens à charge de X. \_\_\_\_\_ SA. Le Conseil d'Etat sera invité à statuer sur les frais et dépens de la première instance de recours.

## E. 19

al. 2, 28 al. 1, 31 et 33RELCAT). Or, la partie ouest du bâtiment (partie d, en violet foncé sur le premier plan) s'implante à l'arrière du bien-fonds 3011, directement sur les limites de propriété. C'est également le cas de la partie c du bâtiment (en rose foncé sur le premier plan) qui s'implante, sur les derniers mètres de sa façade ouest, le long de la limite fictive de gabarits, étant rappelé qu'une telle limite est assimilée à une limite de propriété (art. 11aLCAT), les gabarits légaux n'étant dès lors pas respectés.

d) Cela étant, le Conseil communal a pris en compte la spécificité du lieu, qui prévoit l'ordre contigu sur deux rues perpendiculaires. Deux parcelles y sont constructibles obligatoirement en ordre contigu (parcelles 3011 et 3012) et l'autre accueille une maison érigée en ordre non contigu autorisée à le demeurer (parcelle 1673) (cons. 3c ci-dessus). La décision de levée d'opposition du 20 juin 2018 mentionne :

" Les gabarits légaux sont applicables (art. 7.06, alinéa 5 du règlement d'aménagement). Nous rappelons que selon les dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016, l'article 39RELCAT dans sa teneur au 31 décembre 2016 reste applicable. De plus, le schéma de l'article précité illustre l'ordre contigu sur une seule rue. Il ne prévoit pas le cas de l'ordre contigu sur deux rues perpendiculaires l'une à l'autre ni donc la jonction en plusieurs groupes de maisons en ordre contigu. Dans le cas d'espèce, le plan

d'alignement communal prévoit un alignement obligatoire sur le chemin des Bayards, sur la rue du Temple ainsi que le long du chemin piétonnier se trouvant entre les biens-fonds 3011, 3012 et 2522. Sur l'article 3012, l'ordre contigu doit être respecté tant par rapport à la rue du Temple, qu'au chemin piétonnier. Une construction sur cette parcelle devrait ainsi s'implanter avec des façades d'attente en limite avec les biens-fonds 1673 et 3011. Sur le bien-fonds 1673, des bâtiments en ordre contigu devront aussi prévoir une façade d'attente en limite avec les articles 3012 et 3011. Afin de permettre la jonction entre l'ordre contigu imposé sur la rue des Bayards et le chemin piétonnier ainsi que sur la rue du Temple, le bâtiment implanté sur l'article 3011 doit prévoir une façade d'attente sur la profondeur de toute la parcelle en limite avec l'article 3012 ainsi qu'en limite avec l'article 1673. Les gabarits ne s'appliquent donc pas sur ces façades d'attente" (décision précitée, p. 2).

En outre, dans son préavis du 20 décembre 2017, le SAT relève :

" En ordre contigu, les bâtiments doivent ainsi être implantés sur les limites de propriété de manière à ce que les immeubles adjacents futurs puissent s'y accoler. Les façades implantées sur la limite de parcelle sont considérées comme des façades d'attente de sorte qu'elles ne comportent pas d'ouvertures pour des pièces habitables. C'est ce que prévoit le projet qui s'implante sur les limites de parcelles tant au nord qu'au sud" (préavis, p. 2).

Il apparaît dès lors que la validation de l'emplacement du projet litigieux tient compte de la future construction érigeable sur la parcelle 3012, laquelle fera le lien entre la contiguïté prévue sur le chemin de Bayard et celle prévue sur la rue du Temple. Ainsi, la parcelle 3012, qui se situe à l'intersection entre les parcelles 1673 et 3011, est soumise à un front d'implantation obligatoire tant du côté de la rue du Temple que le long du chemin piétonnier séparant cette dernière de la parcelle 2522 (cf. en particulier le premier des plans déposés, sur lesquels figurent les traitillés relatifs à l'alignement). Partant, pour qu'une construction future puisse être érigée sur la parcelle 3012 dans le respect de ce double front d'implantation, il paraît, comme l'a relevé le Conseil communal, nécessaire que la construction projetée sur la parcelle 3011 présente une «façade d'attente» contre laquelle la future construction pourra venir s'accoler (RJN 1989, p. 255 cons. 2a). Dans la mesure où une construction sur la parcelle 3012 devra également être contiguë à la parcelle 1673, la façade d'attente présentée par le projet litigieux doit s'étendre jusqu'aux limites de propriété avec la parcelle 1673, excluant de ce fait l'application des gabarits légaux. Il ressort de la motivation de la commune que seule une telle solution permettra ainsi la contiguïté avec la future construction érigée sur la parcelle 3012. La Cour de céans ne voit, s'agissant de la partie ouest du bâtiment (partie d, en violet foncé sur le premier plan), effectivement pas d'autre implantation du projet qui permettrait de respecter les prescriptions du plan d'alignement en vigueur pour ces trois parcelles, de sorte que son implantation sur les limites de propriété n'est à cet égard pas critiquable.

Il en va toutefois différemment de la partie c du bâtiment (en rose foncé sur le premier plan) qui s'implante, sur les derniers mètres de sa façade ouest, le long de la limite fictive de gabarits. Rien ne justifie en effet ici de déroger au gabarit applicable depuis la limite fictive de gabarits (art. 11aLCATet 31RELCAT), cette partie du bâtiment projeté n'étant pas directement concernée par la contiguïté avec la parcelle 3012. Elle ne revêt ainsi pas le même rôle que la façade extrême ouest du projet, laquelle doit obligatoirement présenter une façade d'attente sur toute la profondeur de la parcelle. Il en résulte que c'est à tort que la construction projetée, en cet endroit, s'implante directement sur la limite fictive de

gabarits. Le projet n'étant, en l'état, pas conforme au droit, il ne peut être autorisé.

5.a) Les recourants reprochent également au projet litigieux de ne pas s'intégrer à la structure urbanistique environnante. D'une part, ils dénoncent sa hauteur effective, se trouvant selon eux en contradiction totale avec les maisons voisines. Ainsi, le principe d'harmonisation, qui exige que la hauteur de corniche soit fixée en harmonie avec celle des immeubles existants, serait violé, dans la mesure notamment où il se trouve des bâtiments alentours avec une hauteur inférieure de près de 3 mètres. Cela étant, ils ne contestent pas que «les normes relatives à la hauteur sont respectées», cette question n'étant dès lors pas directement litigieuse. D'autre part, ils estiment que le volume de la construction projetée est excessif, qualifiant le projet de surdimensionné au regard de la topographie et du caractère pittoresque de la zone. Ils comparent le projet à leur propre bâtiment, qui est 2.5 fois moins volumineux, ainsi qu'à d'autres immeubles à proximité immédiate, qui seraient «entre 3 et 7 fois moins volumineux», pour des surfaces «relativement similaires».

b) Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art.3 al. 2 let. b LAT). L'article 59 al. 2 let. j LCAT prévoit que le règlement communal d'aménagement peut contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites. Selon l'article 7LConstr., les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure (al. 1). 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). L'article 1.01 du règlement communal prévoit qu'il contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal ; les prescriptions relatives à la zone d'ancienne localité (ZAL) sont contenues au chapitre 7. L'article 7.01 prévoit ainsi que la ZAL comprend les noyaux anciens des villages de St-Aubin et de Sauges ; les prescriptions s'appliquant à cette zone ont pour but de préserver le caractère architectural et esthétique de ces anciens villages, dans le respect de leur structure originale. L'article 7.02 indique que dans cette zone, sont admises l'habitation et les activités agricoles, commerciales, artisanales et tertiaires compatibles avec l'habitation pour autant qu'elles ne provoquent pas de gêne significative pour le voisinage ni ne portent préjudice au caractère et à l'aspect de la zone. Enfin, l'article 7.07 du règlement, intitulé «Prescriptions architecturales particulières" » mentionne que l'expression architecturale des façades, les matériaux employés, les couleurs et les proportions des constructions doivent être en harmonie avec l'ambiance générale et le caractère de la zone.

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 apparaisse 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).

En outre, les communes sont compétentes pour délivrer les permis de construire (art. 29LConstr.) et, ainsi, appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des

constructions et installations. Elles disposent d'une liberté d'appréciation importante s'agissant de l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent, par conséquent, revendiquer leur autonomie. 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).

Selon l'article 7.06 al. 3 du RAC, qui définit les hauteurs des constructions nouvelles et reconstructions dans la ZAL, la hauteur maximale à la corniche est, dans le village de Saint-Aubin, fixée à 8,50 mètres. L'harmonisation de la hauteur de corniche à celle des immeubles existants prime sur la hauteur maximale réglementaire. En cas de démolition ou de sinistre, les immeubles plus élevés sont soumis à la réglementation de la zone.

c) Le projet litigieux se situe en ZAL, laquelle constitue le noyau historique du village de Saint-Aubin et est composée pour l'essentiel de bâtiments en ordre contigu alignés, s'agissant du périmètre qui nous occupe, sur le chemin de Bayard. Il s'agit de préserver le caractère architectural et esthétique du centre du village, de respecter sa structure originale et de permettre la construction dans les espaces encore libres. Il ressort du préavis favorable de l'OPAN que «[l]es modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire répondent à la demande de notre office» (préavis du SAT du 20.12.2017, p. 6). Soulignant la nécessité d'assurer la conservation de l'ensemble du mur existant durant le chantier, cet office a en outre relevé que «[l]'ouverture prévue pour l'accès au garage souterrain telle qu'elle se trouve sur les plans ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire est de dimensions minimum tout en permettant d'assurer la sécurité des entrées et sorties de véhicules. Elle répond donc aux exigences de notre office». Enfin, il a estimé que «le fait d'avoir projeté un garage souterrain permet [ ] de garantir une intégration satisfaisante du parking des véhicules dans le site» (idem).

La Cour de céans constate que les bâtiments qui jouxtent la parcelle sur laquelle est prévu le projet litigieux sont pourvus de toitures en pente et présentent deux à trois niveaux apparents, pour ce qui est des constructions sises sur le même côté, voire trois à quatre niveaux apparents, s'agissant des constructions se trouvant en face, de l'autre côté du chemin de Bayard (sitn.ne.ch). La construction projetée, prévue en ordre contigu et dans la bande d'implantation obligatoire en vigueur dans cette zone (cf. plan d'alignement sanctionné le 4 mars 2015 par le Conseil d'Etat), n'excède pas quatre niveaux apparents, est pourvue de toitures en pente à deux pans recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite et présente une profondeur similaire à celle de ses voisines. Il faut relever qu'il ne se trouve dans le voisinage pas de bâtiments remarquables de première catégorie selon le recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN). On constate de plus la présence d'habitations à toits plats dans la zone résidentielle à faible densité (ZDF) jouxtant directement la parcelle litigieuse au sud, de sorte qu'une certaine mixité existe de ce côté-là du bien-fonds concerné. Il en résulte en définitive que la construction projetée ne crée pas un corps étranger rompant de manière choquante l'harmonie du quartier.

d) S'agissant plus particulièrement de la hauteur du projet, le Conseil d'Etat, se référant à l'avis de l'OPAN, a retenu qu'elle ne portait pas atteinte à l'harmonie du site et qu'elle suivait de manière cohérente la pente du terrain, relevant notamment que dans la mesure où le bien-fonds 3011 était plus haut que le 2521, cité en exemple par les recourants, il n'était pas étonnant que la hauteur de corniche le soit aussi (décision litigieuse, p. 7 et 8). Dans son

préavis, l'OPAN a ainsi indiqué que «les premiers plans déposés dans le cadre de la sanction préalable ainsi que la pose des perches gabarits nous avaient permis de constater la forte hauteur originellement prévue. Selon l'article 7.6 al. 3 du règlement communal, l'harmonisation de la hauteur de corniche du nouveau bâtiment à celle des immeubles existants voisins prime sur la hauteur maximale réglementaire fixée à 8,50 m. C'est la raison pour laquelle notre office a demandé au requérant de modifier les plans et d'abaisser la partie nord du bâtiment afin d'harmoniser la hauteur de corniche dudit bâtiment à celle des immeubles existants. Les modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire répondent à la demande de notre office et nous considérons que la réglementation communale est respectée s'agissant de l'harmonisation de la hauteur du bâtiment avec celle des immeubles existants» (préavis du SAT du 20.12.2017, p. 6-7).

Les recourants n'amènent aucun élément propre à remettre en question les constatations de l'OPAN et du SAT. On ne peut par conséquent que se rallier au Conseil d'Etat, lorsqu'il retient que la hauteur du projet ne porte pas atteinte à l'harmonie du site. Le fait que les constructions sises sur les parcelles 2118 et 972, auxquelles se réfèrent les recourants devant la Cour de céans, présentent une hauteur à la corniche inférieure de 3 mètres à celle du projet, n'est pas de nature à modifier cette appréciation. Ces exemples ne sont en effet pas représentatifs de la zone, s'agissant de deux parcelles parmi bien d'autres, toutes de hauteurs variables ; elles se situent de surcroît ici de l'autre côté du chemin de Bayard, et non directement à côté du projet litigieux. En outre, c'est à juste titre que les autorités communales ont calculé la hauteur aux corniches sur la base du terrain naturel tel qu'il ressort du relevé de 2004 (cf. arrêt de la CDP du 06.07.2021 [CDP.2020.180] cons. 3e concernant le même projet de construction), l'existence de remblaiements de terrain, vaguement invoquée par les recourants dans leur recours, n'étant dès lors pas déterminante. En définitive, la hauteur de la construction projetée n'excédant pas les prescriptions légales et ayant de surcroît été harmonisée à celle des constructions avoisinantes, on ne peut pas considérer le projet comme démesuré de ce point de vue-là.

e) En ce qui concerne le volume du projet, le Conseil d'Etat a relevé que pour procéder à une comparaison de volume comme le proposaient les recourants, il était nécessaire de tenir compte également de la surface de la parcelle. Dans ce cadre, il ressortait des plans de situation et de la consultation du SITN que le bien-fonds 3011 était l'un des plus grands du secteur, de sorte qu'il n'était pas surprenant que le volume du projet litigieux soit supérieur à celui des constructions existantes (décision litigieuse, p. 8).

Le RAC ne prévoit pas de règles particulières en matière de taux d'occupation du sol et de densité projetée (cf. préavis du SAT, p. 3). Dans tous les cas, au vu de la surface du bien-fonds 3011, le volume de la construction projetée ne paraît pas excessif au point que l'on puisse considérer que l'ensemble ne s'intègre pas dans la zone. Les constructions de la zone avec lesquelles les recourants comparent le projet sont, à nouveau, non représentatives, la zone étant composée de parcelles à surface et volume bâti variables. Dans le recours interjeté auprès du Conseil d'Etat le 21 août 2018, les recourants mentionnaient ainsi également une construction voisine ayant une «contenance» de 1'420 m<sup>3</sup>, ce qui concerne la parcelle 2522 (cf. arrêt de la CDP du 06.07.2021 [CDP.2020.180] cons. 4c dans la cause connexe), laquelle présente une surface de 259 m<sup>2</sup>. Une comparaison avec cette parcelle permet de relativiser le volume de la construction projetée, puisque cette dernière s'étendra sur une surface de 775 m<sup>2</sup>, soit le triple de celle dont dispose la parcelle 2522. Le volume bâti projeté de 5'450 m<sup>3</sup>, entre trois et quatre fois supérieur à celui de la

parcelle 2522, ne paraît par conséquent pas disproportionné. Cela correspond également aux observations du tiers intéressé devant la Cour de céans qui, se référant à plusieurs parcelles alentours, a relevé que son projet présentait une volumétrie similaire aux immeubles environnants.

f) Les griefs y relatifs des recourants doivent dès lors être rejetés. Partant, leurs critiques sont l'expression de leur appréciation subjective et ne sont pas de nature à démontrer le caractère manifestement insoutenable de la décision attaquée, s'agissant de l'esthétique et de l'intégration au quartier de la construction. On ne saurait ainsi retenir que les constructions projetées compromettraient l'harmonie du quartier. Cette conclusion s'impose d'autant plus que la commune doit pouvoir garder un pouvoir d'appréciation en la matière. En tous les cas, les constructions envisagées n'apparaissent ni déraisonnables, ni irrationnelles ou incohérentes au regard de la zone concernée.

6.a) Dans un dernier grief, les recourants estiment que la servitude de passage grevant leur fond subira une aggravation manifeste du fait du projet de construction, compte tenu de l'augmentation importante du nombre de piétons amenés à emprunter quotidiennement ce chemin, ce qui constitue une modification arbitraire du mode d'utilisation de la servitude par la parcelle 3011. Selon eux, le fait que cette question ait un impact sur l'équipement du terrain, par son accès, commande qu'elle soit examinée dans le cadre du présent litige.

b) 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 (RJN 1989, p. 322 cons. 2 et les références citées, arrêt de la CDP du 05.09.2018 [CDP.2017.248] cons. 3g et les références citées ; arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007]). Il s'ensuit que, en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige. Selon la pratique et la doctrine dominantes, le principe de la séparation stricte entre droit privé et droit administratif connaît cependant deux exceptions : des dispositions de droit civil doivent être prises en considération dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire si la loi sur les constructions déclare déterminantes, implicitement ou expressément, des circonstances de nature civile (par exemple la garantie d'un accès sur le fonds d'autrui) ou lorsqu'une construction est érigée sur le fonds d'autrui (RJN 2005, p. 209 et les références citées).

c) Force est ici de constater que l'aggravation de la servitude de passage grevant le fonds des recourants n'a, en soi, aucune emprise sur le sort du litige. En effet, peu importe de savoir si l'édifice litigieux est également compatible avec la servitude de droit privé invoquée. A cet égard, on ne se trouve dans aucun des cas de figure commandant une exception à ce principe, ce que les recourants ne prétendent d'ailleurs pas directement. En soi, la question de l'aggravation de la servitude de passage au regard des dispositions du droit civil n'a dès lors pas à être examinée.

7.a) Cela étant, le grief des recourants concernant le chemin pédestre a également trait à l'accessibilité du projet litigieux, ce qui constitue une question de droit public que la Cour de céans doit examiner. Ils reprochent ainsi au chemin d'accès piétonnier d'être particulièrement raide et de ne pas permettre le passage de personnes en fauteuil roulant ou nécessitant des moyens auxiliaires pour la marche (par ex. déambulateurs ou cannes

anglaises). En outre, il est au surplus incompréhensible pour eux que l'adresse de la construction projetée corresponde à la rue du Temple alors qu'elle longe en réalité le chemin de Bayard.

b) Aux termes de l'article 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'article 19 al. 1 LAT, 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.

Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 cons. 3a, p. 68). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêts du TF des 03.03.2008 [1C\_221/ 2007] cons. 7.2 et 06.05.1993 [1P.115/1992] cons. 4).

Sur le plan de la législation cantonale, l'article 109 LCAT oblige la commune à équiper la zone d'urbanisation, notamment en voies d'accès (al. 1) et subordonne la construction de tout bâtiment à la réalisation de ces équipements (al. 3). L'article 69 RELCAT précise que les voies d'accès doivent tenir compte, notamment, de la sécurité de tous les usagers. 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. Par ailleurs, selon l'article 21 al. 1 LConstr., les constructions et installations nouvelles ouvertes au public ou destinées à l'habitation de plus de 4 logements doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des personnes handicapées physiques et sensorielles selon les normes techniques reconnues. Enfin, l'article 13 RELConstr. prévoit notamment qu'un accès aux constructions et installations est conçu de telle sorte qu'il puisse être franchi par des personnes handicapées physiques et sensorielles de la voie publique à l'intérieur de la construction (al. 1) ; un accès est muni de mains courantes et sa pente ne doit pas dépasser 6 % (al. 2).

c) A juste titre, les intéressés ne prétendent pas directement que les deux voies d'accès à la construction projetée soit par le chemin de Bayard, pour les véhicules automobiles, respectivement par le chemin allant de la rue du Temple à l'ouest du bâtiment projeté, pour les piétons seraient insuffisantes d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elles desserviront. Sous l'angle de l'accessibilité, ils se contentent en définitive de remettre en question la praticabilité du chemin piéton pour les personnes handicapées. Or, les dispositions précitées de la LConstr. relatives à l'accessibilité des constructions et installations aux personnes handicapées physiques et sensorielles ne sont pas applicables aux voies de circulation pour piétons, exclues du champ d'application de cette loi (art. 3 let. b et c LConstr.) (cf. arrêt de la CDP du 16.03.2017 [CDP.2016.308] cons. 3a publié sur [jurisprudence.ne.ch](http://jurisprudence.ne.ch)). Dès lors, à supposer recevable, leur grief s'avère de toute manière infondé.

d) Quant à la critique des recourants relative à l'adresse et à la localisation de l'entrée de l'immeuble projeté, elle n'est pas susceptible de leur procurer un avantage pratique. Le

nom de rue qui sera attribué à la construction projetée est en effet une question qui n'est pas de nature à remettre en cause la réalisation du projet de construction selon les plans prévus (ATF 137 II 30, cons. 2.3; arrêt du TF du 28.04.2014 [1C\_754/2013] cons. 3 ; arrêt de la CDP du 09.03.2015 [CDP.2014.152] cons. 2).

8.a) Bien fondé s'agissant du grief lié à l'application des gabarits légaux, le recours doit être admis, la décision du Conseil d'Etat du 15 avril 2020, ainsi que celles du Conseil communal du 20 juin 2018 levant l'opposition des recourants, respectivement accordant la sanction préalable des plans, doivent être annulées. En outre, 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 preuve tendant à la mise en œuvre d'une vision locale.

b) Vu l'issue de la procédure, il y a lieu de mettre les frais de la présente procédure à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA (art. 47 al. 1 LPJA). Une indemnité de dépens sera en outre allouée aux recourants qui procèdent avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 48 LPJA). Ce dernier n'ayant pas déposé un état des honoraires et des frais permettant de se rendre compte de l'activité déployée effectivement (art. 64 al. 1 LT Frais par renvoi de l'art. 67 LT Frais en lien avec l'art. 69 LT Frais), il convient de statuer sur la base du dossier pour déterminer le montant allouable (art. 64 al. 2 LT Frais). Tout bien considéré, et singulièrement le fait que le mandataire représentait déjà les recourants devant le Conseil d'Etat et le Conseil communal, l'activité essentielle déployée peut être estimée à quelque 6 heures (rédaction du mémoire de recours, recherches juridiques, entretiens avec les clients). Eu égard au tarif appliqué par la Cour de céans de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 1'680), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 168, art. 63 LT Frais) ainsi que la TVA au taux de 7,7 % (CHF 142.30), c'est un montant global de 1'990.30 francs qui sera alloué aux recourants à titre de dépens à charge de X. \_\_\_\_\_ SA. Le Conseil d'Etat sera invité à statuer sur les frais et dépens de la première instance de recours.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Admet le recours.

2. Annule la décision du Conseil d'Etat du 15 avril 2020 et les décisions du Conseil communal de La Grande Béroche du 20 juin 2018 rendues dans cette cause.

3. Met à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA les frais de la procédure par 1'320 francs et ordonne la restitution aux recourants de leur avance.

4. Alloue aux recourants une indemnité de 1'990.30 francs à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA.

5. Invite le Conseil d'Etat à statuer sur les frais et dépens de la première instance de recours.

Neuchâtel, le 6 juillet 2021

1 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.

2 Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

a. 10 de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;

b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;

c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci;

d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au délasserement;

e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

3 Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment:

a. 1 de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;

b. 2 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;

b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations;

c. de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons;

d. d'assurer les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services;

e. de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

4 Il importe de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. Il convient notamment:

a. de tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci;

b. de faciliter l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics;

c. d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie.

10 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO2014899;FF2010959).

11 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO2014899;FF2010959).

12 Introduite par le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO2014899;FF2010959).

1 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.

2 Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.<sup>46</sup>

3 Si la collectivité intéressée n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans

approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.<sup>47</sup>

<sup>46</sup>Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1er mai 2014 (RO2014899;FF2010959).

<sup>47</sup>Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er avril 1996 (RO1996965;FF1994III 1059).

1 Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.

2 L'autorisation est délivrée si:

- a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;
- b. le terrain est équipé.

3 Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

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