

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.186 vom 22. April 2015

Ne Jurisprudence Adm, 2015-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2013.186

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.186 du 22 avril 2015

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2013.186 del 22 aprile 2015

Regeste

Exigences relatives à la publicité de la procédure d'autorisation de construire et à la pose de perches-gabarits durant l'enquête publique. En l'espèce, les perches-gabarits posées durant l'enquête publique ont attiré l'attention de la recourante et d'autres intéressés sur le projet et tous ont pu développer une argumentation détaillée sur l'aspect du bâtiment à construire. Rappel des critères permettant de définir la hauteur maximale des constructions et définition des niveaux apparents. En l'espèce, le projet respecte le nombre maximal de 4 niveaux apparents fixé par le règlement d'aménagement communal, qui ne limite pas la hauteur au faîte. La solution consistant à construire sur la corniche du bâtiment une toiture relativement haute est donc conforme au droit communal. Exigences relatives à l'indication du niveau du terrain naturel sur les plans de construction. En l'espèce, les plans n'indiquent pas le niveau du terrain naturel de manière complète et précise, de sorte qu'un croisement des gabarits du projet avec ceux des constructions existant sur la parcelle ne peut pas être exclu. La décision communale n'étant pas motivée sur ce point, la recourante a subi une violation de son droit d'être entendu, qui ne saurait être réparée par l'autorité de recours compte tenu de son pouvoir d'examen. Par conséquent, le dossier est renvoyé au Conseil communal pour complément d'instruction et vérification du tracé des gabarits, ainsi que de la densité et de la hauteur maximale à la corniche, qui se calculent également par rapport au terrain naturel. L'article 7 LConstr. est une clause d'esthétique positive, appliquée par les communes avec un large pouvoir d'appréciation. Par conséquent, le volume et la forme du bâtiment projeté doivent être admis. Il n'en va pas de même du revêtement de la totalité du bâtiment par des tuiles (toiture et façades), qui se distingue des constructions du voisinage et se heurte à certaines dispositions du règlement de construction communal. Le Conseil n'avait pas à exiger l'établissement préalable d'un plan de quartier pour le projet litigieux, dès lors que le secteur est déjà bâti et équipé, que la surface consacrée au projet n'atteint pas les 3'000 m² exigés par la LCAT et qu'aucun projet de construction n'existe sur le solde de la parcelle. Les démarches entreprises par un mandataire avant la procédure de recours n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer le montant des dépens, sauf si elles sont nécessaires à la procédure et ce à titre exceptionnel. Conditions pour qu'un avocat agissant dans sa propre cause puisse exceptionnellement prétendre à des dépens. _____ Par arrêt du 11 novembre 2016 (Réf.: [CDP.2015.135 + 136-AMTC]), le Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours déposé contre la présente décision ; arrêts non publiés.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

L'hoirie B. (ci-après : l'hoirie) est propriétaire de l'article [a] du cadastre de A., situé de long de la rue C. et d'une surface de 4'634 m². Cette parcelle se trouve en zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD) selon le plan d'aménagement communal du 13 août 1997. On y trouve actuellement une maison d'habitation de style Heimatstil, érigée en 1903-1904 et ayant obtenu la note de 3 selon le système de notation du recensement architectural du canton de Neuchâtel, ainsi qu'une remise et un pavillon. Selon les photographies qui figurent dans le dossier communal, le reste de la parcelle constitue à ce jour un vaste parc, pourvu d'arbres espacés.

B.

Le 22 août 2011, B., alors propriétaire du terrain, a déposé une demande de sanction définitive pour la construction sur ce bien-fonds d'un immeuble de 12 logements en PPE, pourvu de six côtés formant un hexagone irrégulier et d'une haute toiture en pente, le tout étant recouvert de tuiles de terres cuites. L'accès à ce nouveau bâtiment était prévu depuis la rue C., par un passage situé au sud de la parcelle, ainsi que par l'aménagement d'un autre passage au nord, menant à un parking souterrain. Dans le cadre de la circulation du dossier pour préavis dans les services concernés de l'Etat, le bureau des ouvrages d'art et de l'économie des eaux (ci-après : BOAE) a émis un préavis provisoire négatif sur le projet, en relevant que des risques d'inondation existaient dans ce secteur de dangers naturels liés à l'eau de degré moyen et que le parking souterrain projeté, vu l'ouverture du mur existant sur la rue C. pour y accéder, ainsi que les ouvertures du bâtiment, étaient des points faibles devant être protégés par des mesures constructives.

Par ailleurs, la mise à l'enquête publique du projet a suscité plusieurs oppositions, notamment de la part de la société X. SA (ci-après : l'opposante, respectivement la recourante), propriétaire de l'article [b] du cadastre de A.. La majorité des opposants ont invoqué l'insuffisance du nombre de places de parc prévues pour desservir le nouveau bâtiment et les difficultés occasionnées par l'accès au parking souterrain prévu au nord, susceptible d'empêcher l'utilisation de places de parc existant juste en face, sur la rue C.. Le propriétaire de l'époque a dès lors présenté une nouvelle version du projet, mise à l'enquête publique du 16 mars au 30 avril 2012. Selon ce nouveau projet, le parking souterrain et son accès par le nord sont supprimés, au profit de places de parc aménagées à l'extérieur, au sud de la propriété, dans une annexe recouverte d'une terrasse.

C.

L'opposante est à nouveau intervenue lors de cette mise à l'enquête publique, de même que plusieurs autres opposants. Elle a formulé des griefs relatifs à la hauteur du bâtiment projeté, à son aspect et son intégration dans le site, aux accès projetés, à la disparition ou l'inaccessibilité des places de parc existantes sur la partie est de la parcelle à construire, au caractère incomplet de la procédure de mise à l'enquête publique et à la nécessité de soumettre le secteur à un plan de quartier.

L'instruction des oppositions a donné lieu à plusieurs échanges d'écritures entre les parties et à l'organisation d'une séance de conciliation réunissant des représentants de la commune, du maître d'ouvrage et des opposants, le 28 août 2012. Un procès-verbal de cette séance a été établi le 28 septembre 2012. Le Conseil communal a transmis ce procès-verbal aux opposants le 15 octobre 2012, avec deux photomontages de la construction litigieuse depuis la rue C. réalisés par l'architecte du projet, un rapport de l'architecte-conseil de la commune et le calcul de la densité et du taux d'occupation du sol du projet.

D.

Le 5 juillet 2012, le service de l'aménagement du territoire (ci-après : SCAT) a adressé au Conseil communal un préavis de synthèse favorable au projet, sous réserve du respect des remarques émises par les différents services de l'Etat consultés.

E.

L'opposante ayant déclaré maintenir intégralement son opposition par courrier du 29 novembre 2012, le Conseil communal a levé l'opposition par décision du 6 juin 2013. Il a considéré que le bâtiment litigieux, conformément au règlement d'aménagement (ci-après : RA), comportait bien 4 niveaux apparents puisqu'il n'était pas prévu d'aménager des ouvertures dans la partie supérieure de sa toiture; que la hauteur maximale de corniche de 8.5m prévue par le RA était également respectée et qu'à défaut de limitation de la hauteur au faite dans ledit règlement, celui-ci pouvait se situer à une certaine hauteur et donner une toiture relativement pentue, permettant ainsi d'atténuer l'effet de masse éventuel du bâtiment. S'agissant de l'intégration du bâtiment dans le site, le Conseil communal a jugé que sa forme de "cristal" ou de "diamant", due à des ruptures, à des angles irréguliers, à l'existence de "6 côtés" et à une toiture "à prismes", permettait justement de rompre avec l'effet de masse qu'aurait une forme de bâtiment plus banale telle qu'un carré ou un rectangle, garantissant ainsi une bonne relation et des espaces généreux par rapport à la maison déjà érigée sur la parcelle. Il a en outre mis en évidence les avantages de la solution consistant à couvrir tant les façades que la toiture de tuiles de terre cuite plates, de manière à créer un dialogue avec la maison existante et les bâtiments anciens du quartier D..

Il a ensuite expliqué que la modification de l'accès prévue dans le deuxième projet mis à l'enquête publique était la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour les voisins, en précisant que le trafic sur la rue C. n'augmenterait que faiblement et à des heures déterminées suite à la construction des 12 logements prévus. Il a rappelé que le nombre de 13 places de stationnement dans le garage était conforme à l'annexe 1 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996 et que le plan des aménagements extérieurs mentionnait encore 7 places pour les immeubles existant à l'est de la parcelle. Quant aux perches-gabarits, il a estimé que les trois perches posées sur le terrain avaient indiqué clairement et de manière conforme au RELConstr. la pente de la toiture et la corniche du bâtiment, après un contrôle par relevé laser au sommet. Enfin, il a rappelé que selon la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, les communes avaient la possibilité mais non l'obligation de soumettre à plan de quartier des surfaces de 3'000 m² au moins, qu'en l'occurrence, le projet concernait une surface de 1'730 m² et que la surface résiduelle à construire serait donc inférieure à 3'000 m² en tenant compte de la maison existante.

Par décision du 6 juin 2013 également, le Conseil communal a octroyé le permis de construire le projet litigieux à la propriétaire.

F.

Par mémoire du 15 juin 2013, l'opposante a recouru contre la décision levant son opposition et contre l'octroi du permis de construire (cf. indications figurant en première page du recours). La recourante allègue que selon les plans sanctionnés, à savoir les plans datés du 25 janvier 2012 et intitulés "modification de projet en cours de procédure", le bâtiment litigieux comporte plus de quatre niveaux apparents, puisque ses trois premiers étages

mesurent chacun 2.8m; que son quatrième étage est aussi destiné à l'habitation au vu de sa hauteur sous plafond de 2.4m et qu'un cinquième niveau, borgne et destiné à des locaux techniques, est également prévu. A son avis, ne pas considérer ces locaux comme un niveau reviendrait à vider le règlement d'aménagement de son sens, en permettant la construction d'immeubles de quatre étages surmontés d'un ou plusieurs niveaux "techniques" s'élevant "jusqu'au niveau de croisement des gabarits". Elle ajoute que le fait d'utiliser au maximum la hauteur maximale de corniche puis de continuer à surélever l'immeuble en suivant la ligne des gabarits est également contraire au règlement d'aménagement, car il a pour conséquence l'élévation d'un bâtiment plus haut que tous ceux du quartier concerné.

La recourante maintient ensuite que le bâtiment projeté est d'une esthétique extrêmement discutable et que sa forme hexagonale et pyramidale, qui se démarque clairement des immeubles de style traditionnel voisins, attirera forcément l'attention du passant. Elle est d'avis que même si les communes disposent d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique, c'est aux habitants d'une commune de choisir le milieu dans lequel ils souhaitent vivre. Or, en l'occurrence, seules les personnes intéressées à la construction de l'immeuble litigieux apprécient son aspect, ce qui n'est pas le cas des voisins comme en témoignent les nombreuses oppositions au projet. Elle observe encore que le Conseil communal, dans la décision attaquée, admet le caractère inesthétique du projet en parlant de son effet de masse et en tire argument pour justifier la forme particulière du bâtiment, qu'elle qualifie de douteuse.

S'agissant des perches-gabarits, la recourante soutient qu'elles ne représentaient pas du tout la pente du toit, qui constitue justement l'un des éléments les plus délicats du dossier. Elle reproche de plus à la décision attaquée de ne rien dire du tracé des gabarits sur la partie est du projet, alors que des croisements de gabarits sont à craindre entre le bâtiment projeté et les places de parc à construire et entre ces places et la maison d'habitation existante.

Enfin, tout en reconnaissant que les communes n'ont pas l'obligation d'imposer le plan de quartier pour les surfaces à bâtir de plus de 3'000 m², la recourante juge arbitraire l'argument invoqué en l'espèce par le Conseil communal pour ne pas recourir à cet instrument, puisque la surface mentionnée dans la loi se réfère à celle du terrain concerné et non à sa surface résiduelle après construction. Elle estime dès lors que le Conseil communal a commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation et que le Conseil d'Etat, tenu de procéder à un contrôle en opportunité des mesures communales d'aménagement, doit renvoyer le dossier au Conseil communal pour qu'il soumette le projet litigieux à l'élaboration préalable d'un plan de quartier.

Elle conclut à l'annulation du permis de construire délivré à la propriétaire, sous suite de frais et dépens.

G.

Le Conseil communal a transmis son dossier au service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours, sans formuler d'observations sur ce dernier. Le 17 décembre 2013, l'hoirie a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Le contenu de ses observations sera repris ci-après, dans la mesure nécessaire.

Considérant en droit:

1.

Le recours a été déposé dans les formes et délai prévus par les articles 34 et 35 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, par la propriétaire d'une parcelle jouxtant le terrain à construire (art. 32, litt. a LPJA). Par conséquent, il doit être déclaré recevable.

2.

2.1.

Selon la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996 et le RELConstr, dans leur version en vigueur jusqu'au 1er décembre 2014, les limites extérieures des constructions et installations projetées devaient être marquées pendant la durée de l'enquête publique par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat tel que des ballons d'hélium ou un piquetage (art. 35, al. 1 LConstr.; 49, al. 1 RELConstr.). Les perches-gabarits devaient indiquer la hauteur de corniche et celle au faîte ou de l'attique, l'inclinaison des pans du toit et la cote du plancher fini du rez-de-chaussée (art. 49, al. 2 RELConstr.). Le Conseil communal ne pouvait renoncer à ce marquage sur le terrain que s'il était manifestement inutile, notamment en cas d'accord des voisins (art. 35, al. 2 LConstr. et 49, al. 3 RELConstr.). Ces principes n'ont pas été modifiés par la révision de la LConstr. du 27 mars 2012 et celle du RELConstr. du 12 novembre 2014, dont une partie des dispositions, en particulier celles qui concernent les perches-gabarits, sont entrées en vigueur le 1er décembre 2014.

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

2.2.

En l'espèce, la recourante soutient que les perches-gabarits ne représentaient pas du tout la pente du toit, qui est l'un des éléments exigés par l'article 49, alinéa 2 RELConstr. Le Conseil communal affirme le contraire, en précisant que les perches-gabarits ont été posées après un contrôle par relevé laser.

La recourante ne conteste pas que des perches-gabarits ont été posées durant la mise à l'enquête publique du projet et c'est en effet ce qui ressort des photographies produites par l'architecte après la séance de conciliation et transmises aux recourants par le Conseil communal par courrier du 15 octobre 2012. L'échelle de ces images ne permet pas de voir si les perches-gabarits, qui doivent désormais avoir été enlevées, indiquaient de manière précise l'inclinaison de la toiture du futur bâtiment. Il n'en reste pas moins qu'elles ont été posées par un géomètre, ainsi qu'en témoignent des messages électroniques échangés par la commune et l'architecte du projet les 29 et 3 novembre 2012, figurant au dossier. Ces

perches-gabarits étaient bien visibles et installées de manière à attirer l'attention des tiers intéressés sur la hauteur et le volume du bâtiment projeté. Preuve en est que lors de la séance de conciliation, l'un des opposants a remarqué que "[l'on voyait] le piquetage depuis plusieurs rues aux alentours" (cf. procès-verbal de la séance de conciliation, p. 6) et que le projet a dès lors fait l'objet de diverses oppositions. Les plans et les photomontages du projet, consultables par les tiers intéressés durant la mise à l'enquête publique, donnent une image précise de la pente et de l'aspect de la toiture du bâtiment litigieux. Il ressort des mémoires d'opposition adressés au Conseil communal par la recourante que ces documents ont permis à cette dernière de développer une argumentation détaillée sur l'aspect du projet, en particulier en ce qui concerne la hauteur et l'aspect de sa toiture et qu'elle a donc été en mesure d'exercer son droit d'être entendu. Au vu du dossier, il en va de même d'autres opposants invoquant des motifs analogues.

Dans ces conditions, les griefs de la recourante relatifs aux perches-gabarits doivent être rejetés.

3.

3.1.

L'article 59, alinéa 2, lettre b LCAT prévoit que les plans d'aménagement communaux peuvent contenir notamment des dispositions concernant la hauteur des constructions. Les articles 46 et suivants du règlement d'exécution de la LCAT (RELCAT), du 16 octobre 1996, traitent également de la hauteur des bâtiments. Celle-ci est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte (art. 46, al. 1 RELCAT).

Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel (art. 46, al. 3 RELCAT). La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment, à l'intersection du plan du rampant de la toiture avec le plan de la façade considérée (art. 47, al. 1 et 48, al. 1 RELCAT). Sauf cas particuliers, la hauteur au faîte se mesure à l'intersection de la ligne du faîte avec le plan de la façade considérée (art. 50 RELCAT).

Selon l'article 52, alinéa 2 RELCAT, il faut entendre par "niveau apparent" un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade. L'expression "niveaux apparents" comprend aussi bien les locaux d'habitation que les magasins et les garages, à condition qu'ils soient visibles comme tels depuis l'extérieur. Le Tribunal administratif a souligné qu'il n'y avait aucune raison de s'écarter du texte clair de cette règle et que les arguments tirés notamment de l'éclairage, de l'aération ou des particularités énergétiques de la construction étaient dépourvus de pertinence (RJN VI, 3è mepartie, pp. 435ss; 1988, p. 178/179; arrêt du Tribunal administratif du 5 novembre 2003, réf. TA.2002.419, consid. 2a et références citées).

3.2.

Selon l'article 11.04.06, lettres b et c RA, la hauteur de corniche est limitée à 8.5m et les niveaux apparents à 4 en ZHMD. Le règlement d'aménagement ne fixe pas de hauteur maximale au faîte. Sur les plans des façades sanctionnés, la corniche est surmontée d'une toiture en pente pourvue tantôt de vélux, tantôt de loggias dans sa partie inférieure. Il résulte des plans d'étage qu'un 3ème étage destiné à des appartements sera aménagé dans cette partie inférieure et qu'il sera surmonté de surcombles, occupés par un puits de lumière, des

locaux techniques et des vides sur les locaux du 3^{ème} étage. Selon les plans des façades, les surcombles seront dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur.

Au vu de la définition des niveaux apparents donnée par l'article 52, alinéa 2 RELCAT et précisée par la jurisprudence, il ressort clairement des plans des façades du projet et du photomontage joint à ceux-ci que le bâtiment litigieux comportera 4 niveaux apparents sur toutes ses façades (rez-de-chaussée et étages +1, +2 et +3). Les locaux techniques prévus au-dessus de ces 4 niveaux n'occupent que très partiellement les surcombles, qui sont dépourvus d'ouvertures et n'apparaissent dès lors pas comme un niveau visible de l'extérieur. Contrairement à ce qu'affirme la recourante, une telle solution respecte le règlement d'aménagement, qui ne limite pas la hauteur maximale au faîte. D'ailleurs, bien que son aspect soit contemporain, la toiture se rapproche de la forme de celle du bâtiment Heimatstil voisin, qui comporte aussi une haute partie supérieure, de forte pente et dépourvue d'ouvertures (cf. photomontage et autres photographies jointes à la demande de permis de construire). Il ressort d'ailleurs d'un courrier adressé par le Conseil communal aux opposants le 15 octobre 2012 que le faîte du bâtiment litigieux, situé à une altitude de 456.4m, est inférieur d'environ 1.8m à l'altitude du faîte de la maison Heimatstil voisine. Les arguments de la recourante relatifs aux niveaux apparents sont donc mal fondés.

4.

4.1.

Les gabarits sont traités aux articles 18 et suivants du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996. Selon l'article 18 RELCAT, ils ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires. Le gabarit est un plan dont la trace est au sol (art. 19, al. 1 RELCAT) 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. 2 RELCAT). La trace du gabarit est en principe représentée par son intersection avec le terrain naturel (art. 19, al. 3 RELCAT). Sur le haut des bâtiments à toiture en pente, les gabarits s'attachent à la corniche (art. 30 RELCAT). Selon l'article 11.04.7 RA, les gabarits applicables en ZHMD sont 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.

En l'occurrence, la recourante craint un croisement des gabarits de la construction litigieuse avec ceux des autres constructions situées ou prévues sur le même terrain, situation prohibée par l'article 24 RELCAT, en reprochant au Conseil communal de ne pas avoir tranché cette question.

4.2.

Le droit d'être entendu découlant de l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.), du 18 avril 1999, a pour corollaire l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision. L'administré doit connaître les motifs d'une décision administrative afin de pouvoir la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu, tandis que l'autorité de recours en a besoin pour pouvoir exercer son contrôle (RJN 1998, p. 179; arrêt du Tribunal administratif cantonal du 4 novembre 2010, référence: TA.2007.311, consid. 4).

La recourante a mis en doute l'exactitude du tracé des gabarits figurant sur les plans dans son opposition sur la deuxième version du projet, du 27 avril 2012 (p. 6, ch. 7b). Or, la

décision attaquée ne se prononce pas du tout sur ce point. Certes, selon le Tribunal fédéral, la motivation ne doit pas nécessairement se trouver dans la décision elle-même: le devoir de motiver est réputé satisfait si les motifs, bien qu'ils ne figurent pas dans la décision, doivent être considérés comme connus des intéressés en raison des circonstances, par exemple si ceux-ci ont pu se rendre compte, sur la base d'une instruction préalable ou du résultat de la procédure probatoire, des raisons pour lesquelles l'autorité a tranché de cette façon et non d'une autre (RJN 1987 p. 261; RJN 1980-81, p. 208). La motivation peut dès lors découler d'une correspondance séparée ou du renvoi à une prise de position d'une autre autorité (Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 267 et références citées).

4.3.

En l'espèce, le Conseil communal a transmis à la recourante avec le procès-verbal de la séance de conciliation une note de son architecte-conseil portant la date du 7 juillet 2011 (recte : 2012 ?) et mentionnant que les gabarits applicables dans la zone sont respectés de tous côtés (p. 3, 1er§, 3^{ème} tiret) (cf. lettre du 15 octobre 2012 du Conseil communal au mandataire de la recourante et réponse de celui-ci du 29 novembre 2012). Toutefois, cette prise de position n'émane pas du Conseil communal et elle est contredite par un premier rapport de l'architecte-conseil du 24 octobre 2011, dont la recourante n'a pas eu connaissance selon le dossier. Selon ce rapport, le degré appliqué pour les gabarits est correct, mais leur trace au sol ne peut pas être contrôlée précisément, car le terrain naturel n'est pas mentionné sur les plans.

Les plans du projet comprennent un plan de situation établi par [], ingénieur géomètre inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres selon le site Internet de l'Etat de Neuchâtel, rubrique relative au service de la géomatique et du registre foncier. En application de l'article 43, alinéa 2, lettres e et f RELConstr. figurent notamment sur ce plan une altitude de référence et les traces au sol des gabarits du bâtiment d'habitation projeté, de l'annexe destinée aux places de parc et des bâtiments existant sur la parcelle dans la direction des futurs édifices. Il résulte du plan des aménagements extérieurs que les deux côtés du bâtiment litigieux orientés au sud ont été considérés comme formant une façade principale. Un gabarit de 450a donc été appliqué dans cette direction, tandis qu'un gabarit de 600a été appliqué sur les autres façades. Une telle solution respecte l'article 11.04.7 RA dans le cas d'espèce. En effet, puisque les gabarits ont pour objectif d'assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires, il est logique de considérer comme principale la façade sur laquelle donnent des pièces à vivre telles qu'un séjour ou un salon. En l'occurrence, les plans du rez-de-chaussée et des étages 1 à 3 démontrent que compte tenu de la forme particulière du bâtiment projeté, de telles pièces existent sur tous ses côtés. Au vu du texte de l'article 11.04.7 RA, il était donc possible de désigner les côtés sud comme façade principale plutôt que les côtés est donnant sur la rue C..

Selon les traces au sol des gabarits dessinées par le géomètre sur la base des indications fournies par l'architecte (art. 43, al. 2, litt. f RELConstr.), les gabarits du bâtiment d'habitation se rapprochent jusqu'à environ 50 cm de ceux de l'annexe et jusqu'à environ 1m de ceux de la maison Heimatstil. Toutefois, le plan de situation établi par l'ingénieur géomètre n'authentifie pas ces éléments d'office. En effet, l'ingénieur géomètre n'est chargé de les valider qu'en cas de contestation ou de doutes quant à leur respect (art. 43, al. 3 RELConstr.). Par ailleurs, les plans de façades ne représentent pour les différentes façades ni le niveau du terrain naturel par rapport à l'altitude de référence mentionnée sur le plan de situation, ni les gabarits, contrairement à ce qu'exige l'article 46, al. 1 litt. c et al. 3

RELConstr. Le terrain naturel figure sur la coupe A ■ A du projet, mais ne concerne par définition que l'endroit représenté sur cette coupe et non les autres points des façades. Lorsque la première version du projet a été présentée à la commune, celle-ci a requis auprès de l'architecte des compléments quant à l'indication du terrain naturel, par message électronique du 26 octobre 2011. Le bureau d'architecture auteur du projet a répondu par message électronique du 31 octobre 2011; il s'est limité à transmettre une nouvelle fois la coupe A ■ A de la première version du bâtiment, tout en précisant que "le terrain naturel [] mentionné sur l'implantation représente une pente moyenne de 2% du Nord au Sud". Ces compléments ne permettent pas de vérifier avec précision l'exactitude de la trace au sol des gabarits. En effet, même si la pente du terrain naturel présente peu de variations aux dires de l'architecte, on ignore où celles-ci se situent exactement par rapport à l'implantation du projet. Par ailleurs, le géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN) indique des variations de niveau d'un mètre sur la parcelle. Enfin, les plans ne fournissent aucune indication sur le niveau d'implantation du couvert à voitures projeté et ne contiennent aucune représentation de ses façades; le dossier ne renseigne pas davantage sur la manière dont le niveau d'implantation et la corniche de la maison Heimatstil déjà construite sur la parcelle ont été déterminés pour dessiner la trace au sol de ses gabarits. Or, comme la trace des gabarits du bâtiment d'habitation projeté est proche de celle de ces constructions selon le plan de situation, une vérification de ces divers éléments s'impose.

4.4.

Par conséquent, il convient d'admettre les arguments de la recourante relatifs aux gabarits et de renvoyer la cause au Conseil communal, qui devra procéder à un complément d'instruction puis rendre une nouvelle décision, entre autres sur la base d'un relevé des différents niveaux du terrain naturel sur la parcelle à construire, à faire établir par un géomètre. Ce relevé permettra de vérifier également le respect de la densité maximale et de la hauteur maximale de corniche fixées par les articles 11.04.5 lettre a et 11.04.6 RA en ZHMD, qui se calculent toutes deux par rapport au terrain naturel (art. 15, al. 3 et 46, al. 3 RELCAT). En outre, le couvert à voitures devra être représenté sur des plans, au sens exigé par l'article 46 RELConstr.

Cette solution se justifie d'autant plus que la décision attaquée n'est pas motivée en ce qui concerne la question des gabarits et ne respecte donc pas le droit d'être entendu de la recourante. Ce droit est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195, consid. 2.2 p. 197; 135 I 279, consid. 2.6.1 p. 285). Une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195, consid. 2.3.2 p. 197; 133 I 201, consid. 2.2 p. 204; 132 V 387, consid. 5.1 p. 390 et les références citées; ATF du 12 septembre 2013 1C_533/2012, consid. 2.1). La Cour de droit public a récemment rappelé que lorsqu'aucune loi spécifique n'étend le pouvoir d'examen de l'autorité de recours à l'inopportunité de la décision prise, la violation du droit d'être entendu ne peut, en règle générale, pas être réparée par le dépôt d'un recours devant l'autorité administrative hiérarchiquement supérieure. Il a précisé que raisonner autrement reviendrait à généraliser une pratique qui doit rester l'exception (arrêt de la Cour de droit public du 7

avril 2011 CDP.2009.121, consid. 3a). Dans le domaine des constructions, l'autorité de recours doit limiter son pouvoir d'intervention à l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 33, litt. a LPJA). Par conséquent, au vu de cette jurisprudence, l'autorité de recours ne peut se permettre de réparer la violation du droit d'être entendu de la recourante en procédant elle-même aux compléments d'instruction relatifs au terrain naturel.

5.

5.1.

Selon l'article 7 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure (al. 1). Elles doivent tenir 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 où elles se trouvent (al. 2). L'article 2.1. du règlement de construction communal (RC), du 11 juin 2003, contient les mêmes règles. Telles qu'elles sont rédigées, ces prescriptions doivent être qualifiées de clauses d'esthétique positives, dans la mesure où elles exigent que les constructions soient conçues de manière à atteindre un effet d'ensemble satisfaisant et posent donc des exigences plus sévères que la simple interdiction d'un enlaidissement du site concerné. Même si une construction répond, notamment par ses dimensions, aux prescriptions prévues pour la zone où elle se trouve, elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un effet d'ensemble satisfaisant. La clause générale positive est donc plus incisive qu'une clause dite négative interdisant un enlaidissement du site concerné. Ses critères, plus sévères, doivent donc être sérieusement justifiés (Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, *op. cit.*, N. 891 et les références citées ; ATF 114 Ia 343, consid. 4b p. 345 et toutes les références citées; RDAF 1999 I 326 consid. 2b; Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993, p. 96-97).

5.2.

Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique (ATF du 15.04.2008 1C_18/2008, consid. 5.2). En effet, le respect de l'esthétique des constructions dépend en premier lieu de l'autorité communale, qui dispose pour cela d'un large pouvoir d'appréciation auquel l'autorité de recours ne saurait substituer sans autre le sien propre (ATF du 7.12.1999 1P_402/1999, consid. 4c; ATF 115 Ia 363, consid. 3b p. 367; RDAF 1999 I 328, consid. 2c; RJN 2006 p. 241, consid. 2a). Il ne s'agit pas pour autant d'une question de pure opportunité qui échapperait par principe à l'intervention de l'autorité de recours. Les aspects esthétiques d'une construction doivent en effet être jugés en se fondant, dans la mesure du possible, sur des critères objectifs et non pas sur une perception ou un sentiment architectural subjectif (RDAF 1999 I 588; RJN 2006 p. 241, consid. 2a; 1989, p. 239, consid. 2a; Chassot, *op. cit.*, p. 104-105). Comme toute restriction de propriété, une clause d'esthétique doit notamment être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (RJN 2006, p. 241, consid. 2a; Zen-Ruffinen et Guy-Ecabert, *op. cit.*, N.893ss; Chassot, *op. cit.*, p. 106ss). Le projet concerné doit donc être examiné sur la base de critères objectifs, tenant compte de la valeur esthétique, culturelle, historique, architecturale et urbanistique des constructions et sites concernés (ATF du 7.12.1999 1P_402/1999, consid. 4a; ATF 120 Ia 270, consid. 4a p. 275 ■ JT 1996 I 526; 118 Ia 384, consid. 5 p. 388 ■ JT 1994 I 509). Lors de l'application des principes susmentionnés, il faut placer le projet en question dans le

quartier concerné, tel que celui-ci apparaît actuellement (RJN 1990, p. 182, consid. 2b; 1989 p. 240, consid. 2a).

Dans une jurisprudence récente (ATF du 24 février 2015 1C_849/2013, consid. 3.1.2), le Tribunal fédéral a résumé ces principes de la façon suivante : dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (arrêts 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2.2 et du 5 mai 2014 1C_629/2013 consid. 7.1).

5.3.

Dans sa décision, le Conseil communal met en évidence deux points démontrant selon lui que l'aspect de la construction litigieuse permet d'atteindre un effet d'ensemble satisfaisant: d'une part, la forme particulière de celle-ci, hexagonale et pourvue d'une toiture "à prismes" de 6 pans, qui permet d'éviter l'effet de masse que pourrait avoir un bâtiment de même grandeur mais de forme plus banale et laisse subsister une importante surface non construite autour d'elle; d'autre part, sa couverture complète par des tuiles de terre cuite plates, qui s'allie bien à l'aspect de la maison déjà érigée sur la parcelle et à celui des bâtiments voisins [].

Les informations suivantes ressortent du SITN : les parcelles situées au sud, à l'est et au nord du terrain à construire se trouvent comme celui-ci en ZHMD. Cependant, les articles [c], [d] et [e] situés au nord, le long de la rue C., se trouvent dans la zone D., dont la réglementation vise à préserver le caractère architectural et esthétique de D., dans le respect de sa structure originelle (art. 11.01.2 RA). Les biens-fonds faisant face à la parcelle concernée par le projet, de l'autre côté de la rue C., font elles aussi partie de la zone D., qui s'étend en largeur jusqu'à la rue E.. Les bâtiments situés dans cette zone ont fait l'objet d'un recensement architectural par l'office cantonal du patrimoine et de l'archéologie (OPAN). Les édifices de la zone D. situés au nord ([]) sont d'anciens ruraux des 18^{ème} et 19^{èmes} siècles ayant obtenu au recensement architectural la note de 4, respectivement de 5, ce qui en fait des bâtiments de catégorie 2 qualifiés de typiques ou pittoresques. De l'autre côté de la rue C., face au terrain à bâtir, se trouvent certaines maisons d'habitation collective de 3 ou 4 niveaux classées par le recensement parmi les bâtiments intéressants de première catégorie, notamment celle de la rue C. 1 ayant obtenu la note de 1 et datant du 17^{ème} siècle. D'autres édifices de ce secteur restent par contre en deuxième catégorie.

Au sud et à la suite de l'article [a], le long de la rue F., on peut voir des bâtiments d'habitation collective plus récents de 2 ou 3 niveaux et une lignée d'habitations mitoyennes, sans caractère typique ou pittoresque. La parcelle de la recourante accueille une ancienne fabrique issue de l'architecture horlogère, ayant obtenu la note de 4 au recensement architectural, l'une de ses façades donnant sur le terrain à bâtir. Au sud de la rue F. se trouvent des habitations individuelles assez récentes de styles divers, notamment deux maisons modernes dont une partie des façades est recouverte de tuiles.

Tout le secteur décrit ci-dessus est bien pourvu d'arbres et de végétation.

5.4.

Il résulte de ce qui précède que la parcelle à construire se trouve non pas au cœur d'une zone ayant un caractère d'ancienne localité, mais en bordure de celle-ci, en zone d'habitation à

moyenne densité. Si le bâtiment existant actuellement sur ce terrain est qualifié d'intéressant par le recensement architectural, le reste de la ZHMD présente des édifices d'époques, de formes et d'aspects assez divers, ne présentant souvent pas, a priori, d'intérêt architectural particulier. Certains bâtiments de la ZHMD atteignent un volume relativement important. Il en va notamment ainsi de l'ancienne fabrique appartenant à la recourante, dont l'aspect imposant ressort du photomontage produit par l'architecte du projet après la séance de conciliation. C'est également le cas de certains bâtiments de D., proches de la parcelle à construire. Dès lors, de ce point de vue, la construction projetée, d'un volume certes important, ne constituera pas un élément totalement étranger au milieu de ces constructions. Il convient d'ailleurs de rappeler que l'article 11.04.5, lettre a RA exige une densité minimale de 1.5 m³/m² pour les bâtiments à toiture à pans en ZHMD et que sous réserve de vérification sur la base du terrain naturel situé par un géomètre, la densité des constructions existantes et du projet est de 1.57 m³/m² en fonction de la surface actuelle de la parcelle (cf. courrier du 15 octobre 2012 du Conseil communal à la recourante).

Quant à la forme hexagonale du bâtiment litigieux, elle ne constitue pas non plus un manque d'intégration, puisque des constructions de formes très diverses se trouvent dans le site considéré. Cette diversité correspond à l'un des objectifs fixés pour la ZHMD par le règlement d'aménagement, qui préconise d'y favoriser la variété des volumes (art. 11.04.2 RA). Par ailleurs, il a déjà été relevé que la toiture du bâtiment litigieux, en raison de sa pente, de sa forme et de sa couverture par des tuiles plates, rappellera celle de la maison Heimatstil voisine. C'est aussi le cas par rapport à d'autres maisons de D. toutes proches, situées le long de la rue C.. Ces correspondances ressortent des photographies et photomontages joints à la demande de permis de construire et de ceux produits par l'architecte après la séance de conciliation.

Par contre, il n'en va pas de même en ce qui concerne la couverture de toute la hauteur des façades du projet litigieux par des tuiles plates. Une telle réalisation se distingue nettement de celle des façades situées aux alentours, qui comportent des murs crépis ou peints de teintes claires. Il est dès lors difficile de suivre les arguments de l'architecte, qui considère que la couleur naturelle des tuiles permettra au volume d'être "absorbé dans le contexte" et créera des façades moins lumineuses qu'un revêtement en crépi (cf. observations de l'architecte sur les oppositions, du 24 mai 2012). Les maisons dont une partie des façades est recouverte de tuiles se trouvent plus loin, au sud de la rue F., et leur aspect ne peut quoi qu'il en soit pas être comparé à celui du bâtiment projeté. Quant à la maison citée en référence par le maître d'ouvrage dans ses observations ([]), elle possède une façade largement recouverte de tuiles selon une photographie déposée dans le cadre d'un autre recours contre le même projet. Elle se trouve toutefois à l'entrée du bourg de A., à une distance importante du site devant accueillir le projet litigieux. Dans ces conditions, il est difficile d'admettre que la couverture des façades du bâtiment garantit objectivement un effet d'ensemble satisfaisant au sens d'une clause d'esthétique positive. Une telle réalisation contrevient d'ailleurs à l'article 2.2 RC, qui interdit pour les façades les matériaux heurtant le regard (al. 1) et impose dans les zones d'habitation des couleurs et matériaux de façades harmonisés à ceux des immeubles voisins (al. 2). Dans cette mesure, il y a lieu de considérer que le Conseil communal a outrepassé son pouvoir d'appréciation et d'admettre les arguments de la recourante, en tant qu'ils portent sur le revêtement des façades du bâtiment litigieux.

6.1.

Selon l'article 79 LCAT, les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti (al. 1). Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur des constructions (al. 2). Le plan de quartier contient obligatoirement, entre autres, une disposition sur le périmètre dans lequel il s'applique (art. 81 LCAT). L'article 82 LCAT prévoit que les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3'000 m² au moins (al. 1). Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans de quartier seront établis avant toute construction (al. 2). Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier (al. 3).

Dans un arrêt du 9 novembre 1995 en la cause D. S.-R. et hoirie R. J. contre Conseil communal de A. et Département de la gestion du territoire, non publié, le Tribunal administratif a relevé que les plans de quartier, comme toute mesure d'aménagement du territoire, devaient poursuivre un but d'intérêt public. Il a précisé que l'autorité de recours examinait en principe librement si tel était le cas, tout en faisant preuve de retenue dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation lorsque la décision relevait de données techniques ou de circonstances locales que l'autorité de décision était mieux à même de connaître. Il a jugé que "l'article 82, alinéa 3 LCAT permet au Conseil communal de subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier. Il faut toutefois que les constructions envisagées occupent une ou plusieurs parcelles totalisant une surface de 3'000 m² (art. 82, al. 1 LCAT). Si la surface en cause n'atteint pas ce seuil, il n'est pas possible de l'augmenter artificiellement en joignant à la parcelle concernée une ou plusieurs autres parcelles pour lesquelles aucun projet de construction n'existe" (consid. 3a). A la connaissance de l'autorité de céans, cette jurisprudence n'a pas été infirmée depuis lors.

6.2.

L'article 10.02.1 RA soumet à plan de quartier certains secteurs de la commune de A. []. Il ne prévoit rien de tel pour le secteur dans lequel se trouve la parcelle à bâtir et la recourante n'allègue pas qu'elle remplirait les conditions permettant de procéder à un contrôle incident du plan d'aménagement communal (Tanquerel, in Commentaire LAT, éd. Juin 2010, N. 26 ad art. 21 et les références citées).

Quant à savoir si le Conseil communal aurait dû exiger un plan de quartier pour le projet en cause au sens de l'article 82, alinéa 3 LCAT, il convient de souligner que cette disposition est rédigée en la forme potestative. Par ailleurs, le projet doit prendre place sur un terrain entouré de parcelles d'ores et déjà bâties et équipées. Selon le registre foncier, la surface du terrain destiné au projet est de 4'634 m² au total, dont 246 m² sont déjà occupés par la villa Heimatstil et 128 m² par une remise. Selon un message du 31 octobre 2011 du bureau d'architecture auteur du projet à l'administration communale, auquel est joint un plan proposant une séparation parcellaire, la surface consacrée au projet atteindra 1'723 m². Une surface non construite subsiste devant la villa existante. Toutefois, à supposer qu'elle soit assez importante pour permettre une nouvelle construction, il n'existe à ce jour aucun projet à cet endroit. Par conséquent, au vu des dispositions et de la jurisprudence précitées, le Conseil communal pouvait à bon droit renoncer à exiger un plan de quartier pour le projet litigieux.

7.

7.1.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis en ce qui concerne le terrain naturel et son influence sur les gabarits, partiellement admis s'agissant de l'esthétique du projet et rejeté pour le surplus.

7.2.

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

En l'espèce, la cause a nécessité un seul tour d'écritures, sans vision locale. L'examen des arguments invoqués par la recourante a toutefois impliqué un travail assez conséquent pour l'autorité de recours. Tout bien considéré, l'émolument réduit est fixé à Fr. 1'100.■, auxquels s'ajoutent les frais par Fr. 110.■. Ce montant est partiellement compensé par l'avance de frais de Fr. 550.■ versée par la recourante suite à la décision du 2 septembre 2013 du service juridique, de sorte que celle-ci doit encore s'acquitter des frais de procédure pour un montant de Fr. 660.■.

7.3.

Vu l'issue du recours la recourante, représentée par un mandataire, a droit à des dépens réduits (art. 48, al. 1 LPJA). Leur montant doit être déterminé en application du décret du 6 novembre 2012 précité, selon lequel les honoraires sont fixés en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant (art. 60, al. 2 et 69 TFrais). Le mandataire de la recourante a déposé son mémoire de frais et honoraires le 3 mars 2015. Celui-ci comprend des honoraires par Fr. 6'640.-, en indiquant un temps de travail total de 19,04 heures accompli entre le 11 novembre 2011 et le 3 mars 2015. S'y ajoutent des frais forfaitaires de Fr. 660.■ et la TVA par Fr. 584.■ au total.

Les démarches entreprises par un mandataire avant la procédure de recours n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer le montant des dépens, sauf si elles sont nécessaires à la procédure et ce à titre exceptionnel. Dans cette hypothèse, une telle activité ne sera prise en considération que si les difficultés de la cause ont nécessité des travaux préparatoires d'une ampleur inhabituelle. Il appartient à l'administré qui entend obtenir l'indemnisation de tels frais d'alléguer cette prétention et de déposer un état de ses frais (RJN 1986 p. 290). En l'occurrence, une partie des prestations annoncées dans le mémoire de frais et honoraires est antérieure au 6 juin 2013, date de la décision attaquée, et il n'est pas allégué que ces activités correspondent à des travaux préparatoires d'une ampleur inhabituelle. Il ne peut dès lors pas être tenu compte du temps qui leur a été consacré et ce sont les prestations accomplies entre le 19 juin 2013 et le 3 mars 2015 selon le mémoire de frais et honoraires qui seront déterminantes. Elles correspondent à un temps de travail de 5h et 20mn selon

ledit mémoire. Au tarif horaire de Fr. 250.■ généralement admis par la Cour de public du Tribunal cantonal pour la fixation des dépens (par exemple arrêt du 5 août 2014 CDP.2013.275), cela représente Fr. 1'333.35. La recourante n'ayant obtenu que partiellement gain de cause, le montant des honoraires sera fixé, tout bien considéré, à Fr. 400.■, auxquels s'ajoutent les frais à raison de 10% des honoraires (art. 65 TFrais) et la TVA à 8%, ce qui conduit à une indemnité de dépens d'un montant total de Fr. 475.20, qui sera mise à la charge du Conseil communal.

7.4.

L'hoirie est également représentée par un avocat, qui a précisé faire partie de ladite succession dans un courrier du 6 novembre 2013. Elle a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Selon la jurisprudence, l'avocat qui agit dans sa propre cause peut exceptionnellement prétendre à une indemnité pour l'activité personnelle qu'il a déployée ainsi que pour sa perte de temps ou de gain. Une telle solution peut être envisagée lorsqu'une affaire est complexe, qu'elle porte sur un objet litigieux élevé et nécessite beaucoup de temps. Ces conditions sont cumulatives (ATF 128 V 236 consid. 5 et arrêt du Tribunal fédéral 6B_491/2013, du 4 février 2014). En l'espèce, l'hoirie a déposé des observations contenant une motivation sur deux pages, démarche qui n'a pas nécessité beaucoup de temps. Les conditions qui lui permettraient de prétendre à une indemnité de dépens ne sont donc pas remplies.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours de la société X. SA contre la décision du 6 juin 2013 du Conseil communal de A. est partiellement admis au sens des considérants.
2. La cause est renvoyée au Conseil communal pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.
3. Les frais réduits de la présente procédure sont fixés à Fr. 1'210.■, montant partiellement compensé par l'avance de frais de Fr. 550.■ versée par la recourante.
4. Une indemnité de dépens réduite de Fr. 475.20 est allouée à la recourante, à la charge du Conseil communal.

Neuchâtel, le 22 avril 2015

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,	La chancelière,
A. Ribaux	S. Despland

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