

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.255 vom 31. August 2015

Ne Jurisprudence Adm, 2015-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2014.255

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.255 du 31 août 2015

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.255 del 31 agosto 2015

Regeste

Terrasse reliant deux bâtiments d'habitation. La société propriétaire de l'un d'eux ouvre une porte sur ladite terrasse. L'autre propriétaire forme opposition, arguant du non respect d'une servitude et de l'esthétique des constructions, ainsi que des dispositions de protection contre les incendies. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a en effet 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 étant uniquement de vérifier la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil. L'ouverture, en tant que telle, est de la dimension d'une porte ordinaire et se trouve dans une partie du bâtiment peu voire pas visible et dépourvue de qualités particulières. Elle ne compromet ainsi en rien la valeur architecturale et esthétique des bâtiments existants. De même, elle ne porte pas atteinte à l'intégrité et à l'authenticité du tissu urbain horloger, sa mise en valeur ou son développement, tels que protégés par l'UNESCO. Les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie (AEAI) sont respectées. Rejet du recours.

Volltext

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

A.

L'inspecteur et la responsable du bureau des permis de construire de la Ville de A. ont constaté, lors d'une visite, qu'une ouverture avait été pratiquée dans la façade ouest, au niveau de la terrasse du 2^e niveau de l'immeuble sis sur la parcelle n°[a] du cadastre de A., laquelle n'était pas prévue par le permis de construire délivré le 20 janvier 2011. Le 7 février 2014, la société D. (ci-après: la constructrice), propriétaire de la parcelle précitée, a ainsi demandé la modification de la sanction pour la création d'une "porte d'accès à la terrasse ouest" (ci-après: l'ouverture ou la porte).

La mise à l'enquête publique a pris fin le 31 mars 2014 et a donné lieu à une opposition de la voisine immédiate, X. (ci-après: l'opposante, respectivement la recourante), propriétaire du bien-fonds n°[b] du cadastre de A. ■ rue B. 143.

B.

Par décision du 27 juin 2014, le Conseil communal de A. a levé l'opposition précitée et a octroyé la modification de la sanction requise. Il a toutefois exigé de la constructrice qu'elle soumette encore le modèle de porte choisi au bureau des permis de construire avant son installation. En effet, le type de porte initialement envisagé n'était pas en adéquation avec le

caractère architectural de l'immeuble, tant par son dessin que par sa couleur.

C.

Par mémoire du 28 août 2014, l'opposante a recouru contre la décision précitée. Elle a notamment conclu à l'annulation de la décision du Conseil communal et au rejet de la demande de permis de construire du 7 février 2014.

La recourante a relevé que les biens-fonds en cause se trouvaient en zone d'habitation à haute densité (ZHHD); qu'ils faisaient partie du périmètre UNESCO; qu'ils étaient catalogués en tant que "bâtiments remarquables" selon l'article 127, lettre a du règlement d'aménagement communal (RAC) du 26 octobre 1998 avec la valeur 3 (B. 141), respectivement la valeur 2 (B. 143) et que le percement et l'installation d'une "porte-fenêtre" ne devraient ainsi pas être admis, puisque cela modifierait le bâtiment d'une façon contraire aux dispositions du RAC, en particulier à l'article 47 RAC, peu importe que la façade concernée ne donne pas sur la rue B., dans la mesure où elle est visible depuis la C.. Par ailleurs, percer une ouverture en façade et permettre l'accès des habitants de l'immeuble B. 141 à la terrasse remettrait en cause l'équilibre architectural existant entre les deux immeubles, la terrasse ayant été conçue comme un espace devant rester vide et inutilisé. Le projet serait en outre contraire à l'article 175, alinéa 4 RAC, puisqu'il constitue une modification fondamentale de l'aspect architectural du bâtiment B. 141, dont la terrasse pourrait au surplus, en cas d'acceptation du projet, se voir doter de parois amovibles, parasols, meubles en tous genres, plantes et autres éléments qui ne nécessiteront peut-être pas de permis de construire mais qui modifieront sans conteste l'aspect visuel et esthétique en particulier depuis la rue B.. Par conséquent, en décidant d'autoriser une "porte-fenêtre" sans s'interroger ni se soucier des répercussions et conséquences qu'aurait cette modification architecturale, le Conseil communal aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation dans l'application des normes de droit administratif, notamment celles en matière d'esthétique et de préservation du patrimoine architectural de A., ainsi que celles en lien avec la reconnaissance UNESCO.

La décision attaquée contreviendrait ensuite au droit à la vue et à l'intimité de la recourante. Même si ce droit n'est pas protégé directement par les règles de police des constructions, il ne s'agit pas ici d'une nouvelle construction, mais d'un changement de la nature même de la terrasse, puisque depuis la construction de l'immeuble, celle-ci n'a jamais été accessible à ses occupants. Cette modification a des effets directs pour la recourante, car les personnes se trouvant sur la terrasse auraient une vue directe sur l'intérieur de l'habitation de la recourante. La situation serait donc fondamentalement différente de celle d'un propriétaire qui, sachant que le terrain voisin se trouve en zone constructible, doit s'attendre à ce que tôt ou tard un immeuble y soit érigé.

Enfin le projet en cause ne respecterait pas les normes incendie qui prévoient une distance minimale de 5 mètres (cf. directive de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie [AEAI] 15-03f "Distances de sécurité Compartiments coupe-feu" [ci-après: la directive 15-03f], remplacée par la directive 15-15fr "Distances de sécurité incendie, systèmes porteurs et compartiments coupe-feu" [ci-après: la directive 15-15fr]). Or, ces normes doivent être scrupuleusement suivies, car elles visent un but de sécurité publique évident. Selon la recourante, le raisonnement basé sur le fait que la porte litigieuse est décalée par rapport à celle d'origine serait erroné. En effet, les règles sur la protection incendie visent à prévenir les incendies, respectivement à

limiter les conséquences de ceux-ci s'ils surviennent. Par conséquent, quand une distance de sécurité n'est pas respectée entre deux parois extérieures, il convient d'interdire toute nouvelle ouverture, qui ne ferait qu'aggraver le risque ■ que la "porte-fenêtre" litigieuse soit ou non décalée est sans pertinence. Admettre la "porte■fenêtre" litigieuse serait contraire au texte clair du ch. 2.5 de la directive, qui prévoit que, lorsque les distances de sécurité ne sont pas respectées, les exigences sont accrues.

D.

Le Conseil communal de A. a déposé ses observations le 26 septembre 2014. Il a répondu de manière détaillée aux arguments soulevés par la recourante dans son mémoire de recours, faisant ainsi valoir les points suivants:

-L'ouverture en question ne peut être qualifiée de "porte-fenêtre".

-La loi ne permet pas à l'autorité compétente de refuser l'octroi d'un permis au motif que le requérant en aurait précédemment déjà obtenu un pour le même objet quelques années auparavant.

-La recourante n'exposerait pas en quoi le projet serait en contradiction avec le caractère remarquable de l'immeuble.

-L'argument selon lequel la terrasse devrait rester vide est une pétition de principe, toute générale et absolue, qui n'est ni motivée juridiquement, ni documentée historiquement ou architecturalement, ni par conséquent démontrée. De plus, le présent projet n'a pas trait à la construction de la terrasse et l'installation de meubles de jardins ou de plantes, ce qui serait au demeurant déjà possible actuellement.

-La recourante ne démontre pas en quoi sa situation serait différente de celle d'un propriétaire qui, "sachant que le terrain d'à côté se trouve en zone constructible, doit s'attendre à ce que tôt ou tard un immeuble y soit érigé". Le bien-fonds n° [a] est situé en ZHHD; il est par conséquent constructible. Le fait que le bâtiment sis sur cette parcelle soit classé comme remarquable au plan de site ne le rend pas immuable. 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. 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. Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. On ne peut ainsi se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens esthétique particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie.

-Le ch. 2.5 de la directive 15-03f vise les situations où les distances de sécurité requises ne sont pas atteintes et dispose qu'en pareille situation, les exigences en matière de combustibilité et de résistance au feu seront accrues pour les parois extérieures se faisant face. Cette directive dresse ensuite la liste des mesures compensatoires à disposition pour accroître ces exigences. Parmi celles-ci, il y a la disposition décalée des ouvertures. C'est ce décalage qui constitue l'exigence accrue, étant entendu que si la distance de sécurité était respectée, les deux ouvertures pourraient se faire face.

E.

Dans ses observations du 27 octobre 2014, la constructrice s'est pour l'essentiel référée à la position du Conseil communal, ainsi qu'à ses précédents écrits.

F.

A la demande du service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours, le Conseil communal a indiqué, dans son écrit du 10 décembre 2014, que le projet en cause respectait également les directives de l'AEAI dans leur version entrant en vigueur le 1er janvier 2015 (directive 15-15fr).

G.

Dans leurs observations des 14 janvier, 25 février, 19 mars et 30 avril 2015, la recourante, respectivement la constructrice ont contesté les éléments avancés par l'autre partie et ont, pour le surplus, repris leurs arguments précédemment avancés.

H.

Les autres éléments de fait seront repris, autant que besoin, à l'appui du développement en droit de la présente décision.

Considérant en droit:

1.

1.1.

A titre liminaire, on retient qu'en l'occurrence il n'y a pas lieu d'examiner les éventuels accords privés qu'ont convenus la constructrice et la recourante. En particulier, il ne sera pas examiné si le projet en cause est compatible avec la servitude invoquée. En matière de construction et d'aménagement, il n'y a en effet 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 étant uniquement de vérifier la conformité du projet aux dispositions édictées par la collectivité publique en matière de droit des constructions; les moyens tirés essentiellement de rapports de droit privé sont irrecevables et relèvent de la compétence du juge civil (cf. notamment arrêt du Tribunal cantonal du 14 janvier 2015, réf. CDP.2014.150, consid. 2b/aa et les références citées). Pour ce motif également, on ne saurait non plus admettre l'argument de la recourante, selon lequel la servitude doit être prise en compte à titre de droit supplétif (cf. mémoire de recours, pp. 6 ss).

1.2.

Il n'y a pas non plus lieu d'examiner la question des éventuels ameublements de jardin qui pourraient être installés sur la terrasse; de tels objets n'étant a priori pas soumis à autorisation de construire, comme l'a d'ailleurs supposé la recourante (cf. art. 4b du règlement d'exécution de la loi sur les constructions [RELConstr.], du 16 octobre 1996; mémoire de recours, p. 6). Quoi qu'il en soit, la terrasse est actuellement vide de sorte que cette question ne relève que de la pure hypothèse.

2.

2.1.

La recourante a tout d'abord allégué des griefs d'ordre esthétique, à savoir que le projet remettait en cause l'équilibre architectural existant, cela en violation de plusieurs dispositions du RAC (cf. ci-dessus, lettre C.; mémoire de recours, p. 5 ss).

2.2.

Selon l'article 7 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, les constructions et installations doivent répondre à 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 (al. 2). Par ailleurs, selon l'article 59, alinéa 2, lettre j de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, les règlements communaux peuvent contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites.

2.3.

Les communes neuchâteloises ■ compétentes pour délivrer le permis de construire selon l'article 29 LConstr. ■ peuvent appliquer leurs propres prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et installations. Elles disposent d'une liberté de décision importante s'agissant de l'évaluation de l'impact esthétique d'un ouvrage et peuvent par conséquent revendiquer le respect de leur autonomie (RJN 2006 p. 240, consid. 2.a). Les autorités de recours ne sauraient donc substituer sans autre leur pouvoir d'appréciation à celui des autorités locales (ATF non publié du 24 mars 2009 1C_9/2009, consid. 3.2; ATF 132 II 408, consid. 4.3, p. 416 et les références citées; ATF 115 Ia 363, consid. 3b, p. 367; RJN 2006, p. 242).

2.4.

Lorsque le droit cantonal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise, même si elle correspond, par ses dimensions, aux prescriptions de la zone où elle se trouve (P. Zen-Ruffinen / C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 388). Une clause d'esthétique doit être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 115 Ia 370). S'agissant de l'intérêt public, le projet concerné doit 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 120 Ia 270).

2.5.

Bien que les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation dès lors qu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, celles-ci ne constituent pas pour autant une question de pure opportunité qui échapperait par principe à une 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. En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site. Il faut prendre pour règles des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. On ne peut se référer au sentiment de certaines personnes d'un sens particulier et dont le goût est orienté d'une façon bien définie. Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Lorsqu'un projet est conforme aux normes de la zone, on ne saurait invoquer la clause d'esthétique pour réduire par exemple son volume, à moins d'un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 1C_506/2011, consid. 3.3 et les références citées; ATF 115 Ia 363, consid. 3a, p. 366/367;

CDP 2011.316 et les références citées, notamment Isabelle Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions in RFJ 1993, p. 97 et ss).

2.6.

Quant à la règle de la proportionnalité, prise dans son sens étroit, elle impose d'examiner si la mesure prise est dans un rapport raisonnable entre le but visé par la protection du patrimoine bâti et le sacrifice imposé à l'administré. Il incombe à l'autorité d'entreprendre la pesée des intérêts en présence pour résoudre cette question (Largey, La protection du patrimoine bâti, in RDAF 2012 I p. 281ss, p. 288).

3.

3.1.

Selon l'article 46 RAC, "le Conseil communal interdit les constructions et installations, transformations ou entretiens susceptibles de compromettre l'aspect, le caractère, l'esthétique ou l'harmonie d'un site, d'un paysage, d'un quartier, d'une place publique, ou d'une rue ou de nuire à l'aspect ou au caractère d'un bâtiment ayant une valeur historique ou architecturale". L'article 47 RAC fixe quant à lui des exigences pour la reconstruction, la transformation et la restauration de bâtiments ou de parties de bâtiments sur tout le territoire communal: lorsque ces bâtiments présentent une valeur historique ou architecturale ou sont intégrés dans un ensemble urbanistique reconnu d'intérêt, il doit être tenu compte du style, du caractère, des éléments architectoniques originels, des matériaux additionnels et de la forme de ces bâtiments, ainsi que des remarques des fiches de l'inventaire architectural (plan de site) afin de garantir et de mettre en valeur leur intérêt patrimonial. De plus, la couleur ainsi que la forme des toitures, le ton et les matériaux des façades doivent être harmonisés dans la mesure du possible avec ceux des bâtiments voisins (art. 50, al. 1 RAC).

3.2.

Le règlement d'aménagement se réfère en outre au plan de site faisant partie intégrante du plan d'aménagement communal, régi par la loi sur la protection des biens culturels (LCPBC), du 27 mars 1995. Le plan de site poursuit notamment les objectifs généraux suivants: préserver et améliorer les caractéristiques architecturales et urbaines des différentes zones et quartiers selon des critères explicites et objectifs, dans un souci d'égalité de traitement, afin d'éviter toute atteinte à l'aspect historique et esthétique des ensembles urbains ou bâtiments isolés dignes d'intérêt (art. 119, al. 1 RAC); préserver, voire améliorer, les qualités intrinsèques et d'intégration des bâtiments remarquables et bien intégrés (art. 119, al. 5 RAC). Le plan de site prévoit en outre que les caractéristiques typologiques des bâtiments doivent être conservées (art. 119, al. 3 RAC). S'agissant des bâtiments hors du périmètre du plan de site, comme en l'espèce, leurs qualités architecturales doivent être sauvegardées (art. 124 RAC).

3.3.

Les bâtiments considérés comme remarquables comme celui de la constructrice, (art. 126, let. a RAC) et qui sont situés hors périmètre du plan de site, doivent être entretenus et rénovés dans le respect de leurs caractéristiques typologiques et historiques propres (art. 141 RAC). Pour le surplus, le RAC prévoit, à ses articles 174ss, des dispositions applicables à la ZHHD.

4.

4.1.

En l'espèce, il y a lieu de se référer aux considérations du Conseil communal de A., lequel dispose d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique (cf. décision du 27 juin 2014, p. 3 ss). L'ouverture, en tant que telle, est de la dimension d'une porte ordinaire et se trouve dans une partie du bâtiment peu voire pas visible et dépourvue de qualités particulières. Elle ne compromet ainsi en rien la valeur architecturale et esthétique des bâtiments existants (cf. notamment art. 124, al. 2, art. 141 et art. 175, al. 4 RA). En particulier, l'on relèvera que la fiche du recensement consacrée au bâtiment de la constructrice et qui en énumère les points d'intérêts ne fait nulle allusion à d'éventuelles qualités esthétiques ou architecturales de la terrasse litigieuse. En revanche, le Conseil communal a demandé la modification du type de porte afin que celle-ci soit en adéquation avec le caractère architectural de l'immeuble s'agissant en particulier de son dessin et de sa couleur (cf. décision du 27 juin 2014, p. 4 s., consid. 2d; art. 50, al. 1 et 119, al. 3 RAC).

4.2.

Par ailleurs, on relève que le fait que le bâtiment de la constructrice ait été à l'origine de nature industrielle (cf. observations de la recourante du 14 janvier 2015, p. 2) ne change rien au fait que la zone dans laquelle il est colloqué est destinée principalement à l'habitation collective (art. 176 RAC). La création d'une porte d'accès à la terrasse, à l'époque inutilisée en raison de l'affectation industrielle du bâtiment, n'est ainsi pas contraire à l'affectation de la zone et comme on l'a vu, la question du respect de la servitude dont sont grevés réciproquement les biens-fonds de la recourante et de la constructrice relève du juge civil.

5.

5.1.

La Ville de A. est certes inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. La Convention internationale du 23 novembre 1972 concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel ne contient toutefois pas de dispositions directement applicables qui pourraient fonder une décision des autorités des Etats contractants. Elle impose à ces derniers d'identifier, de délimiter les différents biens culturels et naturels (art. 3 et 4) et de "s'efforcer dans la mesure du possible" de prendre diverses mesures de protection d'ordre politique, institutionnel et juridique (art. 5). Il ne saurait en découler aucune mesure contraignante telle qu'une interdiction de bâtir ou d'aménager un secteur particulier (arrêt du Tribunal fédéral du 30 août 2012 1C_22/2012, consid. 2).

5.2.

C'est donc au travers de la législation fédérale, cantonale et communale existante citée dans les considérants ci-dessus que l'engagement de préserver les objets inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO est concrétisé (cf. art. 111 ss RAC).

5.3.

En l'occurrence, il n'apparaît pas que le projet en cause, qui ne concerne que la création d'une ouverture d'une dimension somme toute restreinte et qui n'est pas visible pour les usagers des rues bordant les bâtiments concernés, ait des conséquences sur le maintien de l'intégrité et de l'authenticité du tissu urbain horloger, sa mise en valeur ou son développement, au sens de la législation communale (cf. art. 111, al. 2 en lien avec l'art.

113, al. 2 RAC).

5.4.

Compte tenu de ce qui précède, il sied de rejeter les griefs d'ordre esthétique avancés par la recourante.

6.

6.1.

Selon la recourante, le projet en cause ne respecterait pas les normes incendie applicables en l'espèce.

6.2.

Les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie (AEAI), telles que la directive 15-15fr (anciennement directive 15-03f) sont directement applicables à titre de droit intercantonal (arrêt du Tribunal fédéral du 8 février 2011, réf. 1C_441/2010, consid. 4.1). La directive en cause ■ tant dans sa nouvelle version que dans son ancienne ■ apparaît ici respectée, contrairement aux allégations de la recourante (cf. décision du 27 juin 2014, consid. 3; observations du Conseil communal du 26 septembre 2014, p. 3 et du 10 décembre 2014). Elle mentionne expressément, comme mesure compensatoire en cas de distances de sécurité incendie insuffisantes, le décalage des baies (portes, portails, fenêtres), de sorte que l'argument principal de la recourante ne peut être suivi (cf. directive 15-15fr, ad chiffre 2.4, p. 23; cf. également directive 15-03f, ad chiffre 2.5 Mesures compensatoires en cas de distances de sécurité insuffisantes, p. 21). Au demeurant, il n'apparaît pas, au regard du dossier, que la distance de sécurité soit en l'espèce insuffisante (cf. observations de la Ville de A. du 10 décembre 2014). En effet selon la directive en vigueur au 1er janvier 2015, une distance de 4 mètres serait de toute façon suffisante étant précisé que les parois ■ construites dans les années 1900 ■ ont vraisemblablement une résistance au feu d'au moins 30 minutes. Aussi, les mesures compensatoires telles qu'un décalage des ouvertures ne serait même pas nécessaire (cf. observations de la Ville de A. du 10 décembre 2014).

6.3.

Par conséquent, il sied également de rejeter ce grief.

7.

S'agissant du droit à l'intimité et du droit à la vue invoqués par la recourante, l'autorité de céans rappelle que ces droits ne sont pas protégés en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriétés voisines ainsi que les dimensions et la hauteur des constructions (cf. mémoire de recours, pp. 7ss; RJN 2014, p. 441, consid. 4.b). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile, voire impossible, de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsque la vue résulte d'une situation provisoire, à savoir 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. Autrement dit, 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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (RJN 2014, p. 441, consid. 4.b et les références citées). Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait non admettre qu'un droit à la vue soit protégé en droit public, lorsque la perte de vue ne résulte pas d'une nouvelle construction mais d'un simple changement d'habitude du propriétaire voisin ne violant pas les réglementations de droit public.

8.

Pour le reste, force est de constater que le projet est conforme aux dispositions du droit public des constructions, de sorte qu'il convient de confirmer entièrement la décision du Conseil communal du 27 juin 2014. Le recours est dès lors rejeté.

9.

Selon l'article 14 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA], du 27 juin 1979, l'autorité constate d'office les faits. Elle procède, s'il y a lieu, à l'administration des preuves. Il ressort des considérants qui précèdent que le recours peut être tranché sur la base du dossier déposé auprès de l'autorité de céans. Dès lors, il n'y a pas lieu de procéder à l'administration de moyens de preuve supplémentaires telle que la vision locale requise par la recourante (cf. mémoire de recours du 28 août 2014, p. 9).

10.

10.1.

Vu le sort de la cause, la recourante qui succombe supportera le paiement des frais de procédure (art. 47 al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application du décret fixant le tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, l'émolument de décision est fixé en tenant compte de la mise à contribution de l'autorité, de l'importance de la cause et de ses difficultés (art. 6). Devant le Tribunal cantonal, le Conseil d'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, tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés à Fr. 880.-, somme compensée par l'avance de frais du même montant versée le 9 septembre 2014.

10.2.

La recourante n'a pas droit à des dépens (art. 48 al. 1 LPJA) et il n'y a pas non plus lieu d'allouer des dépens à la constructrice, dès lors qu'elle a agi par ses propres organes.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat ,

décide:

1. Le recours du 28 août 2014 de X. contre la décision du Conseil communal de A. du 27 juin 2014 est rejeté.

2. Un émolument de Fr. 800.- et des frais s'élevant à Fr. 80.- sont mis à la charge de la recourante et sont compensés par l'avance de frais du même montant versée le 9 septembre 2014.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 31 août 2015

Au nom du Conseil d'Etat:

La présidente, La chancelière,

M. Maire-Hefti S. Despland

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