

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.68 vom 25. Juni 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.68

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.68 du 25 juin 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.68 del 25 giugno 2012

Regeste

Un projet de bâtiment d'habitation de 44 logements est mis à l'enquête publique. Cette demande de permis de construire est conforme à un plan spécial, lui-même basé sur un plan directeur de quartier, lesquels sont entrés en force. Le Conseil communal rejette les oppositions des voisins, qui habitent sur une parcelle contiguë. Recours. Même si les recours répètent les arguments des oppositions et ne prennent pas de conclusions formelles, l'autorité de recours comprend ce que veulent les recourants, non représentés par un mandataire professionnel, de sorte que les recours sont recevables. Le Conseil communal et le constructeur ayant organisé à deux reprises une séance d'information pour la population, avant l'adoption du plan directeur de quartier et avant la mise à l'enquête du plan spécial, les exigences de l'article 4 LAT relatives à la participation de la population sont respectées. Les recourants ne sauraient s'en prendre au plan spécial au stade de leur recours contre la levée de leurs oppositions à la demande de permis de construire, ledit plan étant entré en force. Au surplus, les conditions jurisprudentielles pour le contrôle incident des plans ne sont pas remplies. Par ailleurs, les recourants n'ont pas prétendu que le projet de construction mis à l'enquête ne respecterait pas le plan spécial; au demeurant, le service de l'aménagement du territoire a confirmé cette conformité. Les arguments de droit privé (perte de valeur de l'immeuble) ne sont pas pertinents dans la procédure de permis de construire. Rejet des recours.

Volltext

A.

Le 11 janvier 2008, le Département de la gestion du territoire a approuvé le plan directeur de quartier "A." sur le territoire de la commune de X.. Ce plan directeur de quartier a pour but de coordonner et de définir des principes d'aménagement du secteur (accessibilité, occupation des terrains, typologie, etc.), de proposer la qualification des équipements et leur condition de réalisation, ainsi que de définir quels outils d'aménagement sont les plus adéquats à mettre en place, afin de permettre la réalisation des principes énoncés. Le périmètre du plan regroupe les biens-fonds ***, *** et *** (secteur nord), *** (secteur centre) et *** (secteur sud).

Ce plan avait fait l'objet d'une séance publique de présentation le 21 avril 2007.

B.

B.a.

Le 27 septembre 2010, le Conseil général de X. a adopté le plan spécial "A.". Le périmètre de ce plan spécial comprend les biens-fonds ***, *** et *** du cadastre de X., soit le secteur nord du plan directeur de quartier précité. Son objectif est de permettre la

construction d'un bâtiment d'habitation dans un grand espace libre occupé par des surfaces de verdure et de jeux destinés aux propriétaires des appartements et aux habitants du village. Ce plan est également destiné à régler des problèmes particuliers de planification.

Le plan spécial était accompagné d'une convention entre la commune de X. d'une part, et les propriétaires des biens-fonds ***, *** et *** d'autre part, soit Mme B. et M. C. Cette convention fait partie intégrante du plan spécial.

B.b.

Une séance d'information et de présentation de l'avant-projet de bâtiment d'habitation a eu lieu le 27 mai 2009.

B.c.

Mis à l'enquête du 12 novembre au 13 décembre 2010, le plan spécial, y compris la convention précitée, n'a suscité aucune opposition. Le 22 juin 2011, le Conseil d'Etat l'a sanctionné.

C.

C.a.

Entre-temps, le 18 février 2011, M. C., par ailleurs architecte et promoteur du projet (ci-après: le constructeur), a déposé une demande de permis de démolition pour la maison existante et une demande de permis de construire (sanction définitive) pour un bâtiment d'habitation collective de 44 logements.

C.b.

Le projet a été mis à l'enquête du 25 mars au 9 mai 2011.

D.

Un très grand nombre d'oppositions a été formé à ce projet, parmi lesquelles celles du 4 mai 2011 ■ identiques ■ de Mme D. copropriétaire avec un tiers du bien-fonds ***, où est érigée sa maison, et de M. E., habitant également ladite maison.

Tous deux ont déclaré s'opposer à la demande de sanction ainsi qu'au plan spécial "A.", relevant que les objections soulevées lors de la présentation du projet en 2009 n'avaient pas été prises en compte, que les propriétaires des parcelles limitrophes n'avaient pas été contactés et que le plan spécial avait été élaboré en silence autour du projet, en reprenant ses extravagances de manière à les rendre réglementaires.

Mme D. et M. E. (ci-après: les intéressés, respectivement les recourants) ont invoqué une concentration démesurée de logements occasionnant de nombreuses nuisances au c■ur d'une zone de villas; une hauteur et une longueur excessives des bâtiments; la présence d'un chemin piétonnier public longeant notamment le bien-fonds ***, l'impact écologique sur le domaine qui possédait un magnifique biotope; un vice de forme dans la procédure du plan spécial; et enfin, le fait que ce projet causerait à la collectivité des frais d'infrastructure qui ne seraient pas forcément couverts par les revenus fiscaux escomptés.

E.

Le constructeur s'est déterminé le 16 mai 2011 sur les oppositions. En bref, il s'est dit surpris que celles-ci s'en prennent quasiment toutes au plan spécial, voire même au plan [directeur] de quartier, lesquels étaient adoptés, le plan spécial sans opposition. Les

propriétaires et la commune s'étaient efforcés de sauvegarder la végétation des parcelles, sans places de parc en surface, alors qu'avec l'ancien règlement, tous les arbres de la parcelle auraient été sacrifiés, pour un nombre de logements supérieur, avec des places de parc en garage et en surface, et une grande densité de construction. Les cheminements piétonniers et le parc public avaient été décidés par la commune et permettraient de créer un pôle de vie sociale à proximité immédiate du centre du village, les logements seraient de qualité et bien insérés dans leur environnement. Par ailleurs, les taxes à percevoir financeraient la totalité des infrastructures à créer et les impôts des nouveaux habitants permettraient d'équilibrer les finances communales. Enfin, la population avait été largement informée de l'avancement des études, avec deux séances d'information, sans que des oppositions manifestes ne s'expriment.

F.

Le 18 août 2011, le service de l'aménagement du territoire (SAT) a délivré un préavis de synthèse favorable. En particulier, il a relevé que le projet était en tous points conforme au plan spécial "A." et qu'il appartenait au Conseil communal de traiter les oppositions.

G.

Informés par le Conseil communal de la détermination du constructeur et du préavis de synthèse précité, les intéressés ont confirmé leur position par courriers du 22 septembre 2011. Ils ont répété que la population n'avait jamais été consultée pour le plan spécial, qu'il y avait eu vice de procédure et que l'un des immeubles, d'une hauteur de 14 m, se situerait à 3.60 m du bien-fonds ***. Les opposants ont ensuite déploré l'importance des bâtiments projetés, qui restreindrait selon eux leur qualité de vie, et la présence du chemin pédestre qui leur ôterait toute intimité. Ils ont également critiqué la disparition du biotope naturel occasionnée par les travaux et, par la suite, en raison du nombre d'habitants à cet endroit. Enfin, ils ont indiqué que le constructeur ne respectait pas la population locale et n'avait qu'un intérêt financier dans cette affaire.

H.

Par décisions (identiques) du 6 février 2012, le Conseil communal a levé les oppositions. Il a retenu en préambule que les intéressés n'avaient pas formé opposition au plan spécial lorsque celui-ci avait été mis à l'enquête, de sorte que les règles d'aménagement en découlant étaient en vigueur et ne pouvaient pas être remises en cause à l'occasion du traitement des oppositions actuelles, qui portaient sur une demande de sanction définitive. Le Conseil communal a ensuite contesté tout vice de procédure dans la procédure d'adoption du plan, rappelant que l'arrêté du Conseil général de X. adoptant le plan spécial avait été publié dans la Feuille officielle, qu'ensuite le plan spécial avait été mis à l'enquête publique sans faire l'objet d'opposition et que précédemment, deux séances d'information de la population avaient été mises sur pied. Le Conseil communal s'est ensuite déterminé sur les différents points soulevés par les recourants, tout en rappelant à chaque fois que le projet était conforme au plan spécial en vigueur.

S'agissant du type de construction, le projet était conçu de manière à rompre l'effet de barre, par des décrochements et par un traitement des cages d'escaliers et d'ascenseurs pour conserver la transparence; le projet maintenait également une très importante surface de verdure et d'arborisation.

Concernant le chemin piétonnier public qui longerait, notamment, le bien-fonds ***, le Conseil communal a exposé qu'il était déjà prévu dans une étude de circulation de 2003 chargée de définir les principes d'accès et de circulation liés notamment au développement du quartier.

Au sujet de l'impact écologique du projet, le Conseil communal a relevé que le maintien de l'aspect de grand parc arborisé était l'élément primordial de l'aménagement du secteur, que les arbres seraient conservés, ceux qui devraient être supprimés étant remplacés, que les prairies arborisées seraient maintenues et entretenues de manière à conserver leur aspect et leur qualité écologique.

S'agissant des frais d'infrastructures engendrés par le projet, ils n'avaient pas à être invoqués dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Il en allait de même pour les griefs de perte d'ensoleillement, de vue et de lumière, qui constituaient des rapports de droit privé, irrecevables en droit public des constructions.

S'agissant de la perte de la qualité de vie invoquée par les intéressés, liée notamment à la distance du projet à la limite du bien-fonds ***, celle-ci était régie par les gabarits fixés dans le plan spécial. Or, l'article 67 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, permettait à un plan spécial de déroger aux gabarits prévus dans le plan d'aménagement communal.

Enfin, concernant les nuisances occasionnées par le projet, les degrés de sensibilité au bruit II et III avaient été attribués au plan spécial, conformément au plan [communal] des degrés de sensibilité au bruit du 2 mai 2002; ils correspondaient à ceux prévus dans les zones concernées (zone d'habitation densifiée et zone d'habitation à faible densité 2).

I.

Par mémoires du 4 mars 2012, les intéressés ont recouru contre les décisions du 6 février 2012 du Conseil communal. Ils ont reproché au projet une concentration démesurée de logements occasionnant de nombreuses nuisances au cœur d'une zone de villas; une hauteur, une longueur et une proximité excessives des bâtiments projetés; un chemin piétonnier qui, combiné avec la proximité susmentionnée, leur ôterait toute intimité. Les recourants ont également allégué que leur qualité de vie serait restreinte et que leur terrain perdrait de la valeur (y compris pendant les travaux), que la procédure d'adoption du plan spécial était viciée car la population n'avait jamais été consultée et que rien n'avait été pensé à propos de l'impact écologique sur le biotope naturel du domaine de A.

Les recourants ont conclu en déplorant ne pas être écoutés par la commune et le constructeur, et ont indiqué que si le recours devait être rejeté, ils demanderaient des dédommagements et un aménagement protégeant leur intimité.

J.

J.a.

Le 24 mars 2012, les recourants se sont acquittés de l'avance de frais de Fr. 1'100.■. Par courrier du même jour, ils se sont déclarés d'accord avec la jonction de cause annoncée par le service juridique de l'Etat, chargé de l'instruction du recours (ci-après: le service juridique), dans la demande d'avance de frais. Ils ont également indiqué qu'ils désiraient bénéficier d'une assistance juridique.

J.b.

Le 30 mars 2012, le service juridique a demandé aux recourants si leur courrier du 24 mars 2012 devait être considéré comme une demande limitée à la nomination d'un avocat chargé du mandat d'assistance; cas échéant, les recourants étaient invités à remplir le formulaire d'assistance judiciaire et à communiquer le nom d'un avocat.

J.c.

Le 15 avril 2012, les recourants ont répété qu'ils désiraient bénéficier d'une assistance juridique et ont déposé le formulaire d'assistance complété, accompagné de pièces.

J.d.

Par décision du 2 mai 2012, le Conseil d'Etat a rejeté la demande d'assistance des recourants, étant donné qu'ils ne remplissaient pas la condition d'indigence au sens de l'article 117 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008.

K.

Le 15 mai 2012, le Conseil communal a déposé ses observations sur les recours. Il a tout d'abord émis des doutes sur leur recevabilité, relevant qu'ils n'exposaient pas en quoi les décisions du 6 février 2012 seraient viciées, qu'ils ne prenaient pas de conclusions formelles, se bornant à répéter les arguments contre le projet de construction, et qu'au surplus, leur grief relatif à la perte de valeur de leur terrain était nouveau, et donc irrecevable.

Le Conseil communal a ensuite confirmé le contenu des décisions attaquées et ajouté que le nouveau grief ne constituait ni un motif d'opposition, ni un motif de recours. Il a conclu au rejet des recours pour autant qu'ils soient déclarés recevables, avec suite de frais et dépens.

L.

Le 18 mai 2012, le constructeur a, à son tour, déposé ses observations, concluant au rejet des recours dans la mesure de leur recevabilité. Il a allégué que les griefs des recourants étaient identiques à ceux de leurs oppositions et que ces derniers n'expliquaient pas en quoi les décisions attaquées seraient incorrectes. Au surplus, le projet litigieux était conforme au plan spécial et s'ils avaient voulu s'attaquer à cette vision de l'aménagement du territoire, c'est contre le plan spécial que les recourants auraient dû invoquer leurs griefs; ne l'ayant pas fait, ils étaient à présent déchus du droit de le faire. Enfin, s'agissant des griefs des recourants relatifs à la restriction de la qualité de vie et à la perte de valeur de leur terrain, le constructeur a estimé qu'il ne s'agissait pas de motifs d'opposition.

M.

Le Conseil communal a déposé le dossier de la cause le 29 mai 2012.

N.

Le 8 juin 2012, le service juridique a adressé aux parties une copie des observations sur recours, pour information.

O.

Le mandataire du constructeur a déposé le 14 juin 2012 un état de ses frais et honoraires.

Considérant en droit:

1.

1.1.

Le recours a été déposé dans les termes et délai légaux. S'agissant de la qualité pour s'opposer, respectivement pour recourir, Mme D. est copropriétaire pour une demie, avec un tiers, du bien-fonds *** du cadastre de X., contigu aux biens-fonds à construire. Selon la jurisprudence, pour autant que le recours soit dirigé contre une décision créant des droits et des obligations, chacun des membres d'une copropriété peut recourir de façon indépendante (RJN 1998 p. 271). La décision du Conseil communal levant son opposition répondant à cette définition, Mme D. a donc qualité pour recourir.

1.2.

Quant à M. E., il habite avec Mme D. dans la maison sise sur le bien-fonds *** et il est destinataire de la décision du Conseil communal levant son opposition. Il a donc également qualité pour recourir.

1.3.

Conformément à la décision incidente du service juridique du 9 mars 2012, les décisions attaquées et les recours étant identiques, il se justifie de joindre les causes.

2.

2.1.

Le Conseil communal et le constructeur émettent des doutes quant à la recevabilité des recours sous l'angle de leur motivation, relevant notamment l'absence de conclusions formelles et le fait que les recourants se contentent de répéter les arguments de leurs oppositions, sans dire en quoi les décisions attaquées seraient critiquables.

2.2.

Au sens de l'article 35, alinéa 2 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, le mémoire de recours indique la décision attaquée, les motifs, les conclusions et les moyens de preuve éventuels. Selon la jurisprudence, les motifs et les conclusions doivent permettre à l'autorité de savoir ce que le recourant reproche à la décision attaquée et ce qu'il veut. Il suffit qu'ils se dégagent clairement du recours pour que l'article 35 soit respecté, tout formalisme excessif devant être évité. Les conclusions doivent être formulées de façon expresse ou du moins résulter de la motivation du recours. Un recours sans conclusions ou dépourvu de toute motivation est irrecevable (R. Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 157). Si le recourant a un devoir général de motiver son recours et d'articuler ses griefs, il suffit qu'on puisse déduire de l'acte de recours dans quelle mesure et pour quelles raisons il conteste la décision attaquée. Le recourant ■ surtout s'il n'est pas assisté par un mandataire professionnel ■ peut se contenter de donner la substance de ses motifs puisque leur qualification juridique est l'affaire du juge au moment où il examine la recevabilité du recours (B. Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, pp. 387-388).

2.3.

En l'occurrence, il est vrai que les recourants se contentent peu ou prou de répéter les arguments contenus dans leurs oppositions, sans prendre de conclusions formelles. Toutefois, leurs écrits permettent à l'autorité de céans de comprendre qu'ils concluent implicitement à ce que leurs oppositions soient admises et que le projet de construction ne

soit pas sanctionné, et qu'ils contestent l'appréciation du Conseil communal sur leurs oppositions. Compte tenu du fait qu'ils ne sont pas représentés par un avocat et qu'il convient d'éviter tout formalisme excessif, les recours doivent être considérés comme recevables également du point de vue de leur motivation.

3.

3.1.

Les recourants s'en prennent à la procédure d'adoption du plan spécial, en alléguant que la population n'a jamais été consultée et que les décisions ont été prises par les autorités communales en mettant à l'écart les personnes vraiment concernées.

3.2.

Au sens des articles 89 ss de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, les projets de plans spéciaux sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service de l'aménagement du territoire en les accompagnant d'un rapport justificatif. Après avoir été mis en circulation, aux fins de préavis, auprès des services ou départements intéressés, le dossier est préavisé par le Département de la gestion du territoire, puis restitué à la commune. Le plan spécial est ensuite soumis au vote du Conseil général. Lorsque le plan spécial n'a pas fait l'objet d'un référendum, ou a été accepté en votation communale, il est mis à l'enquête publique pendant trente jours au bureau communal. L'avis de mise à l'enquête est publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux. Si le plan ne concerne qu'une partie peu importante du territoire communal, un avis personnel est envoyé aux propriétaires touchés par le plan et dont l'adresse est connue. Le Conseil communal informe la population. Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal.

3.3.

En vertu de l'article 4, alinéas 1 et 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure. Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans. Selon la jurisprudence, le cercle des personnes titulaires du droit à l'information et à la participation est large et comprend également les propriétaires domiciliés à l'extérieur du périmètre concerné par l'aménagement en question.

L'information au sens de l'article 4 LAT sert avant tout à assurer une participation adéquate et effective de la population à la planification en tant que processus politique, voire à la libre formation de l'opinion des citoyens lorsque, comme dans le cas de l'adoption d'un plan spécial, celui-ci est soumis au référendum. Le mode d'information et de participation, qu'il appartient au droit cantonal de régler, va dépendre de l'ampleur du projet et du cercle des personnes intéressées. Le droit neuchâtelois est muet sur le mode d'information et de participation de la population au sens de l'article 4 LAT (arrêt de l'ancien Tribunal administratif du 22 août 2007, réf. TA.2007.135, consid. 4b). Selon le Tribunal fédéral, cette participation peut se faire par des publications dans la presse, des séances d'information, des expositions de maquettes, des projections de diapositives, des photomontages ou la distribution de documents "tous ménages" (C. Guy-Ecabert/P. Zen-Ruffinen, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 191).

3.4.

En l'occurrence, la commune, en avril 2007 déjà, a informé la population d'un projet d'aménagement sur les terrains du constructeur et ceux situés plus au sud. Dans un tous-ménage, le constructeur présentait le plan directeur de quartier et le projet de construction qu'il avait pour ses biens-fonds. Le plan d'implantation, les coupes et deux photomontages ont été affichés devant la propriété ainsi qu'à la maison de commune du 4 avril au 3 mai 2007, et une visite commentée in situ a eu lieu le 21 avril 2007. Une fois le plan directeur de quartier adopté, le plan spécial a été élaboré et le Conseil communal a convié la population à une visite commentée des plans le 27 mai 2009, à laquelle les recourants ont participé (cf. procès-verbal de la séance, in: rapport justificatif du plan spécial p. 14). Vu ce qui précède, il apparaît clairement que le Conseil communal a satisfait à son devoir d'information et de participation.

3.5.

Par la suite, le plan spécial a été adopté par le Conseil général le 27 septembre 2010, comme cela résulte de la Feuille officielle n° 39 du 1er octobre 2010. Aucun référendum n'ayant été demandé (art. 93, al. 1 LCAT), ledit plan a été mis à l'enquête publique du 12 novembre au 13 décembre 2010. Cette mise à l'enquête a été publiée la première fois dans la Feuille officielle n° 45 du 12 novembre 2010, ainsi que, selon les informations fournies par l'administration communale, sur les piliers publics et dans la vitrine ad hoc de la maison de commune. C'est dire que cette mise à l'enquête a été faite correctement et qu'il appartenait aux recourants, qui avaient connaissance depuis trois ans du projet en cours par les séances d'information, de rester vigilants et, cas échéant, de s'opposer au plan spécial. Ne l'ayant pas fait, ledit plan a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 22 juin 2011, si bien qu'il est en vigueur et que les recourants ne peuvent plus, de ce point de vue-là, le contester (cf. encore considérant 4). L'on relèvera, au surplus, que l'avis personnel au sens de l'article 93, alinéa 3 LCAT n'est envoyé qu'aux propriétaires directement touchés dans leur droit de propriété, c'est-à-dire ceux dont les parcelles sont incluses dans le périmètre du plan (cf. arrêt de l'ancien Tribunal administratif du 22 août 2007 déjà cité, consid. 4a).

3.6.

En conclusion, les griefs des recourants relatifs à un prétendu vice dans la procédure d'adoption du plan spécial ne sauraient être retenus.

4.

4.1.

S'agissant de la concentration de logements, des dimensions des bâtiments projetés, du chemin piétonnier et du biotope, les griefs des recourants sont en fait dirigés contre les dispositions du plan spécial. Il convient d'examiner s'ils peuvent remettre en cause ces dispositions par le biais de leur recours au stade de la procédure de permis de construire (contrôle incident des plans d'affectation).

4.2.

Selon la doctrine et la jurisprudence (Tanquerel, in Commentaire LAT, éd. juin 2010, N. 26 ad art. 21, et les références citées), en principe, il faut recourir directement contre le plan: le contrôle incident, dans un recours dirigé contre un acte qui l'applique (principalement un permis de construire), est exclu. La règle connaît toutefois trois exceptions:

·si les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans une mesure telle que le plan en est devenu irrégulier;

·si la procédure d'adoption suivie n'a pas permis aux propriétaires ou à d'autres intéressés de protéger à temps leurs intérêts ni d'évaluer la portée juridique des restrictions imposées. Seules les possibilités objectives telles qu'elles existaient au moment de l'adoption du plan sont prises en considération;

·si les normes sont étrangères au genre, à la nature ou à l'étendue de l'affectation, telle qu'elle résulte des données cartographiques du plan (p. ex. restrictions quantitatives des résidences secondaires ou interdiction de toute publicité dans un périmètre donné).

En l'occurrence, le plan spécial a été adopté le 27 septembre 2010 et sanctionné le 22 juin 2011. Il ne ressort pas du dossier que les circonstances ou des dispositions légales auraient changé dans l'intervalle de sorte que le plan spécial serait devenu illégal ou irrégulier. Au surplus, comme on l'a vu au considérant précédent, la procédure d'information de la population, puis la procédure d'adoption du plan spécial ont été correctement menées et permettaient objectivement aux recourants de se manifester, respectivement de s'opposer au plan spécial. Enfin, les normes du plan relatives au type de logements, aux dimensions du projet, au chemin et au biotope servent, comme le dit le professeur Tanquerel (op. cit.), "à donner le sens de la représentation cartographique, dont elles ne sont que la légende", et ne sont donc pas étrangères à l'affectation du plan.

4.3.

En conclusion, les conditions permettant le contrôle incident du plan ne sont pas remplies, de sorte que les griefs des recourants contre ledit plan sont rejetés.

4.4.

Le plan spécial ayant force obligatoire et les conditions d'un contrôle incident n'étant pas remplies, les recourants ne sauraient donc se plaindre que de sa violation par le projet de construction dont la sanction est demandée (cf. arrêt de l'ancien Tribunal administratif du 22 août 2007 déjà cité, consid. 5a). Or, les mémoires de recours sont muets sur ce point. Au demeurant, le service de l'aménagement du territoire a confirmé dans son préavis du 18 août 2011 que le projet était en tous points conforme au plan spécial.

5.

5.1.

Enfin, les recourants allèguent que le bien-fonds *** perdrait de la valeur.

5.2.

Selon la jurisprudence (exposée dans un arrêt de l'ancien Tribunal administratif du 13 décembre 2005, TA.2005.109, et les réf. citées), l'objet d'une procédure ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances. Il peut par contre se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés devant l'autorité de recours. En effet, cette dernière n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction.

L'argument de la perte de valeur n'a pas été invoqué dans le cadre de l'opposition, de sorte qu'il est irrecevable au stade du recours.

5.3.

Cet argument est également irrecevable à un autre titre. En effet, la procédure de permis de construire sert uniquement à vérifier si la construction projetée est conforme à la réglementation exprimée par le plan d'affectation (C. Guy-Ecabert/P. Zen-Ruffinen, op. cit., p. 90). Dans ce cadre, seuls des griefs relatifs à l'éventuelle non conformité de la construction projetée peuvent être invoqués, et non les griefs de nature privée, comme cela est le cas en l'espèce.

5.4.

L'on relèvera encore que selon l'article 679, alinéa 2 du code civil suisse, lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées.

5.5.

Ce qui précède n'empêche pas le constructeur et les recourants de discuter, hors procédure, de la réalisation d'un aménagement permettant de protéger l'intimité de ces derniers, comme ils le requièrent dans leurs recours.

6.

En conclusion, vu tout ce qui précède, les recours doivent être rejetés.

7.

7.1.

Les recourants ayant succombé, ils supporteront le paiement de frais de procédure (art. 47, al. 1 LPJA), qui comprennent les émoluments et les débours. En application de l'arrêté temporaire fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, du 22 décembre 2010, 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. 38, al. 1). Les frais de ports, d'expédition et de téléphone sont calculés forfaitairement à raison de 10% de l'émolument arrêté (art. 42, al. 1).

En l'espèce, la cause n'a nécessité qu'un tour d'écritures, sans vision locale. Elle revêt une importance certaine, vu son objet, et le dossier une certaine ampleur, mais n'est pas particulièrement complexe en droit. Tout bien considéré, les frais de procédure sont fixés au montant total de Fr. 990.■, ce montant étant compensé par l'avance de frais de Fr. 1'100.■, versée le 24 mars 2012 et le solde de Fr. 110.■, est restitué aux recourants.

7.2.

Par ailleurs, le constructeur a droit à des dépens (art. 48, al. 1 LPJA). Le montant doit être déterminé en application de l'arrêté temporaire fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, du 22 décembre 2010, 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. 49, al. 2 et 58).

Le 14 juin 2012, le mandataire du constructeur a déposé son mémoire de frais et honoraires portant sur un montant total de Fr. 1'571.40 (soit 5 heures à Fr. 265.■, plus les frais de 10% et la TVA). Même si les observations du 18 mai 2012 ne sont pas très longues et si l'objet du litige ne présente pas une complexité particulière, l'ampleur du dossier justifie les cinq heures que le mandataire y a consacré. En revanche, le tarif horaire de Fr. 265.■, dépasse celui de Fr. 250.■, généralement admis par la Cour de droit public du Tribunal cantonal (cf. par exemples arrêts CDP.2010.3, CDP.2010.142, CDP.2010.384, CDP.2009.214). Par conséquent, l'indemnité de dépens due au constructeur est fixée à Fr. 1'250.■,+ les frais par Fr. 124.■, et la TVA de 8%, soit au total à Fr. 1'485.■, à la charge des recourants.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat,

décide:

1.Les recours du 4 mars 2012 de Mme D. d'une part et de M. E. d'autre part contre les décisions du 6 février 2012 du Conseil communal de X. sont rejetés.

2.Un émolument de Fr. 900.■, et des frais s'élevant à Fr. 90.■, sont mis à la charge des recourants et compensés par l'avance de frais de 1'100.■, versée le 24 mars 2012. Le solde de Fr. 110.■, est restitué aux recourants.

3.Une indemnité de dépens de Fr. 1'485.■, est allouée à M. C., à la charge des recourants

Neuchâtel, le 25juin 2012

Au nom du Conseil d'Etat

Le président, La chancelière,

P. Gnaegi S. Despland

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