CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 247.303 du 12 mars 2020

A. 222.424/XIII-8041

En cause :

1. **FRANCOU-LEJEUNE** Candice,
2. **TOUSSAINT** Thierry,
3. **PAQUE** André,

ayant tous élu domicile chez
M^e Fabian CULOT, avocat,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Juprelle,**
   ayant élu domicile chez
   M^e Xavier DRION, avocat,
   rue Hullos 103 - 105
   4000 Liège,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
   boulevard du Midi 29
   6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 juin 2017, Candice FRANCOU-LEJEUNE, Thierry TOUSSAINT et André PAQUE demandent l'annulation de la décision du collège communal de Juprelle, du 11 avril 2017, qui octroie à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) EM IMMO un permis d'urbanisme pour construire un immeuble de cinq appartements, huit car-port et un espace vélos sur un bien sis à Paifve, Voie de l'Espinette, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 et 1/5, cadastré 8^e Division, Paifve, section A, n^o 336F.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 février 2020 à 9.30 heures.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Fanny FOCCROULLE, *loco* M^e^ Fabian CULOT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et *loco* M^e^ Etienne ORBAN de XIVRY, pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 27 octobre 2008, le collège communal de Juprelle délivre, à la demande des consorts PAQUE (référencée n^o^ 2007/139), un permis de lotir relatif à un bien sis rue Entre deux Prés et Voie de l’Espinette à Paifve et ayant pour objet la division dudit bien en 9 lots.

Le bien concerné est situé en zone d’habitat à caractère rural sur une profondeur de +/- 50 mètres par rapport à la voirie de desserte et le reste se situe en zone agricole au plan de secteur de Liège.

Les parcelles identifiées sous les numéros 5, 6 et 12, reprises sous liseré vert dans le plan du lotissement, sont exclues du périmètre de ce dernier; il s’agit de

parcelles déjà bâties (avec annexes et dépendances et parties d'un parc boisé; lots 5 et 6) ou à destination agricole (lot 12).

2. Le 6 décembre 2016, la S.P.R.L. EM IMMO introduit une demande de permis d'urbanisme visant la construction, sur un bien lui appartenant, sis à Paifve, voie de l'Espinette, cadastré section A, n° 336F, un immeuble de 5 appartements, 8 car-port et un espace vélos.

Ce bien est le lot n° 1 du lotissement visé par le permis de lotir du 27 octobre 2008. Il est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège.

Le dossier de demande comporte notamment une notice d'évaluation des incidences, un rapport urbanistique, des plans et un reportage photographique.

La notice d'évaluation des incidences indique que l'immeuble présente une surface totale au sol de 213,16 m^2 et comporte les précisions suivantes :

« Le présent projet étant en adéquation avec le milieu dans lequel il s'implante, son intégration architecturale et volumétrique se fera dans une logique d'intégration des gabarits voisins (EGLISE à proximité et habitations voisines). Les matériaux seront traditionnels et de teinte sobre. Les abords seront conçus dans une logique d'intégration au terrain naturel, complétés par des éléments végétaux assurant une transition naturelle et harmonieuse entre les différentes zones aménagées. » (sous le point 8. Esquisse des principales solutions de substitution [...]).

« Le présent projet est l'aboutissement d'une réflexion concertée visant à rencontrer plusieurs objectifs en phase avec les préoccupations actuelles.
Tout d'abord, il tend à privilégier un habitat répondant aux standards contemporains, de type groupé, compact, thermiquement efficace, fonctionnel, confortable et agréable. L'ensemble s'inscrit dans une logique de gestion parcimonieuse et rationnelle du territoire, visant à permettre (à prix raisonnable) un accès à la propriété immobilière. Le contexte paysager général sera conservé par le respect des profils existants et la création d'une transition douce entre des constructions voisines de tailles différentes.
Une réflexion globale a été menée en matière d'organisation fonctionnelle de la parcelle. La zone de stationnement végétalisée a été implantée côté EGLISE alors qu'un JARDIN PARTAGÉ a été prévu côté HABITATIONS VOISINES. Les abords seront soignés, plantés et clôturés afin de contribuer activement à la création d'un cadre de vie agréable et respectueux du voisinage villageois » (sous le point 9. Résumé non technique [...]).

3. Le 15 décembre 2016, le collège communal accuse réception du caractère complet et recevable de la demande. Il relève que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne les points suivants :

- le nombre de logements (5 logements au lieu d'un seul);
- la surface d'occupation de la parcelle supérieure à 200 m^2;

- la hauteur sous corniche du volume principal supérieure à 5,5 mètres (6,5 mètres sous corniche par rapport au niveau 0.00);
- aménagement d'une zone de stationnement couverte (toiture en polycarbonate) en zone de cours et jardins;
- le placement de châssis de ton gris;
- l'utilisation de 3 matériaux différents comme matériaux de parement (briques, enduis et pierres de taille);
- la hauteur des volumes secondaires qui n'est pas inférieure à la hauteur du volume principal;
- la création d'une lucarne en toiture.

L'accusé de réception est notifié au demandeur par un courrier recommandé du 19 décembre 2016.

Le même jour, le dossier de demande est transmis au fonctionnaire délégué et l'avis de différentes instances est sollicité.

4. Une enquête publique est organisée du 30 décembre 2016 au 13 janvier 2017. Elle donne lieu à trois courriers ou courriels – émanant des parties requérantes et de leur avocat – et à une pétition de 56 signatures.

5. Le 9 janvier 2017, le département prévention du service régional d'incendie (I.I.L.E.) émet différentes remarques relativement au projet.

6. Le 17 janvier 2017, le service communal des travaux émet différentes remarques relativement au projet et propose plusieurs infrastructures à imposer pour le domaine public.

7. Le 10 février 2017, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet, lequel sera transmis au fonctionnaire délégué par courrier recommandé du 14 février.

8. Le 27 mars 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de dérogation, et propose au collège communal de délivrer le permis aux conditions qu'il précise. Cet acte est motivé comme suit :

« [...]

Considérant que les réclamations et observations formulées pendant l'enquête ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

Vu les motivations du Collège communal auxquelles je me rallie;

Considérant que le projet s'implante dans le centre du village de Paifve entre le cimetière et les lots 2, 3 et 4 du lotissement situés de façon perpendiculaire au bien à construire et dont l'accès se réalise par la rue Entre deux prés;
Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble comprenant 5 logements; qu'il s'implante dans la zone de construction à une distance de 5m de la limite parcelle; que sa hauteur sous corniche par rapport au terrain naturel côté N-O est de 6 m 86 et la hauteur du faîte de 11 m 79; que vu la déclivité de la parcelle et sa situation en contre haut du bien, le niveau d'entrée et garages a été implanté au niveau voirie en réalisant un déblai;
Considérant que l'accès et l'aménagement de la zone de stationnements (car ports) sont situés le long du mur du cimetière à une distance de plus de 15m des parcelles contigües;
Considérant que le SDER préconise de dynamiser les cœurs des villages et de rénover des quartiers ruraux existants en y appliquant une densité proportionnée et raisonnée tout en s'assurant que la densification ne nuira pas à la qualité de vie des autochtones;
Considérant que la parcelle présente une superficie de 1750 m^2 quasi le double de certains lots du lotissement; considérant que le projet s'inscrit entièrement dans la zone de construction définie initialement au plan de lotissement même s'il a une surface d'occupation au sol supérieure à 200 m^2;
Considérant qu'au regard du bâti existant et vu la proximité de constructions phares du village (Eglise et château), la hauteur du futur bâtiment est admissible;
Considérant que l'habitation implantée sur lot 2 - parcelle jouxtant le projet - est située à plus de 35 m de la nouvelle construction; que, dès lors, la perte d'ensoleillement et d'intimité est minime; que les baies donnant sur les biens contigus sont situées dans les salles de bains ou office dans appartements; qu'un mur a été réalisé perpendiculairement aux terrasses afin de garantir l'intimité de chacun; que le Code Civil est respecté en matière de vues directes et obliques sur héritage voisin;
Considérant que la zone de parcage (car-ports) sera implantée à l'extrême gauche de la parcelle côté Eglise et cimetière; que cette zone devra être dissimulée aux vues extérieures par des écrans végétaux;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont recevables;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées eu égard à la motivation avancée par l'auteur de projet dans son rapport urbanistique à savoir :

“ Visant une optimalisation du volume disponible, le projet propose malgré tout des logements compacts mais agréables et répondant aux standards actuels de confort.
Compte tenu de sa compacité, le projet ne requiert qu'une emprise au sol semblable à celle d'une grande habitation et bien que totalement inscrite dans la zone aedificandi, elle excède de manière raisonnable la superficie admissible.
Compte tenu de sa situation isolée et distante des habitations voisines, ainsi que des gabarits imposants des constructions proches (Eglise, ..) le volume s'intègre néanmoins sans rupture au contexte bâti général et sans nuisance en matière d'ombre portée.
Accessible depuis une rampe latérale côté Cimetière respectant sensiblement le profil de la rampe actuelle, une zone de parcage de 8 emplacements a été aménagée dans un esprit d'intégration paysagère. En effet, sa localisation, ses dimensions générales et son caractère végétalisé font que cette zone fonctionnelle n'induit pas de nuisance visuelle tant pour les résidents que pour les voisins.
Des matériaux légers et translucides sont proposés en toiture (Polycarbonate).
Les châssis en PVC de teinte grise sont proposés. Il s'agit de contribuer à conférer à l'ensemble un caractère sobre, élégant et intemporel en phase avec les codes esthétiques actuels.

La brique terre cuite constitue indéniablement le matériau de parement principal. Selon les cas, elle est complétée par la pierre naturelle sur le volume principal et par un enduit sur le volume secondaire arrière pour affirmer la lecture des volumes.
En zone arrière exclusivement, la hauteur du volume secondaire a été alignée à la corniche du volume principal afin de constituer une protection physique conforme; que cette mesure ne porte préjudice ni à l'identification formelle des volume principal et volume secondaire, ni aux voisins directs (vues directes réduites, absence d'ombre portée).
Une prise de lumière naturelle et un accès extérieur ont été aménagés dans la toiture".

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

Considérant que comme précisé ci-avant, le projet consiste en la construction d'un immeuble de 5 appartements, 8 car-ports et 1 espace vélos; qu'il est composé d'un volume principal (profondeur de 12 m) auquel a été adjoint en façade arrière un volume secondaire de 3 m de profondeur;
Considérant qu'en regard des gabarits existants sur le site, l'esthétisme environnant et les distances respectées par rapport au bâti voisin, le bâtiment projeté s'intègre au contexte global;
Considérant que la volumétrie proposée et les matériaux mis en œuvre respectent la typologie ancienne du village par l'utilisation de briques de terre cuite ton rouge-brun et tuiles anthracite;

Considérant que le projet respecte les lignes de force du paysage conformément à l'article 113 du CWATUP pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- La construction s'implantera au plus près du terrain naturel;
- Les terres de déblais seront évacuées vers une décharge dument autorisée et les remblais limités au strict minimum;
- Respecter les circulaires précitées et les prescriptions urbanistiques en matière d'aménagement des abords, de clôtures et de plantations;
- L'écran végétal sera prolongé le long des car-ports (1 à 6);
- Les plantations prévues au plan d'implantation de type haies, dispositif végétalisé et autres seront impérativement réalisées dès l'achèvement du gros œuvre;

En conséquence,
J'émets un avis favorable conditionnel et propose au Collège de délivrer le permis aux conditions énoncées ci-avant ».

9. Le 11 avril 2017, le collège communal accorde le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié au demandeur de permis, au fonctionnaire délégué, ainsi qu'aux requérants par un courrier recommandé du 14 avril 2017 mais portant cachet de la poste du 19 avril. Il est motivé comme suit :

« [...]

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué émise en date du 27/03/2017, reçue le 28 mars 2017 [...] est Favorable Conditionnel; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

[...]

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte du développement démographique et du manque croissant d'habitat disponible sur le territoire;

Considérant, dès lors, qu'une densification et une mixité de logement peut être encouragée à cet endroit;

Attendu que le projet s'implante dans le centre du village de Paifve, à côté de l'Eglise;

Considérant que la parcelle est reprise à l'extrémité du lotissement, en retrait des autres lots situés Rue Entre Deux prés;

Attendu, dès lors, que les lots mitoyens situés Rue Entre Deux Près le sont uniquement par la zone de cour et jardin;

Considérant que la parcelle présente une superficie de 1750 m^2, soit approximativement le double de certaines autres parcelles du lotissement;

Attendu que le volume, malgré une surface d'occupation au sol supérieure à 200 m^2, s'inscrit totalement dans la zone de construction prévue;

Attendu que la hauteur projetée du bâtiment reste semblable aux gabarits de certaines constructions toutes proches (Eglise, Ferme château, ...);

Considérant que le bâtiment sera situé au Sud Est par rapport aux lots situés Rue Entre Deux Près;

Attendu que la première habitation implantée sur le lot n^o 2 est située à plus de 35 m du projet;

Attendu, dès lors, qu'une perte fondamentale d'ensoleillement est peu probable;

Considérant que la zone de parcage couverte est située à l'extrême gauche de la parcelle, côté Eglise et cimetière;

Attendu que celle-ci est envisagée en matériaux légers compatibles avec le type de matériaux pouvant être autorisés habituellement en zone de cour et jardins;

Attendu qu'un dispositif végétalisé est prévu afin d'atténuer les nuisances éventuelles pour les résidents ainsi que pour les voisins;

Attendu que le côté droit de la parcelle, restera donc aménagé en jardin (pelouse);

Considérant que le matériau principalement employé reste la brique de terre cuite de ton rouge-brun;

Attendu que, selon le cas, celle-ci est complétée par une pierre naturelle et un enduit pour affirmer la lecture entre volume principal et volume secondaire;

Attendu que la hauteur du volume secondaire, exclusivement à l'arrière du bâtiment, a été alignée à la corniche du volume principal;

Attendu que cette disposition constitue une protection physique conforme et ne porte pas préjudice à l'identité formelle des volumes;

Considérant qu'une prise de lumière naturelle et un accès extérieur sont envisagés dans la toiture;

Attendu que cette lucarne est prévue en teinte sombre afin de l'intégrer à l'esthétique globale du toit (idem que les souches de cheminées);

Attendu que le projet proposé pourra s'intégrer dans le cadre du bâti existant sans mettre en péril la destination de la zone;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Vu les précisions et les pièces annexées au dossier;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Attendu que le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Par ces motifs;

Vu la Loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs;

Par quatre voix se prononçant pour et par une voix ([...]) se prononçant contre, le Collège communal :

Décide :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par la sprl EM IMMO est octroyé.

[...] ».

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La seconde partie adverse conteste la recevabilité *ratione personae* dans le chef du troisième requérant, dans l'attente de recevoir des compléments d'information, en ce qu'elle ne perçoit pas clairement de quelle parcelle ce requérant est propriétaire « (S'agit-il du lot no 5 ou du lot no 6 du lotissement ou d'une partie seulement de l'un de ces lots et dans l'affirmative de quelle partie?) » et en ce qu'il n'y a, en tout état de cause, pas lieu de prendre en considération les biens dont Paul PAQUE est propriétaire puisqu'il n'est pas à la cause.

Dans la requête, il est précisé ce qui suit, s'agissant en particulier du troisième requérant :

« Quant à Monsieur André PAQUE, il est propriétaire d'un terrain qui jouxte l'arrière de la parcelle no 1 du lotissement, sur laquelle est construit son immeuble d'habitation. Enfin, son frère, Monsieur Paul PAQUE (qui soutient la présente procédure sans en être formellement partie à la cause) est propriétaire de deux immeubles sis aux nos 33 et 35 de la rue du Centenaire, lesquels sont donnés en location. Ces immeubles se situent dans l'axe immédiat avant de l'immeuble projeté et autorisé par l'acte attaqué ».

IV.2. Examen

L’intérêt au recours devant être direct et personnel, il n’y a pas lieu de tenir compte de la situation du frère du troisième requérant pour apprécier son intérêt au recours.

Dans la requête, il est précisé que le troisième requérant est propriétaire d’un terrain jouxtant l’arrière de la parcelle n° 1 du lotissement.

Les informations cadastrales produites au dossier administratif permettent de constater que André PAQUE et Madame CRESPIN, domiciliés rue du Centenaire 32 à Paifve, sont propriétaires de la parcelle cadastrée 8ème division, section A, 328G. L’extrait du plan parcellaire cadastral ainsi produit et le plan du lotissement repris au dossier administratif de la seconde partie adverse permettent de confirmer que cette parcelle correspond au lot n° 5 du lotissement.

L'exception soulevée n'est pas accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un moyen unique « de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation du permis de lotir n° 2007/139, du principe de proportionnalité, de l’erreur manifeste d’appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Ce moyen est articulé en quatre branches.

Dans une première branche, elles font valoir que les dérogations au permis de lotir accordées par l’acte attaqué portent à tout le moins sur une donnée essentielle des prescriptions du lotissement à laquelle il ne pouvait être dérogé sans solliciter préalablement la révision du permis de lotir. Elles font observer, d’une part, que dans les environs immédiats des différents lots composant ce lotissement, le cadre bâti n’est constitué que d’habitations unifamiliales, à l’exclusion de tout habitat groupé et que, d’autre part, les prescriptions applicables au lotissement (permis de lotir n° 2007/139) disposent comme suit :

« le lotissement a été exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Toutefois les constructions à usage de profession libérale ou de petit commerce ou de petit artisanat non incommode, ni bruyant, ni insalubre et/ou dangereux sont admis secondairement à la fonction de logement, à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.
Un seul logement autorisé par lot ».

Elles soutiennent que le projet litigieux constitue, par conséquent, un projet tout à fait dérogatoire aux prescriptions essentielles du permis de lotir, et est également tout à fait opposé au cadre bâti et non bâti entourant la parcelle et qu'il ne pouvait manifestement pas être autorisé.

Elles précisent que le précédent propriétaire du lot n° 1 avait tenté, mais sans succès, de diviser ce lot pour le vendre en 2 lots distincts et en déduisent que le nouveau propriétaire devait nécessairement avoir connaissance de l'intérêt porté par les propriétaires des autres lots à voir se développer un projet conforme aux prescriptions du lotissement.

Elles affirment plus particulièrement que les dérogations accordées ne respectent pas les conditions fixées par les articles 113 et 114 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP); que le caractère unifamilial des logements à créer sur les différents lots est une prescription fondamentale du permis de lotir à laquelle il ne peut pas être dérogé puisqu'elle est à la base de la création du lotissement; que le caractère unifamilial est par ailleurs seul de nature à respecter le cadre bâti et non bâti avoisinant; qu'en délivrant l'acte attaqué, la partie adverse a également créé une différence de traitement injustifiée entre les propriétaires.

Dans une deuxième branche, les parties requérantes critiquent l'ensemble des autres dérogations autorisées, dont le nombre et l'ampleur renforcent, d'après elles, le « démembrement total » du permis de lotir qui se retrouve privé de toute substance. Globalement, elles estiment que ces dérogations ne sont pas exceptionnelles et qu'elles ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone considérée, les options urbanistiques ou architecturales.

S'agissant de la surface d'occupation au sol de l'immeuble projeté, elles font valoir qu'il n'y a aucune raison de déroger aux prescriptions du permis de lotir (20 % de la superficie totale du lot avec un maximum de 200 m^2), *a fortiori* pour permettre la construction d'un immeuble à appartements qui est par nature totalement incompatible avec le lotissement et le cadre bâti et non bâti avoisinant.

S’agissant de la hauteur sous corniche, elles estiment que le projet présente un volume manifestement incompatible avec les constructions présentes sur les autres lots du lotissement, ou de manière plus générale dans le cadre bâti avoisinant, lequel est uniquement composé d’habitations unifamiliales conformes aux prescriptions du plan de lotir.

Quant à l’aménagement d’une zone de stationnement couverte en zone de cours et jardins, elles soutiennent que cet aménagement est contraire aux prescriptions du permis de lotir ainsi que, vraisemblablement, au plan de secteur, la zone d’habitat à caractère rural étant limitée aux cinquante premiers mètres depuis la voirie et le reste de la zone étant affecté en zone agricole; qu’eu égard à la configuration générale des lieux, autoriser la construction d’une zone de stationnement couverte en fond de parcelle conduira à un transit important de véhicules entrant et sortant du lot, ce qui amènera des nuisances importantes aux propriétaires des lots n^{os} 2, 3 et 4 (bruit, phares de voiture dans les pièces de séjour et les chambres à coucher situées en partie arrière, ...); que de tels aménagements dépassent les désagréments raisonnablement admissibles au sein d’un lotissement dont les lots ont une vocation unifamiliale.

S’agissant des autres dérogations portant sur l’aspect extérieur du bâtiment projeté (châssis de ton gris, utilisation de trois matériaux différents comme matériaux de parement, la hauteur des volumes secondaires non inférieure à la hauteur du volume principal et la création d’une lucarne en toiture), elles estiment que, prises isolément, elles auraient, le cas échéant, pu être accordées, mais que, prises dans leur globalité et en l’espèce, elles démontrent que le projet entend en réalité être dispensé de l’ensemble des prescriptions du permis de lotir.

Dans une troisième branche, elle considère que la motivation de l’acte attaqué ne permet pas de comprendre comment celui-ci aurait pu être adopté de manière régulière; que cette motivation constitue également une erreur manifeste d’appréciation; que l’acte attaqué ne répond pas, insuffisamment ou de manière inexacte, aux griefs dénoncés dans la note qu’elles ont déposée dans le cadre de l’enquête publique.

Elles examinent tout d’abord la réponse apportée par le fonctionnaire délégué.

S’agissant du gabarit de l’immeuble projeté, elles estiment que la réponse du fonctionnaire délégué, outre qu’elle est assez obscure, ne répond pas aux griefs pris de la violation des prescriptions du permis de lotir et du caractère admissible ou pas des dérogations demandées.

S’agissant du nombre de logements autorisés, elles contestent la référence faite par le fonctionnaire délégué au schéma de développement de l’espace régional (SDER) en ce que celui-ci ne peut impliquer d’une quelconque manière que ce soit une dérogation, même tacite, aux prescriptions du permis de lotir.

Quant à la superficie du lot, elles contestent la considération du fonctionnaire délégué qui estime que le projet ne serait pas disproportionné au regard de cette superficie qu’il considère être quasiment le double de certains lots. Elles font observer que la superficie de chacun des lots n’a pas été modifiée depuis leur création; qu’elles n’aperçoivent pas en quoi cet élément justifierait à lui seul qu’une dérogation puisse être accordée à un élément aussi fondamental que le caractère unifamilial de chacun des lots; que, s’agissant du gabarit, la comparaison du fonctionnaire délégué avec l’église et le château n’est pas pertinente dès lors qu’ils ne sont pas repris dans le périmètre du lotissement et qu’ils répondent à une logique urbanistique propre, induite par leur fonction.

S’agissant des dérogations accordées eu égard à la motivation avancée par l’auteur du projet dans son rapport urbanistique, elles indiquent ne pas comprendre ce qu’il y a lieu d’entendre par « gabarits existants sur le site », dès lors que le lotissement ne comprend aucun bâtiment au gabarit comparable, et considèrent que le caractère disproportionné du bâtiment projeté ne peut être accepté par une référence supposée au gabarit d’immeubles extérieurs au périmètre du lotissement.

S’agissant de la prolongation de l’écran végétal et des plantations prévues, elles soutiennent que les conditions ainsi imposées par le fonctionnaire délégué sont tout à fait minimes et secondaires et qu’elles ne suffisent pas à justifier les dérogations accordées; que si ces plantations permettront éventuellement un jour de réduire les nuisances liées aux phares de voiture, elles n’auront que peu voire pas d’effet sur le bruit ni sur les vues directes depuis les différents niveaux de l’immeuble autorisé.

Elles examinent ensuite la motivation développée par l’auteur de l’acte attaqué en suite de l’avis du fonctionnaire délégué et considèrent qu’elle est affectée des mêmes vices. Elles font en particulier observer les points suivants :

- l’auteur de l’acte attaqué estime qu’il y a lieu de tenir compte du développement démographique et du manque croissant d’habitats disponibles sur le territoire, mais il reste toutefois en défaut de se référer à la moindre étude probante, de

même qu'il n'apporte aucun fondement au souci de densification et de mixité de logements;

- en considérant que le projet pourrait être autorisé dès lors que la parcelle « est reprise à l'extrémité du lotissement, en retrait des autres lots situés rue Entre Deux Prés », l'auteur de l'acte attaqué isole artificiellement le lot n° 1, estimant qu'il pourrait avoir un destin propre, alors que lors de l'adoption du permis de lotir, il a été considéré que ce lot devait obéir à des prescriptions identiques à celles des autres lots;

- la perte d'ensoleillement est tout à fait probable et en tout état de cause, le gabarit de l'immeuble projeté occasionne un trouble visuel;

- s'agissant de la localisation du parking, l'auteur de l'acte attaqué, qui retient sa situation à l'extrême gauche de la parcelle, côté église et cimetière, omet de préciser qu'en accédant à cette zone les véhicules devront assurer des manœuvres et des demi-tours, en zone arrière de l'immeuble projeté et en direction directe à tout le moins des lots 3 et 4, ainsi qu'en direction du domicile de la troisième partie requérante.

Dans une quatrième branche, elles font valoir que l'immeuble projeté compte deux terrasses dont la superficie totale est supérieure à 25 m^2 sans qu'aucune dérogation aux prescriptions du permis de lotir ait été postulée ni, partant, octroyée.

En réplique, en ce qui concerne la première branche, les parties requérantes rappellent que démontrer le caractère exceptionnel des dérogations implique de démontrer que l'application de la règle dans son principe est en l'espèce impossible et que la dérogation est en conséquent nécessaire pour la réalisation optimale du projet; qu'il ne ressort nullement de l'acte attaqué que le collège communal de Juprelle a procédé à l'analyse des possibilités de développer un projet en conformité avec les prescriptions du lotissement, ni pour quels motifs les dérogations revêtiraient un caractère nécessaire; que rien dans l'acte attaqué ne permet de comprendre en quoi il est indispensable de répondre au manque d'habitat allégué et en particulier dans ce lotissement alors que ce dernier n'a pas vocation à accueillir des immeubles à appartements; que l'inscription de la prescription prévoyant que le lotissement a pour destination exclusive la construction d'habitations unifamiliales constitue une caractéristique fondamentale du lotissement tel qu'il a été conçu à l'origine et que son inscription comme première prescription du permis de lotir assurait jusque-là, aux différents propriétaires et acquéreurs de lots, la garantie que le lotissement resterait un ensemble cohérent et uniforme exclusivement destiné à la construction de logements unifamiliaux.

En ce qui concerne la deuxième branche, elles répliquent, s'agissant de la surface d'occupation au sol, que le projet vise la construction d'un immeuble dont la superficie au sol s'élève à 1.750 m^2 et qu'il ne peut raisonnement être considéré qu'un dépassement de 1.550 m^2 par rapport aux prescriptions à valeur réglementaire du permis de lotir soit raisonnable; que la notion de « grande habitation » contenue dans l'acte attaqué ne se rattache à aucun concept juridique pouvant justifier l'octroi de la dérogation et que la construction projetée n'est en rien comparable à une grande habitation.

S'agissant de la hauteur sous corniche, elles estiment que l'acte attaqué autorise une hauteur allant de 6,5 à 12 mètres, ce qui représente un écart très important par rapport aux prescriptions du permis de lotir et a pour effet de rompre le cadre général bâti et non bâti avoisinant, d'autant que toutes les constructions déjà présentes sur le lotissement sont conformes au permis de lotir de sorte que l'uniformité jusque là préservée s'en trouverait fortement atteinte.

S'agissant de l'aménagement d'une zone de stationnement couverte en zone de cours et jardins, elles soulignent qu'est tout au plus admissible en cette zone une construction limitée à une terrasse, à une éventuelle pièce d'eau, à du mobilier de jardin, voire à un abri de jardin d'une superficie maximum de 2,5 mètres à la corniche et de 3,5 mètres au faitage.

S'agissant des prescriptions relatives à l'aspect extérieur du logement projeté, elles soulignent qu'aucune contrainte technique n'empêchait l'autorité de respecter les prescriptions du permis de lotir concernant cet aspect.

En ce qui concerne la troisième branche, s'agissant du manque croissant supposé d'habitats disponibles sur le territoire, elles soulignent que, si le Conseil d'État admet qu'une contrainte économique ou sociale puisse justifier la nécessité de recourir au mécanisme de la dérogation, il précise toutefois, notamment dans un arrêt n° 223.222 du 19 avril 2013, que l'autorité doit exposer en quoi il est nécessaire de l'admettre.

Concernant la perte d'ensoleillement, elles observent que l'autorité délivrante se contente d'affirmer dans l'acte attaqué qu' « une perte d'ensoleillement fondamentale est peu probable » et font valoir qu'il s'agit d'une motivation particulièrement éphémère qui de surcroît est fondée sur une probabilité non établie, ce qui n'est manifestement pas un motif suffisant; qu'au contraire, une perte d'ensoleillement aura lieu consécutivement à la construction de l'immeuble projeté.

En ce qui concerne la quatrième branche, les parties requérantes maintiennent qu'eu égard aux plans déposés, les terrasses projetées se trouvent bien en zone de cours et jardins de sorte que le permis sollicité ne pouvait être octroyé sans qu'une dérogation soit postulée à ce titre.

Dans leur dernier mémoire, s'agissant de la première branche, elles affirment que le libellé de la prescription du permis de lotir permet de conclure que le caractère résidentiel est mis sur le même pied que le caractère permanent et unifamilial des habitations à construire sur les différents lots, de sorte que rien ne permet de conclure que seul le caractère résidentiel constitue une prescription essentielle du permis. Se référant à l'arrêt n^{o} 79.235 du 11 mars 1993, elles sont d'avis que lorsqu'un permis de lotir impose une affectation aux constructions qui prendront place dans le lotissement, il s'agit d'une prescription essentielle à laquelle il ne peut être dérogé mais qui nécessite une modification du permis de lotir.

En ce qui concerne la deuxième branche, s'agissant de la surface d'occupation du sol de l'immeuble projeté, elles affirment que le dépassement des 200 m^2 n'est jamais quantifié dans l'acte attaqué de sorte que l'appréciation de son caractère « raisonnable » ne repose pas sur des éléments factuels précis et bien établis.

S'agissant de la hauteur sous corniche, elles constatent que celle-ci est de 6,5 mètres alors que les prescriptions du permis de lotir autorisent un maximum de 5,5 mètres, afin de garantir l'harmonie architecturale de l'ensemble du lotissement. Elles estiment que l'octroi de cette dérogation aura pour effet de rompre le cadre général bâti et non bâti avoisinant.

S'agissant de l'aménagement d'une zone de stationnement couverte en zone de cours et jardins, elles l'estiment en tout point contraire aux prescriptions du permis de lotir. Elles considèrent que les désagréments qu'elle implique n'ont pas été correctement appréciés par l'auteur de l'acte attaqué.

S'agissant des prescriptions concernant l'aspect extérieur du logement, elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué ne témoigne pas de ce que son auteur a apprécié l'admissibilité de la dérogation et son caractère exceptionnel, en examinant l'impossibilité d'appliquer les prescriptions du permis de lotir ou les éléments objectifs et techniques qui imposaient qu'il y soit dérogé.

En ce qui concerne les troisième et quatrième branches, elles réitèrent leurs arguments antérieurs.

B. La première partie adverse

Sur la première branche

La commune de Juprelle souligne tout d'abord qu'une dérogation décidée par un acte individuel ne peut porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci, ce qui signifie que la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement, c'est-à-dire qu'il doit conserver, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; que l'article 113 du CWATUP permet que la dérogation porte sur les prescriptions du permis de lotir, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique; que la question de l'atteinte à une donnée essentielles d'un permis de lotir est une question à apprécier au cas par cas, selon les circonstances de l'espèce; que lorsqu'une modification des prescriptions du permis de lotir ne concerne qu'un lot, la procédure à suivre est celle d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire, et non celle d'une modification du permis de lotir, et que dans le cas où une demande de permis d'urbanisme dérogatoire a été introduite, aucune demande de modification du permis de lotir ne doit être sollicitée.

Elle répond ensuite qu'en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué fait siens les motifs contenus dans la décision du fonctionnaire délégué du 27 mars 2017 et qu'ensuite, il apporte encore des précisions et considérations propres. Elle en déduit que l'acte attaqué contient bien une motivation adéquate au regard de chaque dérogation; que cette motivation montre le caractère exceptionnel des dérogations accordées et que le projet tel qu'il est autorisé est compatible avec la destination générale de la zone et avec son caractère architectural; que cette motivation montre également que l'auteur de l'acte a eu une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'il a apprécié la question de savoir si le projet n'aura pas pour conséquence de dénaturer le permis de lotir et qu'il a également apprécié les dérogations au regard de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant. Elle souligne que le permis de lotir conservera, après les dérogations, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Elle observe en particulier que les parties requérantes ne démontrent pas que les dérogations accordées seraient effectivement opposées au cadre bâti et non bâti environnant.

Elle constate enfin que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en compte les remarques émises par les requérants lors de l'enquête publique et fait observer :

- que la décision entreprise fait apparaître, quant à la dérogation critiquée en l'espèce, que le SDER préconise de dynamiser les cœurs de villages et de rénover les quartiers ruraux existants en y appliquant une densité proportionnée et raisonnée tout en s'assurant que la densification ne nuira pas à la qualité de vie des riverains;
- que le collège communal considère, au même titre que le fonctionnaire délégué, qu'il y a lieu de tenir compte du développement démographique et du manque croissant d'habitats disponibles sur le territoire, de telle sorte qu'une densification et une mixité de logements peut être encouragée à cet endroit;
- qu'il ressort également de la décision entreprise que le volume, malgré une surface d'occupation au sol supérieure à 200 m^2, ce qui constitue également une dérogation au permis de lotir, s'inscrit totalement dans la zone de construction prévue, et que la hauteur projetée du bâtiment reste semblable au gabarit de certaines constructions toutes proches comme l'église ou la Ferme château.

Elle conclut, d'une part, que la dérogation critiquée est adéquatement motivée au regard des motifs contenus dans l'acte et d'autre part, que, s'il fallait considérer *quod non* qu'en autorisant cette même dérogation, le projet porte atteinte à une prescription essentielle du permis de lotir, ce que les requérants ne démontrent pas, force est de constater que la dérogation sollicitée et accordée sur ce point ne concerne qu'un seul lot du permis de lotir, de telle sorte qu'un permis dérogatoire suffit et qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la modification du permis de lotir.

Dans son dernier mémoire, elle estime que les parties requérantes ne peuvent être suivies lorsqu'elles estiment que le caractère unifamilial constitue manifestement une prescription du permis de lotir. Selon elle, le permis de lotir liste des exceptions multiples à cette caractéristique :

« (...) Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petits artisanats non incommodes ni bruyant ni insalubres et ou non dangereux sont admis secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable ».

Elle en déduit que le permis de lotir prévoit qu'il peut être dérogé au caractère unifamilial et permanent du logement pour autant que le caractère résidentiel prime et soutient que la dérogation et son caractère exceptionnel sont motivés eu égard à la situation de la parcelle, de sa taille et du cadre bâti et non bâti environnant. Elle conclut que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi les

prescriptions du permis de lotir seraient dénaturées par le projet ni que l'auteur de l'acte attaqué aurait versé dans l'erreur manifeste d'appréciation.

Sur la deuxième branche

La première partie adverse répond que chacune des dérogations est accordée au regard des exigences prescrites par les articles 113 et 114 du CWATUP.

Elle observe chacune des dérogations et expose l'ensemble des éléments pris en compte par l'auteur de l'acte attaqué à leur égard. Elle met ainsi en exergue :

1) S'agissant de la surface d'occupation de la parcelle supérieure à 200 m^2, le fait que l'auteur de l'acte attaqué, faisant siens les motifs du fonctionnaire délégué, précise :

- que le projet, visant une optimalisation du volume disponible, propose malgré tout des logements compacts mais agréables et répondant aux standards actuels de confort;

- que le projet ne requiert qu'une emprise au sol semblable à celle d'une grande habitation et bien que totalement inscrite dans la zone *aedificandi*, elle excède de manière raisonnable la superficie admissible;

- que le projet est en situation isolée et distante des habitations voisines, ainsi que les gabarits imposants des constructions proches, de telle sorte que son volume s'intègre sans rupture au contexte bâti général et sans nuisance en matière d'ombre portée;

- que si la parcelle présente une superficie de 1.750 m^2, à savoir quasi le double de certains lots du lotissement, le projet s'inscrit entièrement dans la zone de construction définie initialement au plan de lotissement, même s'il a une surface d'occupation au sol supérieure à 200 m^2.

2) S'agissant de la hauteur sous corniche, que le permis attaqué contient les éléments de motivation suivants :

- le projet consiste en la construction d'un immeuble comprenant 5 logements; il s'implante dans la zone de construction à une distance de 5 mètres de la limite parcellaire et sa hauteur sous corniche par rapport au terrain naturel côté nord ouest est de 6,86 mètres et la hauteur du faîte de 11,79 mètres;

- en zone arrière exclusivement, la hauteur du volume secondaire a été alignée à la corniche du volume principal afin de constituer une protection physique conforme; cette mesure ne porte préjudice ni à l'identification formelle des volumes principal et secondaire, ni aux voisins directs (vue directe réduite, absence d'ombre portée).

3) Concernant l'aménagement d'une zone de stationnement couverte en zone de cours et jardins, le fait que les éléments suivants sont précisés dans l'acte attaqué :

- la zone de parcage sera implantée à l'extrême gauche de la parcelle côté église-cimetière et elle devra être dissimulée aux vues extérieures par des écrans végétaux;

- la zone de parcage, accessible depuis une rampe latérale côté cimetière respectant sensiblement le profil de la rampe actuelle, a été aménagée dans un esprit d'intégration paysagère; sa localisation, ses dimensions générales et son caractère végétalisé font que cette zone fonctionnelle n'induit pas de nuisances visuelles tant pour les résidents que pour les voisins;

- la zone de parcage est envisagée en matériaux légers compatibles avec le type de matériau pouvant être autorisé habituellement en zone de cours et jardins; l'accès et l'aménagement de la zone de stationnement sont situés le long du mur du cimetière à une distance de plus de 15 mètres des parcelles contiguës.

4) Enfin, concernant les dérogations relatives au placement de châssis de ton gris, à l'utilisation de 3 matériaux différents comme matériau de parement, à la hauteur des volumes secondaires et à la création d'une lucarne en toiture, les éléments suivants sont précisés dans l’acte attaqué :

- au regard du bâti existant et compte tenu de la proximité des constructions phares du village (église et château), la hauteur du futur bâtiment est admissible;

- l'habitation implantée sur le lot n^{o} 2 (parcelle jouxtant le projet), est située à plus de 35 mètres de la nouvelle construction, de telle sorte que la perte d'ensoleillement et d'intimité est minime et un mur a été réalisé perpendiculairement aux terrasses afin de garantir l'intimité de chacun;

- des matériaux légers et translucides sont proposés en toiture (polycarbonate);

- les châssis en PVC de teinte grise sont proposés ; il s'agit de contribuer à conférer à l'ensemble un caractère sobre, élégant et intemporel en phase avec les codes esthétiques actuels;

- la brique en terre cuite constitue indéniablement le matériau de parement principal ; selon les cas, elle est complétée par la pierre naturelle sur le volume principal et par un enduit sur le volume secondaire arrière pour affirmer la lecture des volumes;

- en zone arrière exclusivement, la hauteur du volume secondaire a été alignée à la corniche du volume principal afin de constituer une protection physique conforme; cette mesure ne porte préjudice ni à l'identification formelle des volumes principals et volumes secondaires, ni aux voisins directs (vue directe réduite, absence d'ombre portée);

- une prise de lumière naturelle et un accès extérieur ont été aménagés dans la toiture;

- le côté droit de la parcelle restera aménagé en jardin (pelouse), le matériau principalement employé reste la brique de terre cuite de ton rouge-brun, qui sera, selon le cas, complétée par une pierre naturelle et un enduit pour affirmer la lecture entre le volume principal et le volume secondaire dont la hauteur a été alignée à la corniche du volume principal, exclusivement à l'arrière du bâtiment;

- la lucarne envisagée en toiture est prévue en teinte sombre afin de l'intégrer à l'esthétique globale du toit (idem que les souches de cheminée).

Sous cette analyse, elle soutient que l'auteur de l'acte a bien examiné la compatibilité avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement; qu'il a bien eu égard au contexte global, tenant compte des gabarits existants, de l'esthétisme environnant et des distances et qu'il a encore veillé à l'intégration du projet en imposant différentes conditions.

Elle répond, par ailleurs, que les parties requérantes critiquent les différentes dérogations accordées, sans pour autant démontrer que l'auteur de l'acte n'aurait pas statué en parfaite connaissance de cause sur l'octroi de ces dérogations, ou que celles-ci auraient été accordées sur la base d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles tentent manifestement de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité administrative, seule compétente pour apprécier en l'espèce l'opportunité d'octroyer ou non les dérogations sollicitées.

Elle relève en outre que les parties requérantes prétendent, sans le démontrer, que l'aménagement d'une zone de stationnement couverte à l'endroit considéré causera des nuisances importantes aux propriétaires des lots n^{os} 2, 3 et 4. Elle soutient, à cet égard, que, d'une part, les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à faire valoir une telle critique dans le chef de la parcelle n^{o} 3, l'habitation s'y trouvant appartenant aux parents de la deuxième partie requérante, lesquels ne sont pas parties au présent recours; qu'en tout état de cause, il ressort du dossier administratif et de l'acte entrepris que l'aménagement des car-port se fera le long du mur du cimetière, à savoir à une distance de plus de 15 mètres des parcelles contiguës et qu'il sera implanté à l'extrême gauche de la parcelle côté église et cimetière, zone qui sera par ailleurs dissimulée aux vues extérieures par des écrans végétaux, pour éviter toute nuisance visuelle tant pour les résidents que pour les voisins; qu'aucune incidence visuelle ne sera donc causée de ce fait, ce que la notice d'évaluation des incidences précisait également et dont l'inverse n'est pas démontré par les parties requérantes.

Dans son dernier mémoire, elle soutient les éléments suivants :

- en ce qui concerne la surface d'occupation du sol qu'un dépassement de 13,16 m² au regard de la norme des 200 m² est raisonnable,

- en ce qui concerne la hauteur sous corniche, que l'auteur de l'acte attaqué a eu égard au cadre bâti et non bâti du lotissement et hors du lotissement et que cette dérogation, prise isolément ou non, ne compromet pas le lotissement et/ou ses prescriptions;

- en ce qui concerne l'aménagement d'une zone de stationnement couverte, que l'auteur de l'acte attaqué a eu égard à la destination générale de la zone et à l'éventuel impact de la dérogation sur les parcelles voisines en analysant la distance séparant la zone de stationnement par rapport aux parcelles voisines, l'implantation du chemin d'accès le long du mur du cimetière et en imposant la construction d'un écran végétalisé dès la réalisation des premières phases;

Sur la troisième branche

La première partie adverse répond globalement qu'il ressort de l'acte attaqué que l'ensemble des observations émises par les réclamants lors de l'enquête publique ont été prises en considération par l'autorité délivrante, lesquelles sont résumées dans l'acte attaqué; que la motivation de celui-ci permet d'apporter une réponse à chacune des réclamations émises, et que les réclamants sont en mesure de

comprendre, à la lecture de la décision, la raison pour laquelle les critiques émises ne sont pas retenues par l'autorité administrative; qu'une telle motivation est conforme aux exigences prescrites par les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise par l'auteur de l'acte et que l'inverse n'est en tout état de cause pas démontré par les parties requérantes.

Sur les dérogations accordées, elle se réfère à sa réfutation de la seconde branche et répond que, pour chacune des dérogations accordées, une motivation précise figure à l'acte attaqué, laquelle justifie adéquatement l'octroi des dérogations sollicitées au regard des circonstances de l'espèce, ce qui implique que l'auteur de l'acte doit nécessairement prendre en considération toutes les caractéristiques architecturales de l'environnement bâti et non bâti existant aux alentours du projet, et non seulement les constructions existantes dans le lotissement. Elle ajoute que les motifs de l'acte montrent que le collège communal a statué en parfaite connaissance de cause, prenant en considération toutes les caractéristiques de l'environnement bâti et non bâti également à l'extérieur du lotissement; que cette motivation montre également que l'autorité administrative a délivré le permis attaqué sur la base de l'ensemble des éléments contenus dans le dossier administratif. Se prévalant d'un arrêt n^{o} 232.005 du 28 juillet 2015, elle soutient que c'est de manière tout à fait adéquate que l'auteur de l'acte s'est référé aux descriptions du projet données par le demandeur de permis. Elle estime que les parties requérantes critiquent les motifs sans pour autant démontrer qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise ou que les autorités n'auraient pas statué en parfaite connaissance de cause et en déduit qu'elles semblent en réalité vouloir substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative.

Sur les nuisances alléguées de perte d'ensoleillement, de nuisances sonores et visuelles, elle répond que les parties requérantes ne les démontrent pas; que la motivation de l'acte attaqué démontre que l'attention de l'autorité administrative a été attirée sur ces aspects et que, si la notice d'évaluation des incidences montre qu'il ne devrait pas y avoir d'incidences pour le voisinage, l'auteur de l'acte attaqué a néanmoins imposé le respect de certaines conditions.

Enfin, s'agissant de la prise en compte du SDER, elle fait observer que, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État, si le SDER est un document à valeur indicative, l'autorité qui souhaite s'écarter de ses dispositions se doit de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire, sur la base des circonstances particulières de la cause. Elle en déduit qu'on ne peut dès lors reprocher à l'autorité, pour justifier l'octroi des dérogations critiquées, de s'être référée aux prescriptions du SDER, qui sert de référence

notamment pour les décisions concernant l'habitat et l'urbanisme et, de manière générale, pour le développement de l'ensemble du territoire.

Dans son dernier mémoire, elle affirme que les requérants ne démontrent pas en quoi elle aurait commis une ou plusieurs erreurs manifestes d'appréciation et soutient qu'elle a motivé chaque dérogation eu égard à la destination générale du lotissement et du cadre bâti et non bâti. Enfin, elle estime que le grief des parties requérantes relatif à la nécessité de déposer une étude relative au développement démographique de la commune de Juprelle et du manque croissant d'habitat disponible est neuf et, partant, irrecevable.

Sur la quatrième branche

La première partie adverse répond que les terrasses projetées en zone arrière du bâtiment ne sont pas comprises dans la zone de cours et jardins; que les plans déposés en annexe à la demande de permis font apparaître que les terrasses prévues au rez-de-chaussée se situent dans la zone *aedificandi* du lot considéré, laquelle est destinée à la construction et qu'il n'y avait dès lors pas lieu à dérogation sur ce point.

C. La seconde partie adverse

Sur la première branche.

La Région wallonne répond que le permis de lotir n'identifie pas de façon formelle la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales, précisant uniquement, s'agissant de la destination, que « le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial (...) Un seul logement sera autorisé par lot »; que la modification du permis de lotir doit avoir pour objet de modifier de manière générale et abstraite une règle devenue obsolète, tandis qu'un permis d'urbanisme dérogatoire aux prescriptions à valeur réglementaire du permis de lotir vise à autoriser un projet de construction bien déterminé; que les requérants ne démontrent nullement que l'objectif visé par le demandeur de permis n'est pas simplement de réaliser un projet de construction bien déterminé.

Elle fait ensuite observer que le lot n° 1 est le seul lot d'une superficie près de deux fois plus importante que celle des autres lots; qu'il est le seul lot dont le front de bâtisse obligatoire se situe Voie de l'Espinette, les autres lots ayant un front de bâtisse obligatoire le long de la rue Entre Deux Prés; qu'il est le seul lot qui se situe à l'arrière d'autres lots (en l'espèce des lots nos 2, 3 et 4) et qu'il présente la

particularité d'être situé à proximité du cimetière et de l'église de Paifve. Elle fait valoir que ces caractéristiques sont rappelées tant par le fonctionnaire délégué que par le collège communal dans l'acte attaqué et qu'elles ont justifié l'octroi de dérogations aux prescriptions du permis de lotir, ce dont elle déduit, après avoir restitué les considérations pertinentes de l'acte attaqué, que ce dernier respecte les articles 113 et 114 du CWATUP.

Elle soutient enfin qu'en ce que les parties requérantes n'exposent pas en quoi l'acte attaqué violerait les articles 10 et 11 de la Constitution, il y a lieu de considérer cette partie de la première branche irrecevable.

Sur la deuxième branche

Elle répond que les dérogations ont été accordées dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone et les options urbanistiques ou architecturales et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'être l'arbitre d'appréciations divergentes, seule l'erreur manifeste d'appréciation pouvant être sanctionnée, laquelle n'est pas soutenue sous l'exposé de la deuxième branche du moyen unique.

Elle met en exergue les éléments suivants :

- S'agissant de la surface d'occupation au sol de l'immeuble projeté : la surface est de 213,16 m^2, soit légèrement au-dessus des 200 m^2, et cette surface respecte le pourcentage de la superficie totale du lot occupé par la construction.

- S'agissant de la hauteur sous corniche : elle est effectivement supérieure à 5,50 mètres (6,50 mètres sous corniche par rapport au niveau 0), mais tant le fonctionnaire délégué que le collège communal ont estimé « qu'en regard des gabarits existants sur le site, l'esthétisme environnant et les distances respectées par rapport au bâti voisin, le bâtiment projeté s'intègre au contexte global » et « la hauteur projetée du bâtiment reste semblable aux gabarits de certaines constructions toutes proches (église, ferme château...) »;

- S'agissant de l'aménagement d'une zone de stationnement couverte en zone de cours et jardins : il résulte des prescriptions urbanistiques du lotissement que cette zone est « principalement » réservée aux plantations et à l'engazonnement et qu'à 3 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis un certain nombre d'aménagements. Dans le cas d'espèce, l'accès et l'aménagement de la zone de stationnement sont situés le long du mur du cimetière à une distance de plus de 15 mètres des parcelles contiguës, côté église et cimetière et cette zone sera

dissimulée aux vues extérieures par des écrans végétaux. Le fonctionnaire délégué, dans son avis, a conditionné son avis favorable en ce sens que l'écran végétal devra être prolongé le long des car-port (1 à 6). Il est donc difficile de suivre les requérants lorsqu'ils soutiennent que cette zone de stationnement couverte en fond de parcelle conduira à un transit important et des nuisances importantes.

- S'agissant du placement de châssis de ton gris, de l'utilisation de trois matériaux différents comme matériaux de parement, de la hauteur des volumes secondaires non inférieure à la hauteur du volume principal et de la création d'une lucarne en toiture : il faut relever que le fonctionnaire délégué, dans son avis, outre qu'il se réfère à la motivation avancée par l'auteur du projet dans son rapport urbanistique, indique en particulier que « la volumétrie proposée et les matériaux mis en œuvre respectent la typologie ancienne du village par l'utilisation de briques de terre cuite ton rouge-brun et tuiles anthracite. ». Le collège communal dans l'acte attaqué ajoute ce qui suit :

« le matériau principalement employé reste la brique de terre cuite de ton rouge-brun; attendu que, selon le cas, celle-ci est complétée par une pierre naturelle et un enduit pour affirmer la lecture entre volume principal et volume secondaire; attendu que la hauteur du volume secondaire, exclusivement à l'arrière du bâtiment, a été alignée à la corniche du volume principal; attendu que cette disposition constitue une protection physique conforme et ne porte pas préjudice à l'identité formelle des volumes; considérant qu'une prise de lumière naturelle et un accès extérieur sont envisagés dans la toiture; attendu que cette lucarne est prévue en teinte sombre afin de l'intégrer à l'esthétique globale du toit (idem que les souches de cheminées) ».

Sur la troisième branche

Elle abonde dans un sens analogue à la première partie adverse et reprend pour partie des éléments déjà mis en exergue sous sa réfutation de la deuxième branche du moyen.

Sur le gabarit du projet et l'avis du fonctionnaire délégué, elle affirme que la motivation est claire et répond globalement au grief avancé par les parties requérantes lors de l'enquête publique.

Sur le nombre de logements, elle recadre la référence au SDER et souligne qu'il n'est pas interdit d'en tenir compte dans l'appréciation d'une demande de dérogation, étant entendu que les conditions des articles 113 et 114 doivent en tout état de cause être respectées.

S'agissant de la superficie du lot objet du permis, elle observe que les parties requérantes ne contestent pas que la superficie du lot concerné est quasiment le double de celle des autres lots du lotissement et considère que les parties requérantes feignent de ne pas comprendre que la construction peut dès lors être plus imposante sans nuire aux constructions voisines érigées sur d'autres parcelles du lotissement et par conséquent, accueillir plusieurs logements, d'autant que la construction projetée est située à proximité de constructions phares du village au gabarit semblable. Elle souligne que le périmètre d'un permis de lotir n'est pas isolé des propriétés situées à l'extérieur.

Elle répond par ailleurs qu'il est inexact de soutenir que le fonctionnaire délégué n'a pas fait explicitement sienne la motivation avancée par l'auteur de projet dans son rapport urbanistique, l'acte attaqué comportant le considérant suivant : « les dérogations peuvent être accordées eu égard à la motivation avancée par l'auteur de projet dans son rapport urbanistique à savoir : (...) ».

S'agissant de la prolongation de l'écran végétal le long des car-port n^{os} 1 à 6 et en tant que l'ensemble des plantations doit être impérativement réalisé dès l'achèvement du gros-œuvre, elle fait observer que cela tend à rendre le projet autorisé compatible avec le voisinage et elle rappelle la situation particulière du lot n^{o} 1 (à l'arrière des lots n^{os} 2, 3 et 4, à plus de 35 m de l'habitation la plus proche). Elle précise que cette condition ne vise pas à régler la question des vues directes, mais qu'à ce sujet, les dispositions du Code civil sont respectées, et pour cause, l'immeuble projeté étant situé à 5 mètres de la limite des propriétés des lots n^{os} 2 et 3 et à 35 mètres de l'immeuble érigé sur le lot n^{o} 2.

S'agissant de la motivation de l'acte attaqué retenue par le collège communal de Juprelle, elle soutient que les parties requérantes ne critiquent pas l'affirmation du collège selon laquelle il y a lieu de tenir compte du développement démographique et du manque croissant d'habitats disponibles sur les territoires et qu'une densification et une mixité de logements peut être encouragée à cet endroit; que, de même, elles ne contestent pas la situation particulière du lot n^{o} 1 (sa situation, sa superficie) et ne démontrent pas les nuisances alléguées; que, s'agissant en particulier de la localisation du parking, les manœuvres seront assurées à plus de 40 mètres des habitations situées sur les lots n^{os} 3 et 4.

Sur la quatrième branche

Elle répond également que les terrasses sont entièrement comprises en zone de construction (d'une profondeur de 18 mètres alors que la construction projetée, terrasses comprises, est d'une profondeur de 17 mètres); que les

prescriptions règlementaires du permis de lotir distingue la zone de construction et la zone de cours et jardins; que le projet n'impliquait donc pas de demande de dérogation sur cet aspect.

V.2. Examen

Pour être admise, la dérogation à un règlement ou une disposition à valeur réglementaire doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle.

En application de l'article 113, alinéa 1er, 1o, du CWATUP, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales. En outre, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUP, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel.

Ainsi, au regard de ces articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de déroger à des prescriptions urbanistiques de portée réglementaire n'est pas purement discrétionnaire. L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription concernée. Il faut en outre que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du permis de lotir concerné, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, la décision de déroger requérant d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer la disposition de portée réglementaire concernée. Le caractère exceptionnel visé à l'article 114, précité, s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle n'est pas vague et passe-partout et permet de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

Enfin, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration. Il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant plus particulièrement de la vérification de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales, lorsque celles-ci ne sont pas clairement exposées par le permis de lotir, l'exigence de compatibilité avec ces dernières fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation.

Si tel est le cas et même si seul un lot est concerné, une modification préalable du permis de lotir constitue un préalable indispensable à la concrétisation du projet visé.

Sur la première branche

Sur la recevabilité

La première branche du moyen unique est prise, notamment, d'une violation des articles 10 et 11 de la Constitution. Cependant, les parties requérantes se limitent à une affirmation sans exposer en quoi ces dispositions et les principes qu'elles emportent auraient été méconnus en l'espèce. Par conséquent, cet aspect du moyen est irrecevable.

Sur le fond

Les prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis de lotir délivré le 27 octobre 2018 indiquent ce qui suit quant à la destination du lotissement :

« Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petits artisanat non incommodes ni bruyants ni insalubres et ou non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.
Un seul logement sera autorisé par lot.
Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Sont proscrits les

établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour maison unifamiliale ».

Le projet litigieux respecte la fonction de logement et le caractère résidentiel du lotissement, option fondamentale du permis de lotir vu le soin pris à définir les éventuelles exceptions à cette fonction et leur admissibilité ou non.

En l'espèce, le grief des parties requérantes tient au fait que le projet litigieux ne respecte pas le principe du logement unifamilial (s'agissant au contraire d'habitat groupé).

La question est de savoir si, en l'espèce, l'option méconnue d'un seul logement par lot est fondamentale au point qu'il ne pouvait en aucun cas y être dérogé ou si le projet litigieux a nécessairement pour effet de dénaturer le lotissement.

Par ailleurs, la prescription précitée est claire et réserve exclusivement les différents lots à la construction d'habitations à caractère « unifamilial », précisant ensuite qu'« un seul logement est autorisé par lot ». La formulation de cette disposition réglementaire met sur un même pied la destination résidentielle permanente du lotissement et l'exigence d'habitations unifamiliales. Or, un immeuble à appartements, tel que celui projeté, ne peut être considéré, par définition, comme une « habitation unifamiliale ». En autorisant, par dérogation, la construction d'un immeuble de cinq appartements sur le lot n° 1, l'auteur de l'acte contrevient à une prescription essentielle du permis de lotir, à savoir celle relative à la destination de chacun des lots qui prévoit exclusivement la construction d'habitation « unifamiliale ». Cette prescription étant de stricte interprétation, le permis d'urbanisme ne pouvait être accordé par simple dérogation mais nécessitait une modification du permis de lotir.

La première branche du moyen unique est fondée, ce qui suffit à justifier l'annulation de l'acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du collège communal de Juprelle, du 11 avril 2017, qui octroie à la S.P.R.L. EM IMMO un permis d'urbanisme pour construire un immeuble de cinq appartements, huit car-port et un espace vélos sur un bien sis à Paifve, Voie de l'Espinette, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 et 1/5, cadastré 8e Division, Paifve, section A, no 336F.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 300 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le douze mars deux mille vingt par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL Colette DEBROUX