

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.547 du 20 mai 2019

A. 217.105/XIII-7442

En cause :

1. **RENSON** Fernand, décédé,
2. **la Société anonyme LES BAYARDS**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Neupré**,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Louis GILISSEN, avocat,
rue Collard Trouillet 45-47
4100 Seraing,
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.

Partie intervenante :

SALUZZI Marie-Antonia,
ayant élu domicile chez
M^e François TULKENS, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 septembre 2015, Fernand RENSON et la société anonyme (S.A.) LES BAYARDS demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Neupré le 23 juillet 2015, ayant pour objet la construction d'un immeuble pour deux logements sur un bien sis à Neupré, avenue de la Chevauchée, 36, lot non numéroté du lotissement "Michiels", cadastré division 1, section B, n° 49c2.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 novembre 2015, Marie-Antonia SALUZZI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 janvier 2016.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Constantin NIKIS, premier 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.

La partie intervenante a déposé un dernier mémoire.

La seconde partie requérante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2019 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alexandre PIRSON, avocat, comparaissant pour la seconde partie requérante, M^e Pierre BROGNEZ, *loco* M^e Jean-Marie GILISSEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Charles PONCELET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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 25 mars 2015, les consorts RUDI-SALUZZI introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble pour deux logements sur un bien sis à Neupré, avenue de la Chevauchée, 36, lot non numéroté du lotissement "Michiels" (permis de lotir du 8 janvier 1968), cadastré 1^{ère} division, section B, n° 49c2.

Le dossier de la demande de permis indique que le projet déroge aux "prescriptions urbanistiques communales" suivantes : "création de toitures terrasses sur l'ensemble du bâti projeté".

2. L'avis d'enquête publique énonce que le projet déroge aux prescriptions suivantes du permis de lotir : "toitures plates", "toiture-terrasse". Il en est de même du courrier du 8 juin 2015 de la commune qui transmet le dossier de la demande au fonctionnaire délégué pour avis.

3. L'avis du fonctionnaire délégué du 10 juillet 2015, favorable en ce qui concerne les dérogations sollicitées, énonce que le projet déroge aux prescriptions suivantes :

- " Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :
- plus d'une habitation par parcelle;
 - toitures plates;
 - toiture-terrasse;
 - revêtements de façades non peints;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 24/03/2006 pour les motifs suivants :

- toitures plates;
- toiture-terrasse;
- matériau de parement : briques de ton gris anthracite".

4. Le 23 juillet 2015, le permis d'urbanisme est délivré par la première partie adverse, qui accorde également les dérogations visées dans l'avis du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

- " Considérant que le bien est situé sur un lot sans numéro, dans le périmètre du lotissement n° 10-232-3/18 non périmé, autorisé par le Collège Échevinal du 08/01/1968 (D.P.);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté ministériel du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de parc résidentiel au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28/05/1991, révisé le 24/11/2005, mis en vigueur le 22/05/2006;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18/07/1991, révisé par le Conseil communal le 24/11/2005, modifié par A.M. le 24/03/2006 (MB 12/05/2006), est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire et sous aire zone 1/52 audit règlement;

Considérant l'entrée de la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 15/09/1991;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- toitures plates
- toiture-terrasse
- plus d'une habitation par parcelle
- revêtements de façades non peints

Vu le courrier explicatif de Mr et Mme Rudi-Saluzzi et Mr Mahiels, architecte sollicitant et motivant les dérogations;

Considérant que 2 réclamations dont une collective de 3 signatures ont été introduites;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal le 04/06/2015 est favorable conditionnel -; que son avis est annexé au présent permis pour en faire partie;

Considérant que, sur l'avis préalable du Fonctionnaire délégué, le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder les dérogations;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- C.C.A.T.M. : (motif) projet en dérogation; que son avis sollicité le 20/04/2015 et transmis le 12/05/2015 est favorable et libellé comme suit :
 - « Le projet déposé correspond à l'avis préalable.
Les prescriptions du Rognac ne sont pas uniformes. La parcelle examinée peut accueillir plusieurs logements dans l'habitation.
La C.C.A.T.M. est favorable par 12 voix pour et 1 abstention».

Considérant que le Collège communal adhère aux avis du Fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T.M.;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel eu égard au parti architectural retenu, lequel permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat;

Considérant que, sur base de ce qui précède, les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant les prescriptions du schéma de structure communal concernant la zone de parc résidentiel qui prévoit que dans cette zone un couvert boisé doit être maintenu et régénéré par une densité suffisante d'essences forestières adéquates;

Considérant les prescriptions du lotissement concernant le déboisement qui ne peut dépasser les strictes nécessités de la construction et de ses chemins d'accès;

Considérant les travaux de la C.C.A.T.M. concernant les lotissements boisés;

Considérant que les arbres à conserver présents sur la parcelle et repris au plan d'implantation doivent être maintenus;

Considérant que le principe de base prévoit que les 15 derniers mètres de la parcelle soient maintenus en sous-bois et zone forestière (un minimum de 6 arbres haute tige et 24 arbustes doit être maintenu ou planté);

Considérant que sur le reste de la parcelle, un minimum de 6 arbres haute tige et 60 arbustes doit être maintenu ou planté;

Considérant que les essences devront être indigènes ou tenir compte des listes des essences à privilégier reprises en annexe;

Considérant le plan d'implantation reprenant la végétation existante et s'inspirant des principes des travaux de la C.C.A.T.M.;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. Fait sien l'avis de la C.C.A.T.M. et du Fonctionnaire délégué.

Article 2. Décide, à titre exceptionnel, d'accorder les dérogations pour les raisons reprises ci-dessus, y compris les avis de la C.C.A.T.M. et du Fonctionnaire délégué

Article 3. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Rudi-Saluzzi, rue de Tilff, 16/21 à 4100 Boncelles est octroyé.

- Les titulaires du permis devront :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

2° respecter les prescriptions du dossier tel qu'approuvé ce jour, les impositions annexées au présent permis pour en faire partie et les notices jointes.

3° exécuter strictement la construction dans les conditions prévues aux plans joints à la demande, à l'exception des conditions spéciales imposées par le permis.

Obligatoirement faire connaître aux éventuels acquéreurs de sa ou ses propriétés les actes d'aliénation ou autres y relatifs.

Avant le début du chantier, le niveau du rez-de-chaussée de l'habitation à construire par rapport à la voirie sera officialisé par l'auteur de projet sur un repère fixe et stable situé le plus près possible de l'habitation.

Il appartient à l'auteur de projet de solliciter, par courrier, au service concerné de l'Administration le contrôle sur place de ce niveau.

Ce repère sera maintenu en place durant toute la durée du chantier de manière à effectuer les contrôles éventuels du service urbanistique de la Commune et du service de la Région wallonne.

4° aucune modification du relief du sol à moins de 2m des limites latérales ne sera autorisée

5° les arbres et arbustes à conserver présents sur la parcelle et repris au plan d'implantation doivent être maintenus. Les 15 derniers mètres de la parcelle seront maintenus en sous-bois et zone forestière conformément au plan d'implantation.

6° les plantations prévues au plan d'implantation devront être réalisées dès achèvement du gros-œuvre. Les essences devront être indigènes ou tenir compte

des listes des essences à privilégier reprises en annexe. Ces plantations seront réparties conformément aux travaux de la C.C.A.T.M. concernant les lotissements boisés.

7° respecter l'avis du service Travaux annexé au présent permis pour en faire partie.

8° Réaliser la zone de parcage et d'accès en revêtement drainant.

9° La construction s'implantera au plus près du terrain naturel. 10° Les terres de déblais seront évacuées vers une décharge dûment autorisée;

[...]"

IV. Biffure du rôle

Fernand RENSON, première partie requérante, est décédé le 14 juin 2018. Par une lettre du 4 janvier 2019, son conseil a fait savoir que les ayants droits ne souhaitent pas "poursuivre la procédure en annulation" ou, en d'autres termes, "reprendre l'instance". L'affaire doit donc être biffée du rôle en ce qui concerne la première partie requérante.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

A. La requête

La seconde partie requérante déclare être propriétaire, depuis le 26 septembre 1995, d'un immeuble situé rue de la Chevauchée, 47 à Neupré, tandis que la première partie requérante en était la locataire.

B. Les mémoires en réponse

B.1. La première partie adverse conteste l'intérêt à agir de la seconde partie requérante au motif que, n'étant pas voisine directe du projet concerné par le permis attaqué, elle n'est en rien concernée par celui-ci. Elle soutient qu'en introduisant ce recours, la partie requérante exprime sa frustration de s'être vu refuser à trois reprises un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur sa parcelle.

B.2. La seconde partie adverse estime que la requête en annulation est irrecevable pour les motifs qui sont développés dans le mémoire en réponse de la première partie adverse ainsi que dans le mémoire en intervention.

Elle ajoute ce qui suit :

- " Outre que la requête en annulation ne formule aucune considération s'agissant de l'intérêt au recours dans le chef de chacune des parties requérantes, il convient d'observer que le terrain litigieux ne fait pas partie du même lotissement que l'immeuble occupé par un des requérants et appartenant à l'autre requérant, qu'il n'est pas situé en face de la parcelle litigieuse, que l'immeuble à construire tel qu'autorisé est situé à 20 mètres de l'accotement herbeux de l'avenue de la Chevauchée tandis que l'immeuble occupé par l'un des requérants et appartenant à l'autre requérant est situé à 30 mètres de la voirie et que l'espace séparant l'immeuble à construire et l'avenue de la Chevauchée est un espace semi-boisé en raison des plantations existantes qui doivent être maintenues et en raison des plantations complémentaires qui devront être réalisées dès achèvement du gros œuvre comme l'indique l'acte attaqué en son article 3, 6°".

C. Le mémoire en intervention et le dernier mémoire en intervention

La partie intervenante soutient également que la seconde partie requérante ne dispose pas de l'intérêt requis. Elle observe que cette société n'a pas son siège social sur les lieux et que, tout au plus, elle est propriétaire de l'immeuble occupé par la première partie requérante. Elle n'aperçoit pas en quoi l'annulation éventuelle de l'acte attaqué lui procurerait un quelconque avantage. À son estime, l'acte attaqué ne lui cause aucun grief.

Elle constate aussi que, durant l'enquête publique, la seconde partie requérante n'a pas fait état de la moindre atteinte à son cadre de vie et qu'elle se focalise uniquement sur le respect de ce qu'elle estime être la légalité. Selon elle, cela ne suffit pas à justifier son intérêt à agir.

Elle rappelle que le projet est extrêmement modeste et limité à une seule habitation supplémentaire qui n'aura aucun impact sur l'environnement des parties requérantes et n'affectera aucunement leur cadre de vie.

V.2. Examen

Il n'est pas contestable que l'immeuble dont est propriétaire la seconde partie requérante est situé en face du terrain sur lequel le projet est autorisé par l'acte attaqué et à une distance de quelques mètres. Cette situation lui confère la qualité de voisin immédiat.

Par ailleurs, une personne morale propriétaire d'un bien situé à proximité des ouvrages autorisés par le permis d'urbanisme attaqué n'a pas à démontrer que son objet social serait affecté par ceux-ci et a, comme chacun, intérêt au bon aménagement de son quartier.

Dès lors que la seconde partie requérante est propriétaire d'un immeuble situé à proximité du site d'implantation du projet autorisé par l'acte litigieux, elle a, en cette qualité, un intérêt certain à l'annulation de l'acte attaqué, peu importe qu'elle y ait son siège social.

L'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 285, 330, 336 et 337 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des dispositions réglementaires du permis de lotir du 19 janvier 1968 applicable au bien visé par l'acte attaqué, du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Neupré du 24 mars 2006, du principe de minutie, du principe de bonne administration, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et de l'excès de pouvoir.

Le moyen est divisé en deux branches.

Première branche

La seconde partie requérante reproche au dossier de demande de permis et à l'acte attaqué de ne pas identifier les dérogations de manière précise. Elle énonce deux critiques.

La première critique concerne l'acte attaqué; celui-ci identifie certaines dérogations au permis de lotir ("plus d'une habitation par parcelle, toitures plates, toiture-terrasse, revêtements de façades non peints") et certaines dérogations au R.C.U. ("toitures plates, toiture-terrasse, matériau de parement : briques de ton gris anthracite"), mais omet, selon elle, les dérogations aux prescriptions suivantes du lotissement :

- article 4 : toutes les façades doivent être traitées avec les mêmes matériaux, les constructions annexes étant soumises aux mêmes règles que les constructions principales; en l'espèce, elle relève que les matériaux et les teintes des volumes principaux et secondaires ne font pas l'objet du même traitement;

- prescriptions spéciales : "les garages accolés à l'habitation principale seront traités en harmonie avec le volume principal et il sera utilisé les mêmes matériaux"; en l'espèce, elle soutient que le garage situé à l'avant de la construction, bien qu'accolé au bâtiment projeté, n'est pas en harmonie avec celui-ci puisqu'il présente des matériaux et une teinte propres;
- article 13 : les sous-basements seront obligatoirement traités en moellons de pierre naturelle de grès ou calcaire et toutes les façades seront traitées dans les mêmes matériaux et tonalités; en l'espèce, elle constate que les sous-basements prévus ne respectent pas les matériaux prescrits et que le projet prévoit des tonalités différenciées pour les différentes façades de l'immeuble.

La seconde critique concerne le dossier de la demande de permis que la seconde partie requérante considère comme lacunaire, ces lacunes ayant "pour impact que l'autorité compétente n'a pas été en mesure de démontrer qu'elle avait statué sur la demande dont elle [était] saisie en bonne connaissance de cause". Elle rappelle que l'article 285, alinéa 1^{er}, 3^o, a), du CWATUP, prévoit que le rapport urbanistique contient "lorsque le projet implique une dérogation aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires, une motivation des dérogations sollicitées", et que le rapport est établi sur la base, notamment, de la situation juridique qui renseigne, "le cas échéant, son affectation au plan communal d'aménagement, sa situation au schéma de structure communal et les options d'aménagement du rapport urbanistique et environnemental" et "si le bien est repris dans le périmètre d'application d'un règlement général sur les bâtisses en site rural, d'un règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ou d'un règlement communal d'urbanisme".

Elle constate qu'en l'espèce, le "rapport de motivations" annexé à la demande de permis ne contient aucune considération relative

- au nombre de logements créés ("l'objet de la demande étant [...] présenté de manière ambiguë comme portant sur une habitation «bifamiliale»"),
- à l'harmonie des matériaux et teintes des façades et du garage,
- et à l'harmonie des teintes et matériaux des volumes principaux et secondaires.

Elle observe aussi que le dossier de demande ne fait nullement mention de l'existence du schéma de structure communal (S.S.C.), "ce qui démontre que les orientations paysagères ou encore les objectifs de densité n'ont pas du tout été examinés préalablement au dépôt de la demande".

Seconde branche

La seconde partie requérante reproche à la partie adverse de ne pas avoir identifié les dérogations de manière précise dans l'avis d'enquête publique et dans le courrier d'information des riverains. Elle expose ce qui suit :

- " En l'espèce, tant l'avis d'enquête publique que le courrier de notification envoyé à la seconde requérante ne font mention que d'une «construction d'un immeuble pour 2 logements ayant les caractéristiques suivantes :
- toitures plates;
 - toitures terrasses» [...].

Outre le fait que cet avis n'a pas été notifié au premier requérant, pourtant «occupant» de l'immeuble au sens de l'article 337 du CWATUPE [lire: Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], cet avis ne comprend aucunement «les caractéristiques du projet justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique».

En effet, cet avis ne mentionne aucunement toutes les autres dérogations que celles relatives aux toitures (v. *supra*). Par ailleurs, cet avis n'identifie pas non plus la présence de deux logements comme étant une dérogation au lotissement, ce qui induit manifestement le destinataire de l'avis en erreur quant aux éléments qui justifient la réalisation d'une enquête, puisqu'à lire l'avis, seule la configuration des toitures semble être l'objet des dérogations sollicitées [...].

Enfin, il n'est aucunement précisé si les dérogations sollicitées sont des dérogations au permis de lotir couvrant le bien ou au règlement communal d'urbanisme également applicable, si bien que les caractéristiques du projet justifiant la réalisation d'une enquête publique ne sont absolument pas exposées précisément dans l'avis de la partie adverse".

B. Les mémoires en réponse

B.1. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond au moyen en ses deux branches en estimant, en substance, que les affirmations des parties requérantes sont incorrectes :

- l'article 5 des prescriptions du lotissement n'impose pas qu'il ne pourra être construit qu'une habitation par parcelle;
- en l'espèce, "le matériau est partout la brique", "deux teintes sont choisies" et l'article 4 des prescriptions urbanistiques du lotissement prévoit qu'"à l'exclusion des menuiseries et serrureries il n'est pas autorisé plus de trois matériaux de teinte et de nature différentes par construction"; enfin, la notion d'harmonie "ne signifie pas la même teinte";
- aucune autre dérogation que celle relative aux toitures n'était requise en l'espèce.

B.2. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

En ce qui concerne la première branche, après avoir rappelé l'objet du projet tel qu'il est énoncé dans l'avis d'enquête publique, dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans l'acte attaqué, et après avoir rappelé les prescriptions en cause du permis de lotir, la seconde partie adverse s'en réfère "aux observations déjà formulées tant par la commune de Neupré que par la partie intervenante". Elle ajoute ce qui suit :

" L'acte attaqué n'implique pas l'octroi de dérogations complémentaires à celles qui ont été identifiées par le fonctionnaire délégué dans son avis et qui ont été rappelées dans l'acte attaqué.

Aucune disposition à valeur législative ou réglementaire n'impose au fonctionnaire délégué et à l'autorité compétente d'identifier précisément dans le corps de l'acte les dispositions auxquelles il est dérogé par l'octroi du permis.

Enfin, il est incontestable que le fonctionnaire délégué tout comme le collègue communal et la CCATM ont eu une connaissance complète du dossier de demande de permis et qu'ils ne se sont pas bornés à suivre en tous points la position des demandeurs de permis. La meilleure preuve peut être trouvée dans l'avis du fonctionnaire délégué qui identifie davantage de dérogations que celles qui avaient été identifiées par l'architecte des demandeurs de permis dans son rapport".

En ce qui concerne la seconde branche, elle soutient qu'en indiquant que "le projet consiste en la construction d'un immeuble pour deux logements et présente les caractéristiques suivantes : toitures plates - toiture-terrasse", l'avis d'enquête publique décrit succinctement - comme le prévoit l'article 335 du CWATUP - le projet et les caractéristiques justifiant qu'il soit procédé à une enquête publique.

C. Le mémoire en intervention

En ce qui concerne la première branche, comme la première partie adverse, la partie intervenante soutient qu'aucune dérogation ne devait être accordée pour la construction d'une "habitation bi-familiale", comme l'indique la demande de permis.

S'agissant des matériaux et de l'harmonie, elle reconnaît que "les matériaux de parement seront constitués d'un même type de brique, mais avec des teintes distinctes selon le volume bas (foncé) et le volume haut (clair) de ton anthracite et que le revêtement des façades ne sera pas peint". Elle relève que "le fonctionnaire délégué a estimé que les dérogations étaient compatibles avec le caractère architectural de la zone eu égard au fait que : «Le matériau des parements des façades de l'immeuble sont admissibles au regard de l'hétérogénéité des matériaux de parement déjà présents dans le lotissement»". Enfin, selon elle,

"affirmer que le garage n'est pas traité en harmonie avec le volume principal relève d'une critique subjective et en opportunité".

S'agissant du rapport de motivation présent dans le dossier de la demande de permis, elle soutient que celui-ci était "correctement libellé" en indiquant qu'il s'agissait "d'une seule habitation bi-familiale". À son estime, "quant au matériau de façade des volumes principaux et secondaires, il n'avait pas à expliciter plus amplement ce qu'il en était eu égard aux plans déposés qui sont explicites". "Quant à la référence au schéma de structure communal, [elle] n'aperçoit pas en quoi la critique pourrait être fondée, dès lors qu'elle n'est aucunement explicitée".

En ce qui concerne la seconde branche, la partie intervenante développe l'argumentation suivante :

" La réfutation de la seconde branche découle de la réfutation de la première.

Rien ne permet de considérer que des dérogations auraient dû être plus amplement identifiées, notamment en vue de donner un effet utile à l'enquête publique.

Il a été vu ci-avant que les dérogations portaient essentiellement sur les toitures plates, les toitures terrasses et les revêtements de façades non peints.

Quant aux dérogations au règlement communal, elles portaient également sur les mêmes éléments.

L'enquête publique a permis de constater qu'aucune objection n'avait été formulée sur ces trois aspects, mais bien uniquement sur la circonstance que l'habitation sollicitée comprendra deux logements (ce qui n'est pas interdit, comme exposé *supra*).

En résumé, lorsqu'une dérogation était nécessaire, elle a été sollicitée et accordée. Pour le surplus, les parties requérantes allèguent de dérogations inexistantes soit en droit soit en fait".

D. Les mémoires en réplique

Première branche

Dans son mémoire en réplique dirigé contre le mémoire en réponse de la première partie adverse, la seconde partie requérante réplique en quatre points :

- l'acte attaqué viole l'article 3 des prescriptions du permis de lotir qui dispose qu'"il ne peut y avoir plus d'une habitation par parcelle"; les requérants exposent pourquoi le terme "habitation" doit s'entendre par "logement"; le projet impliquait une dérogation;

- "s'il est exact que les prescriptions n'imposent pas une uniformité absolue dans les teintes et matériaux, il convenait néanmoins, dans le chef de la partie adverse, soit d'identifier les dérogations accordées et de les justifier, soit, à défaut, d'exposer les raisons pour lesquelles les divergences de teintes et matériaux n'impliquaient pas un écart avec les prescriptions" du permis de lotir;
- "la partie adverse ne répond [...] pas à la critique de la violation de l'article 285, alinéa 1^{er}, 3^o, a), du CWATUP relatif au contenu du rapport urbanistique et de la demande de permis d'urbanisme dérogatoire"; elle renvoie sur ce point à sa requête;
- alors que la seconde partie requérante ne critique pas le caractère exceptionnel des dérogations dans la première branche du premier moyen, elle expose néanmoins que "le caractère suffisant et adéquat de la motivation relative au caractère exceptionnel de la dérogation ne fait l'objet que d'une affirmation que «la partie adverse justifie formellement le caractère exceptionnel de la dérogation accordée» et «qu'il ne peut être contesté qu'une motivation existe», sans autre précision".

Dans un second mémoire en réplique, la seconde partie requérante réplique comme suit aux actes de procédure des parties adverses et intervenante :

- la première partie adverse n'a pas pris le soin, soit d'identifier dans l'acte attaqué les dérogations relatives au nombre de logements autorisés et à l'harmonie des teintes et matériaux, alors que la jurisprudence du Conseil d'État dit que l'autorité doit identifier "de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations", soit d'examiner les raisons pour lesquelles le projet n'y déroge pas en l'espèce;
- s'agissant de l'article 3 des prescriptions du permis de lotir selon lequel chaque lot ne peut contenir qu'une seule habitation, l'argumentation de la seconde partie adverse et celle de la partie intervenante sont longuement contestées;
- l'hétérogénéité des matériaux présents dans le lotissement constitue un élément de fait susceptible d'être invoqué dans la motivation du permis, mais ne permet pas aux parties adverses de se dispenser, soit d'octroyer une dérogation en cas de disharmonie des matériaux et teintes des parements pour les différents volumes construits, soit de motiver le permis octroyé sur le caractère harmonieux de ces éléments.

Seconde branche

Elle renvoie à la requête et ajoute ce qui suit :

- " La réponse de la première partie adverse qui se contente d'invoquer l'absence de dérogations autres que celles liées aux toitures ne permet aucunement de justifier qu'il n'est aucunement précisé, dans l'avis d'enquête publique, si les dérogations sollicitées sont des dérogations au permis de lotir couvrant le bien ou au règlement communal d'urbanisme également applicable, si bien que les caractéristiques du projet justifiant la réalisation d'une enquête publique ne sont absolument pas exposées précisément dans l'avis de la partie adverse".

Dans un second mémoire en réplique, elle constate que les parties adverses et intervenante ne contestent pas que certaines dérogations n'étaient pas identifiées dans l'avis d'enquête publique, qui ne mentionne en effet que les dérogations suivantes : toitures plates et toitures terrasse. Ainsi, fait-elle observer, même les dérogations indiquées dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans l'acte attaqué ne sont pas mentionnées dans l'avis d'enquête publique. Elle soutient que cette lacune a porté atteinte à l'effet utile de l'enquête publique, puisque l'absence d'identification de certaines dérogations au permis de lotir a pu influencer le choix des habitants du quartier "d'émettre ou non, à ce stade de la procédure, certains griefs auxquels les parties adverses auraient été obligées de répondre dans leurs avis et décision". En effet, selon elle, il ne peut être présumé "qu'aucun autre tiers n'aurait estimé utile de participer à l'enquête publique si toutes les dérogations avaient été identifiées" et "si les dérogations réellement sollicitées avaient été identifiées dans l'avis d'enquête publique, la réclamation [de la seconde partie requérante] aurait pu être différente puisque, précisément, les dérogations au permis de lotir existant, qui constituent un point de grief clairement identifié par la seconde requérante, auraient été plus nombreuses".

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante n'aperçoit pas en quoi il y aurait lieu d'annuler le permis au motif que l'enquête publique n'a pas porté expressément sur des dérogations en raison de "revêtements de façade non peints" ou des "matériaux de parement de briques de ton gris anthracite". Elle constate que ces éléments, présents dans le dossier de demande, n'ont suscité aucune réaction et sont compatibles avec le caractère architectural de la zone, comme l'a indiqué le fonctionnaire délégué.

VI.2. Examen

Sur la première branche

Le dossier de la demande de permis énonce que le projet déroge aux "prescriptions urbanistiques communales" suivantes : "création de toitures-terrasses sur l'ensemble du bâti projeté".

L'avis d'enquête publique énonce que le projet déroge aux prescriptions suivantes du permis de lotir : "toitures plates", "toiture-terrasse". Il en est de même du courrier du 8 juin 2015 de la commune qui transmet le dossier de la demande au fonctionnaire délégué pour avis.

L'avis du fonctionnaire délégué, annexé à l'acte attaqué, énonce que le projet déroge aux prescriptions suivantes :

- " Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :
- plus d'une habitation par parcelle;
 - toitures plates;
 - toiture-terrasse;
 - revêtements de façades non peints;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 24/03/2006 pour les motifs suivants :

- toitures plates;
- toiture-terrasse;
- matériau de parement : briques de ton gris anthracite".

L'acte attaqué du 23 juillet 2015 octroie les dérogations relevées dans l'avis du fonctionnaire délégué.

Au préalable, il convient de constater que deux versions des prescriptions urbanistiques applicables au "lotissement de l'avenue du Château et de la route du Condroz" existent.

En effet, selon le document déposé au dossier administratif de la première partie adverse, les prescriptions urbanistiques, telles qu'elles ont été "approuvées en date du 25 juillet 1967", comportent un article 3 relatif à l'"implantation des constructions" qui dispose qu'"il ne pourra être construit qu'une habitation par parcelle".

L'article 4 est quant à lui rédigé comme suit :

- " Matériaux.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les constructions annexes et les murs de clôture et piliers de barrière sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. À l'exclusion des menuiseries et serrureries, il n'est pas autorisé plus de trois matériaux de teintes et de natures différentes par construction. Les matériaux suivants sont proscrits : les briques lissées, de teinte rouge, - les blocs d'agglomérés de béton, cendrée ou ciment apparent - les revêtements métalliques n'ayant pas reçu un traitement protecteur efficace.

[...]".

L'article 13 des mêmes prescriptions, dont la violation est aussi invoquée, dispose comme suit :

" Matériaux.

- Les soubassements seront obligatoirement traités en moellons de pierre naturelle de grès ou de calcaire.
- Les maçonneries ordinaires et revêtements de façades seront obligatoirement peints en blanc cassé, crème, gris ou d'un ton à agréer.
- Dans les menuiseries et revêtements, il est interdit d'employer des panneaux de teinte naturelle ou ne s'harmonisant pas avec les maçonneries.

Toutes les façades seront traitées dans les mêmes matériaux et tonalités".

Ces prescriptions comprennent aussi des "prescriptions spéciales" dont l'alinéa 3 dispose notamment que "les garages isolés ou accolés à l'habitation principale seront traités en harmonie avec la principale et il sera utilisé les mêmes matériaux".

Par contre, il ressort d'un document déposé par la seconde partie adverse que les prescriptions urbanistiques du lotissement ont fait l'objet d'un "règlement modificatif" approuvé par le collège communal de Neupré le 22 juillet 2010.

L'article "03" de ces prescriptions, relatif à l'"implantation des constructions pour les parcelles situées Rue de la chevauchée (Anciennement rue du Château)" dispose aussi qu'"il ne pourra être construite qu'une habitation par parcelle".

L'article "04" de ces prescriptions, concerné par le projet est rédigé quant à lui comme suit :

" Prescriptions applicables à l'ensemble des parcelles du lotissement.

Généralités :

Les constructions seront à deux niveaux maximum surmontés de toitures (terrasses exclues) ou bungalow avec toitures à plus de 30° de pente.

Hauteur maximum sous corniche de 6,50m. Hauteur de faîtage à 10,00m maximum.

Les murs aveugles sont formellement interdits.

Les habitations peuvent comporter un garage incorporé; les garages isolés ou accolés à l'habitation principales seront traités en harmonie avec la principale et sera utilisé les mêmes matériaux. Les garages situés sous l'habitation ne pourront être situés à plus de 0,75m sous le niveau de la chaussée.

Matériaux et façades :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les constructions annexes, les murs de clôtures et les piliers de barrière sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. À l'exclusion des menuiseries et serrureries, il n'est pas autorisé plus de trois matériaux de teinte et de natures différentes par construction.

Les matériaux suivants sont proscrits :

- Les briques lissées, de teinte rouge.
- Les blocs d'agglomérés de béton, de cendrée ou de ciment apparents.
- Les revêtements métalliques n'ayant pas reçu un traitement protecteur efficace.

Les soubassements seront traités en moellons de pierre naturelle de grès ou de calcaire, les matériaux similaires à ceux de la façade seront également autorisés. Les maçonneries ordinaires et revêtements de façades seront obligatoirement peints en blanc cassé, crème, gris ou ton à agréer.

Dans les menuiseries et revêtements, il est interdit d'employer des panneaux de teinte naturelle ou ne s'harmonisant pas avec les maçonneries. Toutes les façades seront traitées dans les mêmes matériaux et tonalités

[...]".

Le site de la DGO4 renvoie toutefois encore à la version des prescriptions urbanistiques du lotissement, telles qu'approuvées le 25 juillet 1967 et l'acte attaqué se fonde aussi sur cette version.

Quoi qu'il en soit, quelle que soit la version des prescriptions urbanistiques en vigueur, le grief selon lequel il convenait de solliciter une dérogation à l'article 3 des prescriptions du permis de lotir, qui dispose qu'"il ne pourra être construit qu'une habitation par parcelle", le terme "habitation" devant s'entendre par "logement", est irrecevable, l'acte attaqué octroyant la dérogation en question.

Il n'est pas démontré non plus que le projet ne respecte pas la prescription, quelle que soit sa version, en ce qu'elle n'autorise pas plus de trois matériaux de teinte et de nature différente par construction, et donc qu'une dérogation s'imposait.

Concernant la prétendue absence d'harmonie du garage et de l'habitation principale, la seconde partie requérante ne démontre pas que la première partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable,

l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

Quant à la prescription selon laquelle "les sous-bassements seront obligatoirement traités en moellons de pierre naturelle de grès ou calcaire", il y a lieu de constater que cette exigence sans autre possibilité n'existe que dans la version de l'article 13 des prescriptions du permis de lotir, telles qu'approuvées le 25 juillet 1967. L'article 04 des prescriptions approuvées le 22 juillet 2010 permet en effet d'autoriser des "matériaux similaires à ceux de la façade".

Si la version de 1967 est toujours en vigueur, jusqu'à preuve du contraire, il y a lieu d'observer que le projet y déroge sans que cette dérogation soit identifiée dans l'avis d'enquête publique ou dans l'acte attaqué et sans qu'elle soit expressément accordée.

Enfin, s'agissent du rapport urbanistique - ou le document qui, en l'espèce, en tient lieu -, à le supposer lacunaire, il y a lieu de rappeler que des lacunes ou des erreurs dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi qu'en raison de ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente a été induite en erreur et n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause. Une telle démonstration n'est pas rapportée en l'espèce.

Par conséquent, dans la mesure exposée lors de l'examen, la première branche du premier moyen est partiellement fondée.

Sur la seconde branche

Comme cela ressort de la première branche du moyen, l'avis d'enquête publique énonce que le projet déroge aux prescriptions suivantes du permis de lotir : "toitures plates", "toiture-terrasse".

L'acte attaqué du 23 juillet 2015 octroie les dérogations suivantes, relevées dans l'avis du fonctionnaire délégué :

" Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- plus d'une habitation par parcelle;
- toitures plates;
- toiture-terrasse;
- revêtements de façades non peints;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 24/03/2006 pour les motifs suivants :

- toitures plates;
- toiture-terrasse;
- matériau de parement : briques de ton gris anthracite".

L'acte attaqué octroie ainsi des dérogations à des prescriptions urbanistiques ("plus d'une habitation par parcelle", "revêtements de façades non peints", "matériau de parement : briques de ton gris anthracite") sans les avoir portées préalablement à la connaissance du public dans l'avis d'enquête publique.

Dès lors que ces trois dérogations qu'implique le projet n'ont pas été soumises à la formalité de l'enquête publique, que ces dérogations étaient présentes dès le projet initial et qu'elles ne faisaient pas suite à des réclamations émises lors de l'enquête organisée, il incombait à la première partie adverse, afin de ne pas priver d'effet utile la formalité visée, d'organiser une nouvelle enquête, de manière à soumettre aux riverains toutes les dérogations qu'emporte le projet pour qu'ils puissent faire valoir, le cas échéant, des observations.

La seconde branche du premier moyen est fondée.

En conséquence, le premier moyen est partiellement fondé.

VII. Second moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le second moyen est pris de la violation des articles 16, 113, 114 et 254 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des dispositions réglementaires du permis de lotir du 19 janvier 1968 applicable au bien visé par l'acte attaqué, du R.C.U. de la commune de Neupré du 24 mars 2006, du S.S.C. adopté le 28 mai 1991 et révisé le 24 novembre 2005, du principe de minutie, de l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, "de la violation par l'autorité de sa ligne de conduite, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Le moyen est divisé en deux branches.

Première branche

La seconde partie requérante soutient que la première partie adverse n'a pas adéquatement motivé sa décision de recourir au mécanisme de la dérogation au regard de la destination générale de la zone considérée et des options urbanistiques ou architecturales du permis de lotir et au regard des lignes de force du paysage et n'a pas porté une appréciation exacte sur le respect de ces conditions. Elle soutient, en outre, que la première partie adverse n'a pas motivé en quoi elle recourait de manière exceptionnelle à la dérogation au permis de lotir applicable. Enfin, elle estime que l'autorité n'a pas fait un usage modéré des dérogations et qu'elle aurait dû modifier le permis de lotir plutôt qu'y déroger dans une telle mesure. Elle y voit une violation des articles 113 et 114 du CWATUP.

En ce qui concerne les options urbanistiques et architecturales du permis de lotir et la destination générale de la zone concernée du permis de lotir, elle observe que l'acte attaqué renvoie aux avis du fonctionnaire délégué et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.). Elle critique toutefois ces avis comme suit :

- " - l'avis de la C.C.A.T.M. ne contient absolument aucune considération d'ordre urbanistique et architectural autre que «les prescriptions du Rognac ne sont pas uniformes» (pièce 1, page 2);
- l'avis rendu par le fonctionnaire délégué ne comprend que les considérations suivantes :
 - « * la réalisation de toitures plates permet de minimiser le gabarit et l'impact visuel de l'immeuble;
 - * les matériaux de parement des façades de l'immeuble sont admissibles au regard de l'hétérogénéité des matériaux de parement déjà présents dans le lotissement;
 - * je me rallie aux arguments développés dans l'avis émis par la C.C.A.T.M. en date du 12 mai 2015».

Aucune considération n'est ainsi émise, ni par la partie adverse, ni par le fonctionnaire délégué, quant aux options du lotissement Michiels sur lequel s'implante la demande".

Elle précise encore ce qui suit :

- " Aucune considération non plus n'est reprise, ni dans l'acte attaqué ni dans l'avis du fonctionnaire délégué, quant aux options du règlement communal d'urbanisme, qui prévoient pourtant que la sous-aire 1/52 du règlement communal d'urbanisme est destinée à accueillir de l'habitat unifamilial et que, parmi les options urbanistiques, l'autorité doit veiller «à l'harmonie des volumes, aux proportions entre les pleins et les vides, aux pentes de toiture ainsi qu'au mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines. Une harmonie des matériaux et des teintes sera recherchée entre les constructions voisines».

Au vu de ces éléments, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante tant en ce qui concerne les options urbanistiques et architecturales que la destination générale de la zone".

En ce qui concerne la condition que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, elle développe l'argumentation suivante :

- " En l'espèce, aucune considération relative au paysage ou au cadre bâti environnant n'est reprise dans le permis et dans l'avis du fonctionnaire délégué qui l'accompagne, si ce n'est la pure clause de style suivante : «le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE», reprise uniquement dans l'avis du fonctionnaire délégué ou la clause «eu égard au parti architectural retenu, lequel permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat» [...].

Le fait même de parler «d'intégration au site bâti» est quelque peu déroutant dès lors que la construction projetée doit s'implanter sur un terrain entièrement occupé par un bois, dans une zone actuellement non urbanisée de ce côté de la voirie de la rue de la Chevauchée.

Il n'y a par ailleurs pas d'appréciation portée par la partie adverse sur la compatibilité du projet litigieux sur le reste du lotissement construit, ni sur les modifications antérieures du permis de lotir en cause qui ont été nécessaires pour ne pas que les prescriptions du lotissement Michiels soient dénaturées.

L'unique motivation de l'acte attaqué propre au cas d'espèce est celle relative au maintien d'une densité suffisante d'essences forestières adéquates, mais ce point ne peut suffire à attester d'un examen global de l'impact du projet sur les lignes de force du paysage

Il est dès lors manifeste que l'obligation de réaliser un examen concret des éléments qui permettent de considérer que l'ouvrage autorisé en dérogation respecte ou structure ou recompose les lignes de force du paysage n'a pas été respectée".

En ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation, elle développe l'argumentation suivante :

- " En l'espèce, il ne ressort ni de l'acte attaqué, ni de l'avis du fonctionnaire délégué, ni même du dossier de demande quelle serait la nature exacte du projet, que le demandeur semble vouloir dissimuler en n'identifiant pas les nombreuses dérogations qui devraient être applicables à sa demande (v. *supra*). Là où le demandeur identifie une «habitation bifamiliale», le fonctionnaire délégué identifie un «immeuble à appartements» et le collège communal identifie «un immeuble pour deux logements», ce qui traduit l'absence d'examen par l'autorité des spécificités du projet.

Le caractère «bifamilial» du projet est par ailleurs très nettement à remettre en cause par les aménagements latéraux de la construction, qui permettent un accès séparé aux deux logements projetés comme pour n'importe quel appartement.

Dans cette mesure, il est impossible pour l'administré de comprendre les justifications d'espèce des nombreuses dérogations qu'implique le projet, et donc de s'assurer que l'autorité a pu statuer en parfaite connaissance de telles justifications, qui sont manifestement inexistantes".

En ce qui concerne l'obligation d'user de manière modérée des dérogations, les requérants développent l'argumentation suivante :

- " En l'espèce, la partie adverse a non seulement eu recours au mécanisme de la dérogation pour des prescriptions du permis de lotir relative à sa destination unifamiliale et au nombre de logements par lot, mais également aux prescriptions du lotissement et du règlement d'urbanisme en matière de toitures, de gabarit et d'harmonie des teintes et matériaux du projet (v. *supra*).

Pourtant, rien ne justifiait qu'un aussi grand nombre de dérogations soit accordé en l'espèce et ce, notamment, alors que le dossier de demande ne justifiait l'admissibilité du projet que parce qu'une seule dérogation y était identifiée".

En ce qui concerne le choix de déroger au permis de lotir plutôt que de le modifier, après avoir rappelé la jurisprudence du Conseil d'État, elle développe l'argumentation suivante :

- " En l'espèce, en n'ayant pas considéré que le projet dérogeait à des prescriptions essentielles de la zone au point de les dénaturer, la partie adverse a commis une erreur incompréhensible pour les riverains du projet, eu égard notamment aux antécédents du dossier, où une dizaine de modifications du permis de lotir Michiels ont été nécessaires pour des écarts bien moindres aux prescriptions initiales (pièces 6 à 18).

De même, la prise de position de la partie adverse qui consiste à ne pas exiger à tout le moins une modification du permis de lotir est incompréhensible au regard des antécédents précités du dossier.

Outre l'erreur manifeste d'appréciation qui peut être reprochée à la partie adverse, il n'est en tout état de cause pas possible pour un riverain de comprendre, à la lecture de l'acte, les raisons qui ont amené la partie adverse à ne pas solliciter de modification du permis de lotir pour permettre un projet tel que celui en cause.

L'illustration la plus éclairante de cette rupture injustifiée de la ligne de conduite de la partie adverse est l'incompatibilité totale de la position prise par la partie adverse dans l'acte attaqué avec les refus de permis d'urbanisme du projet Covitin sur une parcelle située à moins de cent mètres du projet litigieux, dans un lotissement «Guillaume» dont les prescriptions sont comparables à celles du lotissement «Michiels» en cause et où aucun immeuble collectif n'a pu être admis dans le cadre dudit projet.

L'absence d'application, en l'espèce, d'une solution similaire à celles prises antérieurement par la partie adverse est d'autant moins compréhensible que le projet Covitin portait sur une parcelle d'une superficie de 50 % supérieure à celle en cause [...]. Un riverain ne peut dès lors comprendre pourquoi un projet plus dense et impliquant tout autant sinon plus de dérogations au lotissement que le projet «Covitin» pourrait être admis.

Les requérants soulignent à cet égard que le ministre compétent sur recours avait considéré qu'un immeuble à appartements allait «à l'encontre d'une option essentielle du lotissement réservé à l'habitation unifamiliale et que la toiture plate était également contraire à l'esprit» de ce lotissement, concluant qu'un projet d'immeuble collectif nécessitait la modification du permis de lotir (pièce 23).

Dès lors, au vu des antécédents du dossier et des modifications antérieures du permis de lotir accordées pour permettre des écarts moins importants à la règle applicable que les écarts qu'implique le projet en cause :

- aucune autre autorité administrative n'aurait admis le recours à la dérogation et il est dès lors manifeste que la dérogation ne peut être octroyée «dans une mesure compatible» avec le permis de lotir en cause;
- l'autorité aurait à tout le moins dû exposer les motifs d'un tel revirement d'attitude, ce qu'elle n'a pas fait".

Seconde branche

La seconde partie requérante expose que le bien sur lequel le projet est situé se trouve en zone n° 1.4 de "parc résidentiel" au S.S.C., qui prévoit notamment, en ce qui concerne la densité, 5 logements maximum par hectare. En l'espèce, selon elle, avec deux logements sur une parcelle de 2201 m² - c'est-à-dire 0,22 ha - "le projet présente une densité moyenne potentielle de presque 10 logements par hectare". Elle soutient que l'acte attaqué ne justifie pas un tel écart au S.S.C., la seule considération est celle reprise dans l'avis du fonctionnaire délégué selon laquelle "la densité prévue par le projet est admissible au regard de la superficie de la parcelle", ce qui, selon elle, "ne justifie en rien que l'autorité s'écarte à ce point du schéma de structure communal".

Elle fait valoir en outre ce qui suit :

" [Le plafond de 5 logements maximum par hectare] a ainsi amené la partie adverse à refuser un projet d'immeuble collectif à proximité directe du projet aux motifs suivants :

« les prescriptions du lotissement autorisent les constructions du type 'villa' uniquement réservées à l'habitation à caractère résidentiel; que le projet déposé est de type 'immeuble à appartements' au vu de ses dimensions et de son affectation» et que «le schéma de structure communal prévoit une densité de 5 logements à l'hectare, que la parcelle a une contenance cadastrale de 3387 mètres carrés» [...]. Ce refus reposait également sur un avis de la C.C.A.T.M. rendu le 27 juillet 2010, duquel il ressortait que «la densité prévue au schéma de structure communal est de 5 log/ha. Permettre une densité plus importante risque de créer un précédent, plusieurs grands terrains ne sont pas bâtis. Même si le calcul de la densité est différent pour une parcelle et un grand terrain, le risque de précédent doit être évité»,

la partie adverse faisant expressément sien l'avis de la C.C.A.T.M."

B. Les mémoires en réponse

B.1. En ce qui concerne la première branche, la première partie adverse répond comme suit :

- la page 55 du R.C.U. indique, d'une part, que les quartiers visés par la sous-aire en question "sont caractérisés principalement par la présence de constructions de logements unifamiliaux ou plus rarement d'appartements" et, d'autre part, qu'"il

ne s'agit pas d'imposer un type de construction monotone mais d'assurer la cohérence dans une diversité modérée";

- elle a réalisé "un examen concret, au cas par cas et formellement exposé, des éléments qui permettent de considérer que l'ouvrage autorisé en dérogation respecte ou structure ou recompose les lignes de force du paysage"; elle renvoie à cet égard "à la motivation de la dérogation reprise dans l'acte attaqué ainsi que dans l'analyse de la C.C.A.T.M.";
- "l'attention particulière de la partie adverse relative au maintien d'une densité suffisante d'essences forestières adéquates ne signifie pas qu'aucun examen global de l'impact du projet sur les lignes de force du paysage n'a pas été effectué";
- "comme indiqué dans la réponse au premier moyen, le projet n'implique qu'une dérogation et non plusieurs"; dès lors, "aucune modification du permis de lotir n'était [...] nécessaire pour l'unique dérogation relative à la toiture plate";
- le projet COVITIN s'implantait dans un lotissement différent; en outre, il "visait la construction de 4 logements sur (une) parcelle de 3387 m² alors que le projet visé dans la présente procédure vise la construction de deux logements sur une parcelle de 2201 m²".

B.2. En ce qui concerne la première branche, la seconde partie adverse reproduit des extraits de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'acte attaqué.

Elle répond ensuite dans les termes suivants :

- " La partie adverse n'a pas versé dans une erreur manifeste d'appréciation. Faut-il rappeler en l'espèce que tant la CCATM que le collège communal de la Commune de Neupré et le fonctionnaire délégué ont estimé que les conditions légales pour octroyer des dérogations aux prescriptions du lotissement et aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme étaient réunies. Il doit d'autant plus en être ainsi que le dossier montre que l'objection fondamentale au projet autorisé par l'acte attaqué doit être trouvée dans le risque de voir le projet une fois réalisé être transformé en un immeuble à appartements. Outre que pareille transformation est soumise à permis d'urbanisme, il faut bien voir que le projet est loin d'être un immeuble à appartements: il s'agit d'une construction bifamiliale ou d'un immeuble abritant deux logements, ce qui a amené le fonctionnaire délégué à considérer que la densité prévue par le projet était admissible au regard de la superficie de la parcelle (plus de 22 ares), étant entendu que l'implantation de l'immeuble à construire respecte «la zone de constructions prévue au plan de lotissement» (comme l'a indiqué la CCATM en son avis).

Faut-il rappeler que les prescriptions du lotissement n'identifient pas avec précision les options urbanistiques et architecturales. Il faut donc nécessairement raison garder, lorsqu'il s'agit d'apprécier la motivation d'une dérogation aux

prescriptions d'un lotissement qui n'identifient pas précisément les options urbanistiques ou architecturales.

Quant aux options urbanistiques et architecturales du règlement communal d'urbanisme aux prescriptions duquel il est également dérogé, il faut bien voir qu'elles sont extrêmement générales puisqu'il est indiqué que «les prescriptions relatives à cette sous-aire, visent à homogénéiser les caractéristiques et architecturales des nouvelles constructions dans le respect des principales constantes de l'architecture locale. Il ne s'agit pas d'imposer un type de construction monotone, mais d'assurer la cohérence dans une diversité modérée». Dans le cas d'espèce, il est dérogé aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les toitures plates, la toiture-terrasse et le matériau de parement que constitue la brique de ton gris anthracite.

À nouveau, le fonctionnaire délégué a très justement motivé son avis par la considération que «la réalisation de toitures plates permet de minimiser le gabarit et l'impact visuel de l'immeuble. Les matériaux de parement des façades de l'immeuble sont admissibles au regard de l'hétérogénéité des matériaux de parement déjà présents dans le lotissement».

Si on rapporte ces motifs aux options urbanistiques au règlement communal d'urbanisme, il faut admettre que la motivation est suffisante et adéquate.

Quant à la motivation au regard des lignes de force du paysage, les requérants admettent que l'acte attaqué comporte une motivation relative au maintien d'une densité suffisante d'essences forestières adéquates. C'est plus d'ailleurs qu'une motivation puisque ce sont des conditions qui sont imposées tant par le fonctionnaire délégué que par le collège communal de la Commune de Neupré.

Il faut encore ajouter que le fonctionnaire délégué a estimé tout comme le collège communal que la réalisation de toitures plates permet de minimiser le gabarit et l'impact visuel de l'immeuble.

Enfin, il n'y a pas de revirement d'attitude dans le chef des parties adverses. Non seulement, le projet COVITIN était envisagé au sein du périmètre d'un autre lotissement, mais en outre, ce projet portait comme l'a indiqué le conseil de la commune dans son mémoire en réponse sur la construction de quatre logements sur une parcelle de 3.387 m² alors que le projet litigieux porte sur la construction de deux logements sur une parcelle de 2.201 m². Il y a donc entre les deux projets suffisamment de différences pour conclure qu'il ne peut y avoir de revirement injustifié d'attitude".

C. Le mémoire en intervention

En ce qui concerne la première branche, la partie intervenante expose ce qui suit :

- " Dans leur mémoire en réplique, les parties [requérantes] estiment que le dossier ne permet pas d'identifier que la construction projetée doit s'implanter sur un terrain entièrement occupé par un bois dans une zone actuellement non urbanisée de ce côté de la voirie de la rue de la Chevauchée. À leur estime, cela méritait d'être mentionné dans l'acte.

Cette affirmation est pour le moins surprenante, dans la mesure où les requérantes connaissent parfaitement les lieux et ont pu faire part de leur opinion durant l'enquête publique et elles pouvaient anticiper qu'un déboisement aurait

(forcément) lieu. Sous l'angle qu'elles critiquent à présent, elles n'ont formulé aucune remarque à l'époque.

En outre, l'affirmation de non urbanisation est inexacte en fait puisque le terrain en vis-à-vis de la propriété de la seconde requérante est un terrain ... entièrement déboisé et non bâti! [...]

On n'aperçoit pas en quoi la partie adverse eut dû motiver plus amplement un élément de fait connu des parties requérantes, qui n'avait suscité aucune remarque durant l'enquête publique et qui n'appelait donc pas une motivation particulière.

Pour le surplus, l'acte est motivé en indiquant que le parti architectural retenu permet l'intégration du projet au site bâti et à l'environnement immédiat et que les travaux projetés respectent les lignes de force du paysage.

Les parties requérantes ne le contestent au demeurant pas, mais estiment qu'il eut fallu une plus grande motivation sur ce point.

Par ailleurs, des conditions ont été mises quant aux arbres et arbustes à conserver sur la parcelle, et quant aux plantations à réaliser afin de conserver dans cette zone un couvert boisé et régénéré par une densité suffisante d'essences forestières adéquates.

En cet aspect, la critique n'est donc pas fondée.

Pour le surplus, les considérations des requérantes sur l'objet exact du permis (habitation bi-familiale / immeuble à appartements / immeuble à deux logements) sont étrangères à la critique formulée et ont été réfutées avec le premier moyen.

Ces critiques ne permettent pas d'estimer que l'autorité n'a pas statué en parfaite connaissance de cause. Au contraire, tant les plans que la demande de permis indiquent expressément quel est l'objet de celui-ci, lequel été parfaitement perçu durant l'enquête publique".

D. Les mémoires en réplique

Première branche

Dans le premier mémoire en réplique faisant suite au mémoire en réponse de la première partie adverse, la seconde partie requérante considère que, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse n'explique pas pourquoi aucune considération relative au paysage ou au cadre bâti environnant n'est reprise dans le permis et dans l'avis du fonctionnaire délégué qui l'accompagne.

Elle soutient qu'"à la lecture de l'acte attaqué, il n'est notamment pas possible d'identifier que la construction projetée doit s'implanter sur un terrain entièrement occupé par un bois, dans une zone actuellement non urbanisée de ce côté de la voirie de la rue de la Chevauchée, ce qui constitue pourtant une circonstance propre du projet en cause et mériterait d'être mentionnée dans l'acte au vu des dispositions visées au moyen".

Elle fait valoir qu'"à supposer même que les seules dérogations que le projet entraîne soient relatives aux toitures - *quod non* - l'article 113 serait évidemment applicable".

Dans le second mémoire en réplique au mémoire en réponse de la seconde partie adverse, la seconde partie requérante fait valoir ce qui suit :

" Il ressort de Votre jurisprudence récente relative à l'obligation de motivation formelle des dérogations à des plans et règlements que «lorsque les options urbanistique et architecturale du plan ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options 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» (C.E., n° 237.655, Mailier, du 14 mars 2017).

En l'espèce, si - comme le soutient la seconde partie adverse - les prescriptions du lotissement «n'identifient pas avec précision les options urbanistiques et architecturales» et que les options urbanistiques et architecturales du règlement sont «extrêmement générales», il revenait à la partie adverse d'identifier quels sont les objectifs principaux du document et de démontrer que ceux-ci ne sont pas mis en péril du fait de la décision prise.

Aucune démonstration de ce type n'a été réalisée, ce qui suffit à prouver que la motivation du permis est lacunaire.

Le caractère lacunaire de la motivation relative aux options urbanistiques ou, alternativement, aux objectifs principaux du lotissement, se confirme d'autant plus à la lecture du dossier de pièces des requérants puisque dans la décision de refus de permis du 16 juillet 2012, dans le cadre du dossier «Covitin», la seconde partie adverse a expressément identifié que «le projet porte sur la construction d'un immeuble comportant 3 appartements; que cela va à l'encontre d'une option essentielle du lotissement, réservé à l'habitat unifamilial; que la toiture plate est également contraire à l'esprit du lotissement qui l'interdit de manière explicite» [...].

Malgré cette prise de position antérieure, il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre pourquoi les parties adverses n'ont pas réalisé, dans l'acte attaqué, la même analyse des options fondamentales du lotissement ou, alternativement, pourquoi elles considéraient que le caractère unifamilial ou la volonté de ne pas recourir à la toiture plate ne pourraient pas être considérées comme des options fondamentales du lotissement en l'espèce.

En tout état de cause, contrairement à ce que soutient la seconde partie adverse, l'analogie avec le dossier Covitin demeure parfaitement pertinente puisque ce dossier visait à la création de trois logements sur une parcelle de 3.387 mètres carrés (pièces 21 à 23) là où la demande qui fait grief vise l'implantation de deux logements sur 2.201 mètres carrés".

Seconde branche

La seconde partie requérante réplique au mémoire en réponse de la première partie adverse dans les termes suivants :

" Le rappel, en page 28 du S.S.C, du caractère indicatif des seuils de densité par zone et dont la partie adverse fait grand cas ne change absolument rien à la critique des requérants dans cette seconde branche.

En effet, la [première] partie adverse entend démontrer qu'il est «possible» de ne pas respecter le seuil de densité de la zone de parc résidentiel dans laquelle le bien se trouve.

Mais cette démonstration - à supposer qu'elle soit établie - ne dispenserait aucunement l'autorité de motiver scrupuleusement les raisons d'espèce qui permettent de s'écarter d'un seuil parfaitement objectivable.

Pour rappel, la jurisprudence relative aux dispositions visées au moyen enseigne «que la force juridique du schéma de structure communal est caractérisée par la valeur indicative; que l'autorité peut s'écarter du document à valeur indicative à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause» (CE. n° 229.545, Doumont, du 12 décembre 2014) et que la motivation du permis qui s'écarte d'un schéma de structure communal doit montrer que ce permis est «compatible avec les objectifs du schéma de structure communal» et exposer «les motifs pour lesquels il est nécessaire de s'en écarter» (CE., n° 216.828, Doudelet et crts., du 12 décembre 2011).

Or, malgré les antécédents et l'objectif très clairement exprimé dans le schéma de structure communal, la partie adverse demeure en défaut de démontrer qu'un tel écart au schéma de structure communal est justifié et nécessaire en l'espèce.

La seule considération relative à la motivation de l'acte attaqué au regard de ce critère d'appréciation est la considération reprise dans l'avis du fonctionnaire délégué selon laquelle «la densité prévue par le projet est admissible au regard de la superficie de la parcelle», ce qui ne justifie en rien que l'autorité s'écarte à ce point d'une prescription aussi claire et objectivable du schéma de structure communal, particulièrement dans la circonstance où le projet est susceptible de créer un précédent [...].

Ainsi, l'acte attaqué ne motive aucunement pourquoi un écart à une valeur déterminée objectivement est acceptable en l'espèce. Aucune considération n'est en effet exposée dans l'acte attaqué à cet égard, notamment au regard des critères suivants exprimés dans le S.S.C. :

- la densité au regard de l'ensemble de la zone reprise au sein d'un îlot d'habitat (page 28);
- la subdivision de ce qui était une parcelle pour logement unifamilial en plusieurs logements (page 29);
- la référence au contexte propre du projet (page 29).

Dans ces circonstances, la motivation de l'acte attaqué au regard des objectifs de densité du schéma de structure communal est clairement lacunaire et irrégulière".

Dans le second mémoire en réplique au mémoire en réponse de la seconde partie adverse, la seconde partie requérante soutient qu'elle a bien intérêt au moyen. Elle expose ce qui suit :

- " Conformément à Votre jurisprudence récente en la matière, un requérant dispose de l'intérêt à critiquer une lacune en terme de motivation formelle adéquate au regard d'un élément pertinent dans la prise de décision de l'autorité, notamment en ce que l'obligation de motivation formelle adéquate constitue une garantie propre dont le requérant ne peut être privé. Il a ainsi été récemment jugé que «la partie requérante a intérêt au moyen en ce qu'elle invoque la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dès lors que les motifs de l'acte attaqué sont le soutènement de la décision prise en manière telle que s'ils devaient être jugés inadéquats, ce serait nécessairement la décision même d'octroyer le permis d'urbanisme qui serait irrégulière et, partant, devrait être annulée; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de préjuger de ce que serait l'appréciation émise par l'autorité compétente en cas de réfection de l'acte attaqué, s'agissant de mettre en œuvre une compétence discrétionnaire» (C.E., n° 234 [lire n° 234.141], Commune d'Ans, du 15 mars 2016).

En l'espèce, dans la mesure où le grief des requérants porte sur la motivation formelle de l'acte attaqué, notamment, dans le cadre de cette branche, sur la densité réelle du projet, les requérants ont intérêt à invoquer l'absence de motivation sur ce point".

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante maintient son argumentation :

- " On n'aperçoit pas en quoi l'acte attaqué devait être plus amplement motivé au regard d'éléments qui n'ont suscité aucune remarque durant l'enquête publique et qui n'appelaient donc pas une motivation particulière.

[...]

Il est implicite mais certain que l'acte attaqué considère que ces objectifs ne sont pas mis en péril puisque le permis est accordé. De même, ce sont les éléments du dossier qui ont permis à la première partie adverse d'estimer que les dérogations, exceptionnelles, étaient admissibles «vu le parti architectural retenu» lequel «permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat»".

VII.2. Examen

Sur la première branche

L'article 113, alinéa 1^{er}, 1°, du CWATUP dispose comme suit :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
 - 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure

compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale".

L'article 114, alinéas 1^{er} et 2, du CWATUP dispose comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Pour pouvoir admettre une dérogation aux dispositions à valeur réglementaire d'un permis de lotir ou d'un R.C.U., l'autorité doit vérifier que cette dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale du lotissement ou du R.C.U. Par "option urbanistique", on entend les lignes de force urbanistiques. Par "option architecturale", on entend les lignes de force architecturales. Lorsque les options urbanistique et architecturale ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options 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.

En l'espèce, les options urbanistique et architecturale du permis de lotir ne sont pas clairement énoncées, sauf celle relative à la destination à usage d'habitation des constructions (article 2), mais qui ne fait pas litige en l'espèce. Dans ces conditions, il incombait à la première partie adverse, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, de veiller à ce que les objectifs principaux visés par le permis de lotir, qu'il lui appartenait d'identifier, ne soient pas mis en péril par les dérogations, ce qu'elle est demeurée en défaut de faire. Ce grief est fondé.

S'agissant des options urbanistique et architecturale du R.C.U., celles-ci n'imposent pas la construction que de seules maisons de type unifamilial, puisqu'on peut lire à la page 56 du R.C.U. que l'autorité devra être "particulièrement attentif[ve] à l'intégration urbanistique des éventuels immeubles à appartements". À cet égard, le grief n'est pas fondé.

S'agissant de la condition que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, l'acte attaqué se borne à indiquer "sur base de ce qui précède, les actes et travaux projetés

soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage". Cette motivation est insuffisante. Quant à la condition du permis imposant que le projet maintienne une densité suffisante d'essences forestières adéquates, elle ne permet pas de suppléer à l'insuffisance de la motivation. Ce grief est fondé.

Quant à l'affirmation selon laquelle "les dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel eu égard au parti architectural retenu, lequel permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat", elle n'est en rien justifiée sur la base des éléments du dossier et ne peut dès lors constituer la motivation attendue du caractère exceptionnel des dérogations. Ce grief est fondé.

Par ailleurs, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré, c'est-à-dire qu'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 règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable. En l'espèce, la lecture de l'acte attaque ne permet pas de démontrer qu'un tel examen a eu lieu. La première branche du second moyen est fondée sur ce point.

S'agissant du choix de déroger au permis de lotir plutôt que de le modifier, il y a lieu de rappeler qu'en application des articles 113 et 114 du CWATUP, il faut que les dérogations accordées ne conduisent pas à la dénaturation du permis de lotir, c'est-à-dire que celui-ci conserve, après les dérogations, une portée significative dans le reste de son champ d'application.

En l'espèce, la seconde partie requérante ne démontre pas que les dérogations accordées (à savoir, plus d'une habitation par parcelle, toitures plates, toiture-terrasse, revêtements de façades non peints) portent sur des prescriptions à ce point essentielles du permis de lotir qu'elles le dénaturent.

Par ailleurs, s'agissant du "projet COVITIN" dont la seconde partie requérante fait état pour tenter de démontrer le revirement d'attitude des parties adverses, il y a lieu de relever que, dans ce cas d'espèce, un premier et un second projets avaient été refusés par la première partie adverse par des décisions du 26 mai 2011 et 14 février 2012, non pas parce qu'ils portaient sur la construction d'un immeuble à 3 appartements, mais pour d'autres motifs. Par contre, dans le cadre du recours administratif introduit contre le second refus, le Ministre compétent a refusé, par un arrêté du 16 juillet 2012, le permis en considérant que ce projet allait "à l'encontre d'une option essentielle du lotissement, réservé à l'habitat unifamilial" et que "la toiture plate [était] également contraire à l'esprit du lotissement qui l'interdit de manière explicite". Un permis a finalement été octroyé pour la parcelle

considérée par la première partie adverse le 20 juin 2013 mais pour la construction d'une habitation unifamiliale. Toutefois, pour qu'il y ait un revirement d'attitude d'une autorité administrative, il convient que les situations soient comparables. En l'espèce, tel n'est pas le cas. En effet, il suffit de constater que les projets comparés ne se situent pas dans le même lotissement, même si certaines dispositions sont analogues. Le revirement d'attitude n'est dès lors pas démontré.

La première branche du second moyen n'est pas fondée sur ce point.

En conclusion, la première branche du second moyen est partiellement fondée.

Sur la seconde branche

Le bien sur lequel le projet est situé se trouve en zone n° 1.4 de "parc résidentiel" au S.S.C., qui prévoit notamment, en ce qui concerne la densité, 5 logements maximum par hectare. Le S.S.C. ajoute que "la norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix. Il s'agit d'une valeur guide qui pourra toutefois être imposée en cas de projet dépassant les limites tolérables" (p. 28).

En l'espèce, il n'est pas contesté que la superficie de la parcelle dépasse 2.200 m². Compte tenu de la norme de densité de 5 logements par hectare, 2 logements pour une superficie de 2.200 m² n'apparaît pas manifestement déraisonnable, en ce sens qu'un tel nombre dépasserait les "limites tolérables" par rapport aux valeurs guides contenues dans le document à portée indicative que constitue le schéma de structure communal.

La seconde branche du second moyen n'est pas fondée.

En conséquence, le premier moyen est partiellement fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La seconde partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de lui accorder à la charge des parties adverses.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est biffée du rôle en tant qu'elle est introduite par la première partie requérante, décédée.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Neupré le 23 juillet 2015 ayant pour objet la construction d'un immeuble pour deux logements sur un bien sis à Neupré, avenue de la Chevauchée, 36, lot non numéroté du lotissement "Michiels", cadastré 1^{er} division, section B, n° 49C2.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt mai deux mille dix-neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Simone GUFFENS