



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR ADMINISTRATIVE

ADM 96 + 102/2013

Président : Pierre Broglin
Juges : Sylviane Liniger Odiet et Philippe Guélat
Greffière : Gladys Winkler Docourt

ARRET DU 14 JUILLET 2014

en la cause liée entre

1. A.,

- représentés par **Me Serge Beuret**, avocat à 2800 Delémont,

recourants no 1,

2. B.,

- représentés par **Me Claude Jeannerat**, avocat à 2800 Delémont,

recourants no 2,

3. C.,

- représentés par **Me Claude Jeannerat**, avocat à 2800 Delémont,

recourants no 3,

et

1. la Commune municipale de Delémont,

- représentée par **Me Alain Steullet**, avocat à 2800 Delémont,

intimée no 1,

2. E.,

- représenté par **Me Hubert Theurillat**, avocat à 2900 Porrentruy,

intimé no 2,

se rapportant à la décision de la juge administrative du 16 septembre 2013 relative à l'octroi du permis de construire du 6 décembre 2012 à l'intimé no 2.

CONSIDERANT

En fait :

- A. E. est propriétaire des feuillets n° X1, X2, X3 et X4 du ban de Delémont, lesquels sont contigus. Les deux premières parcelles sont situées en zone d'habitation HAB, étant précisé que le bien-fond n° X2 abrite la maison familiale. Les parcelles n° X3 et X4 font partie du périmètre du plan spécial n° 5 8 "Fenaison Sud".
- B. Après avoir retiré une première demande de permis de construire, E. a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire en juillet 2012. Le projet prévoit la construction, sur la parcelle n° X3, d'une maison familiale d'une longueur de 23 mètres, d'une largeur de 16.4 mètres et d'une hauteur totale de 8.47 mètres, avec un indice d'utilisation du sol de 0.37 (projet n° 107- 2012).
- C. A., B. ainsi que C. se sont opposés à ce nouveau projet le 7 août 2012. Les propriétés des opposants B. et C. se situent de part et d'autre de la Rue des Regains permettant d'accéder à la construction projetée. En revanche, la propriété des époux A. se situe au nord du projet, au-delà des parcelles des autres opposants.
- D. Le 6 décembre 2012, le Conseil communal de Delémont a rejeté les oppositions et a accordé le permis aux conditions et charges figurant sur le permis proprement dit.
- E. Afin de respecter l'indice d'utilisation de la parcelle en cause, E. souhaitait dans un premier temps procéder à des mutations parcellaires pour rectifier les limites de ses quatre parcelles. Il a finalement constitué des servitudes foncières par acte notarié le 5 mars 2013. Il a ainsi constitué gratuitement et pour une durée illimitée à charge de ses immeubles feuillets n° X1 et X4 et en faveur de son immeuble feuillet n° X3, une servitude de droit de construire un bâtiment d'habitation en dehors des limites légales, ce droit concernant exclusivement un bâtiment de deux niveaux et dont la hauteur totale n'excède pas 6.94 mètres. Il a également constitué gratuitement et pour une durée illimitée à charge de son immeuble feuillet n° X1 et en faveur de son immeuble feuillet n° X3, une servitude de droit d'empiètement d'un bâtiment. De plus, il a constitué gratuitement et pour une durée illimitée à charge de son immeuble feuillet n° X1 et en faveur de son immeuble n° X3 une servitude permettant d'inclure, pour le calcul de l'indice d'utilisation relatif à la future habitation prévue sur le fonds dominant, une surface de 277 m². Il a finalement constitué gratuitement et pour une durée illimitée à charge de son immeuble feuillet n° X1 et en faveur de son immeuble n° X3, une servitude de droit à la jouissance d'une surface de terrain de 521 m², destinée à l'aménagement d'un jardin d'agrément. Le contrat de servitudes a été déposé au Registre foncier le 26 août 2013.
- F. Dans l'intervalle, les opposants ont recouru contre l'octroi du permis de construire devant la juge administrative. Celle-ci a rejeté leurs recours par décision du 16 septembre 2013. En substance, elle estime que le report d'indice d'utilisation est légal

et que le projet de construction de E. répond aux exigences en matière de constructions tant du plan spécial n°58 que du plan d'aménagement local.

- G. En date du 7 octobre 2013, les époux A. ont formé recours contre la décision de la juge administrative, concluant à son annulation, sous suite des frais et dépens (procédure ADM 96/2013). Les recourants B. et C. en ont fait de même le 16 octobre 2013 (procédure ADM 102/2013).

Pour l'essentiel, les recourants contestent qu'il soit possible de reporter l'indice d'utilisation, dès lors qu'une des parcelles en cause est intégrée dans le périmètre d'un plan spécial, alors que l'autre se situe en zone HAb. En outre, les distances à la limite ainsi que le périmètre du plan spécial ne sont pas respectés par le projet litigieux. Par ailleurs, la construction litigieuse ne correspond pas à une maison familiale dans la mesure où elle ne compte notamment qu'une seule chambre à coucher et dispose d'un vaste séjour d'environ 165 m² et d'un hall de plus de 52 m². Il s'agit manifestement d'une annexe à l'habitation existante, respectivement d'une salle de réception, ce qui est corroboré par les différents éléments au dossier, et en particulier par le niveau de vie de E. Or une salle de réception n'est pas conforme à la zone d'habitation. En outre, l'accès au bâtiment litigieux se fera manifestement par la Rue des Vergers, ce qui serait contraire à la demande de permis de construire, laquelle prévoit un accès par la Rue des Regains. Les recourants se prévalent également de leur bonne foi, dès lors qu'ils n'auraient pas acheté leur parcelle et construit leur maison sur celle-ci s'ils avaient su qu'une construction de l'ampleur de celle prévue par le projet serait apparue, avec toutes les nuisances que cela peut engendrer, d'autant moins qu'au vu de la réglementation existante, ils pouvaient s'attendre à la construction d'un bâtiment beaucoup plus petit.

- H. Par ordonnance du 8 novembre 2013, le président de la Cour de céans a ordonné la jonction des procédures ADM n°96/2013 et 102/2013.
- I. Appelée à se déterminer, la juge administrative n'a formulé aucune remarque quant aux recours des parties.

J.

- J.1 Par mémoires de réponse du 23 décembre 2013, E. a conclu au rejet des recours dans la mesure de leur recevabilité. Pour l'essentiel, il allègue que les époux A. ne sont pas particulièrement atteints par la décision de la juge administrative, étant donné qu'ils vivent à plus de 50 mètres du projet en cause et qu'un droit à la vue n'existe pas. Cela étant, l'intéressé projette de construire une maison d'habitation, et non une salle de réception. La question des accès ne s'oppose pas à l'octroi du permis de construire puisque ceux-ci sont suffisants, que ce soit par la Rue des Vergers ou par celle des Regains. Par ailleurs, le report d'indice d'utilisation par inscription de servitudes au Registre foncier est légal et usuel, les parcelles ayant le même indice d'utilisation et se trouvant toutes deux en zone d'habitation. Le parcellaire du plan spécial n'ayant qu'un caractère indicatif, E. peut construire sans res-

pecter les distances à la limite puisqu'il est propriétaire des deux terrains. Les conditions d'application du principe de la bonne foi ne sont par ailleurs pas réalisées ici.

- J.2 Par mémoire de réponse du 27 janvier 2014, la Commune de Delémont a conclu au rejet des recours et à la confirmation de sa décision et de celle de la juge administrative, sous suite des frais et dépens. En substance, elle allègue que la maison projetée par E. sera bel et bien affectée à l'habitation et que le fait qu'il puisse accéder à sa parcelle par la Rue des Vergers n'en fait pas une annexe à son actuelle maison. Les conditions pour un report d'indice d'utilisation sont en outre réunies, dès lors que les deux parcelles en cause ont le même type d'affectation (habitation) et le même degré d'affectation (indice de 0.45). Le principe de la bonne foi ne s'applique par ailleurs pas dans ce cas précis puisqu'on ne sait quelles garanties ont été données et, le cas échéant, à qui.
- K. Par ordonnance du 31 janvier 2014, le président de la Cour de céans a ordonné la production du dossier relatif au plan spécial auprès de l'intimée n°1.
- L. Appelés à se déterminer sur les pièces nouvellement versées au dossier, les recourants ont, dans leurs remarques finales, essentiellement confirmé leurs conclusions et allégués.
- M. Il sera revenu ci-après, en tant que besoin, sur les autres éléments du dossier.

En droit

1. La Cour administrative est compétente pour statuer sur les deux recours formés contre la décision rendue par la juge administrative en vertu de l'article 38 du décret concernant le permis de construire (DPC ; RSJU 701.51).

Qualité pour recourir

2. La qualité pour faire opposition, dont découle la qualité pour recourir auprès du juge administratif et subséquemment auprès de la Cour administrative (cf. art. 36 al. 2 et 38 al. 2 DPC), est donnée notamment aux particuliers dont des intérêts dignes de protection seraient touchés par la construction projetée (cf. art. 23 let. a DPC).
 - 2.1 Selon la jurisprudence, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. Le critère de la distance n'est toutefois pas le seul déterminant. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 ; TF 1C_33/2011 du 12 juillet 2011 consid. 2.3 in DEP 2012 p. 9). Par ailleurs, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à leur conférer la qualité

pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Ils doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1, 468 consid. 1 ; cf. également Clémence GRISEL RAPIN, *Qualité pour recourir et griefs du voisin*, in BR/DC 2014, p. 85). La qualité pour recourir est également admise lorsque sont en cause des immissions immatérielles, soit essentiellement les atteintes portées à la vue ou au bien-être. Le voisin peut ainsi se prévaloir du caractère inesthétique de la construction à la condition qu'elle soit bien visible depuis son propre fonds. Un bâtiment n'est en effet pas perçu comme un objet individuel mais fait partie de son environnement, qu'il contribue à modifier durablement. La valeur d'un bâtiment se mesure notamment en fonction de l'image de son environnement. Une nouvelle construction dérangeante peut amoindrir la valeur d'un bâtiment existant ou prendre soleil et lumière de par ses dimensions. La jurisprudence se montre toutefois plus sévère pour les immissions immatérielles que pour les immissions matérielles comme le bruit ou la pollution de l'air. Plus le voisinage est éloigné et plus l'immission doit être intensive. En matière de privation de vue notamment, il faut prendre en considération la portion de la parcelle touchée et refuser, en principe, la légitimation à recourir si celle-ci est petite (cf. RJJ 2011, p. 70 consid. 2.2.3 et les références citées). Le Tribunal fédéral a admis la qualité pour recourir d'une propriétaire par rapport à une nouvelle construction, certes partiellement dissimulée par d'autres immeubles, la partie visible étant toutefois susceptible de réduire dans une mesure qui n'est pas insignifiante sa vue sur le lac (TF 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid 5). Il en a fait de même pour des propriétaires qui devaient avoir vue sur un garage et un couvert et qui invoquaient des dispositions de droit des constructions relatives au traitement architectural et à l'intégration des bâtiments (TF 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I 422). Il a également admis la qualité pour recourir d'un propriétaire d'une villa qui jouit d'une vue sans limite sur le lac Léman, sa rive droite et le Jura en arrière-plan, s'agissant de bouées d'amarrage auxquelles étaient amarrés des bateaux destinés à être réparés et source de gêne pour le recourant (TF 1C_152/2012 du 21 mai 2012), ainsi que celle d'un habitant de Chexbres, dans le Lavaux, dont la maison, dans laquelle il ne résidait pas en permanence, était située le long d'une rue où devait être aménagée une place de stationnement pour différents véhicules servant essentiellement à la culture de la vigne (TF 1C_22/2012 du 30 août 2012 consid. 1.2). Le Tribunal fédéral a en revanche nié la qualité pour recourir à un voisin dont le bien-fonds était situé à plus de 500 m du projet litigieux, lequel, bien que partiellement visible depuis la propriété du recourant, n'avait pas un impact visuel considérable et ne le privait pas de son dégagement sur le lac (TF 1C_297/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3). Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité du recours, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (TF 1C_839/2013 du 20 mars 2014 consid. 4 i.f.).

- 2.2 En l'espèce, les époux C. ainsi que les époux B. sont directement voisins du projet litigieux. Ils disposent manifestement d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision litigieuse et ainsi de la qualité pour recourir, ce que les intimés ne contestent pas.

Concernant les époux A., leur qualité pour recourir est contestée. Leur maison se situe à 50 mètres environ de la construction litigieuse. Ils invoquent une diminution de leur vue et se plaignent également des nuisances qui découleront de la construction projetée, qui à leur sens servira de salle de réception. Il ressort à cet égard de la visite des lieux du 20 août 2013 que la moitié de la construction envisagée sera visible depuis leur terrasse. Une partie de la vue dont ils disposent actuellement sur les hauts de Courrendlin et la chaîne du Raimeux sera cachée une fois le nouveau bâtiment implanté. Au vu des différents griefs qu'ils invoquent et de leur proximité avec la construction litigieuse, il est manifeste qu'ils retireraient un avantage pratique de l'admission du recours et de l'annulation de l'autorisation de construire. Compte tenu de la jurisprudence, on doit dès lors leur reconnaître la qualité pour recourir.

- 2.3 Pour le surplus, les recours ayant été déposés dans les formes et délai légaux, ils sont recevables, de sorte qu'il convient d'entrer en matière.
3. Il découle des articles 122 Cpa et 23 alinéa 3 de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT ; RSJU 701.1) que la Cour administrative dispose d'un large pouvoir d'examen dans la mesure où elle peut revoir les décisions concernant l'octroi de permis de construire sous l'angle du droit, des faits et de l'opportunité.

Report de l'indice d'utilisation

4. Les recourants contestent le report d'indice d'utilisation.
- 4.1 A teneur de l'article 52 de l'ordonnance sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT ; RSJU 701.11), le report d'indice d'utilisation consiste dans le transfert total ou partiel, sur une ou plusieurs autres parcelles contiguës, de l'indice applicable à une ou plusieurs parcelles données. L'indice calculé sur l'ensemble de ces parcelles ne doit pas dépasser la valeur admise pour la zone par la réglementation communale (al. 1). Le report d'indice d'utilisation s'effectue généralement dans le cadre d'un plan spécial. A défaut, il est mentionné au registre foncier (al. 2).
- 4.2 Selon la jurisprudence, le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol peut être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (TF 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1). Pour être en présence de deux mêmes zones, celles-ci doivent présenter le même genre d'affectation ainsi que le même degré d'affectation (TF 1P.256/2006 du 18 juillet 2006 consid. 2.3ss). On ne peut pas déduire du fait qu'une parcelle soit intégrée dans un plan spécial et pas sa

voisine qu'elles sont situées dans des zones différentes et que cela empêcherait un report de l'indice d'utilisation (TF 1C_413/2013 du 29 août 2013 consid. 5.2).

- 4.3 En l'espèce, il convient de relever que les parcelles en cause se trouvent toutes les deux dans la même zone de construction, à savoir la zone HAb du plan de zones 1 "Bâti" de Delémont. Si un plan spécial a été adopté, ce n'est pas parce que le plan de zones le rendait obligatoire (cf. art. 66 LCAT), comme tel a été le cas dans d'autres secteurs, mais pour régler avant tout l'équipement de détail. Cela ressort du fait que ce plan a été adopté par le Conseil communal et non pas par le Conseil de ville ou le corps électoral. Il ressort en effet de l'article 46 al. 4 LCAT que la compétence du Conseil communal n'est donnée pour l'adoption d'un plan spécial que lorsque celui-ci est rendu obligatoire au sens de l'article 66, ce qui n'est pas le cas ici, ou lorsqu'il règle avant tout l'équipement de détail.

En outre, les parcelles en cause, dont une est située à l'intérieur du périmètre du plan spécial, ont toutes deux un indice d'utilisation de 0.45. Les dispositions de la zone d'habitation HAb s'appliquent toutefois à titre subsidiaire au plan spécial (cf. art. 2 al. 1 des prescriptions spéciales). La longueur des bâtiments est de 40 mètres dans les deux cas. S'agissant de la hauteur totale (cf. art. 65 OCAT), elle est de 13 mètres en zone HAb, de 10.50 mètres selon les prescriptions du plan spécial et de 8.47 mètres selon le projet. La hauteur du bâtiment (au sens de l'art. 66 OCAT) est de 9 mètres en zone HAb, de 7 mètres selon les prescriptions du plan spécial et de 6.94 mètres selon le projet.

Un report d'indice d'utilisation sur une surface de 277 m² de la parcelle n° X1 au profit du feuillet n° X3 du ban de Delémont est dès lors admissible au vu de ces divers éléments. Pour respecter les exigences de l'article 52 OCAT, il conviendra toutefois d'inscrire une mention « Report d'indice d'utilisation » sur le feuillet n° X1. Pour le surplus, le fait que E. ait finalement opté pour la constitution d'une servitude plutôt que pour des mutations de parcelles est sans pertinence. Ce qui importe, c'est que son projet respecte la réglementation du plan spécial, plus restrictive que celle de la zone HAb dont est issue la surface ayant fait l'objet du report d'indice d'utilisation. De surcroît, ce report d'indice n'a aucune incidence sur les équipements projetés par le plan spécial, objectif visé par ce dernier comme on l'a vu ci-dessus.

Ce grief est ainsi mal fondé.

Distances aux limites

5. Selon les recourants, le projet prévu ne respecte pas les distances aux limites prévisibles des parcelles et empiète sur une parcelle extérieure au périmètre du plan spécial.
- 5.1 Les prescriptions du plan spécial fixent à 10 mètres la grande distance et à 4 mètres la petite distance à la limite. Il découle toutefois de l'article 61 OCAT qu'une cons-

truction peut être autorisée, avec l'accord écrit du voisin, à une distance à la limite inférieure, voire à la limite du bien-fonds si la distance réglementaire entre bâtiments est observée.

- 5.2 Dans le cas d'espèce, le projet empiète sur la parcelle n° X1, sise à l'extérieur du périmètre du plan spécial, et ne respecte pas non plus les distances aux limites par rapport à la parcelle X4 sise elle dans le périmètre du plan spécial. Toutefois, par la constitution d'une servitude de droit de construire un bâtiment d'habitation en dehors des limites légales, à charge de ses immeubles n° X 1 et X4 et en faveur de son immeuble n° X3, E. a obtenu son propre accord, étant lui-même son voisin direct, à ce que les distances à la limite fixées par la loi entre sa parcelle X4 et la parcelle X3 sur laquelle doit être édifié le bâtiment projeté, ne soient pas respectées. Par ailleurs, comme le projet est conforme à la réglementation du plan spécial plus restrictive que celle découlant de la zone HAb, il est sans importance qu'il empiète en partie sur un secteur de la zone HAb non inclus dans le périmètre du plan spécial.

Cet autre grief des recourants est donc lui aussi mal fondé.

Affectation contraire à la zone

6. Les recourants allèguent que la construction projetée ne correspond pas à une maison familiale mais servira de salle de réception.
- 6.1 Conformément à l'article 3.1.5 du règlement communal sur les constructions, la zone d'habitation A (zone HA) est essentiellement réservée à l'habitation. Cela étant, selon la jurisprudence, d'autres activités sont admises en zone d'habitation. Ainsi, le Tribunal fédéral considère que moyennant le respect de certaines charges et conditions figurant dans l'autorisation de construire, une menuiserie peut trouver place dans une telle zone (TF 1C_426/2008 du 12 février 2009), de même qu'une garderie d'enfants (cf. TF 1C_207/2012 du 15 mars 2013 consid. 2.3), le local d'un club utilisé à des fins commerciales, moyennant le respect de certaines heures d'ouverture (GVP 2000 Nr 74). Il en va de même d'un centre culturel turc (BEZ 2000 Nr 1) ainsi que d'un salon de coiffure (LGVE 1999 II Nr 21). En revanche, un centre religieux n'a pas été autorisé dans la zone d'habitation de la ville de Berne (JAB 2000 p. 268). On doit considérer que les inconvénients qui en découlent sont déterminants.
- 6.2 E. a précisé lors de l'audience devant la juge administrative qu'il habiterait une maison familiale, indiquant qu'il laisserait certainement sa maison actuelle à ses enfants. Le bâtiment projeté comprend un hall d'entrée de 52 m², un séjour de 165 m² avec une cheminée, un WC de 3.4 m², une cuisine de 21 m², un local technique de 15 m², une chambre à coucher de 28.7 m² ainsi qu'une petite salle de bain adjacente de 5.2 m², une bibliothèque de 51 m² et un grenier de 24 m². Une terrasse sera également aménagée. Il s'agit ainsi manifestement d'une villa destinée à l'habitation, même si elle ne correspond pas aux standards usuels en matière de

maison familiale. L'intéressé a toutefois 61 ans et souhaite manifestement recevoir ses amis et connaissances à son aise en disposant d'un vaste séjour. On ne saurait considérer qu'il s'agit d'une affectation contraire à la zone d'habitation, d'autant moins au vu de la jurisprudence précitée. E. a certes admis avoir organisé à une occasion une fête avec 75 invités. Les recourants ne prétendent toutefois pas qu'il serait coutumier de ce genre de pratiques. Du reste, si d'aventure les normes applicables en matière de bruit notamment devaient ne pas être respectées ou si un changement d'affectation devait intervenir sans autorisation de construire, il serait loisible aux recourants d'intervenir auprès de l'autorité compétente en matière de police des constructions pour qu'elle fixe des restrictions d'utilisation, respectivement pour que E. demande une autorisation de construire pour changer l'affectation de son bâtiment (cf. art. 35 LCAT ; cf. également art. 20 du règlement général de police de la Commune municipale de Delémont, qui interdit tout acte de nature à troubler le repos nocturne entre 22 heures et 6 heures et RJJ 2004, p. 233 consid. 2.4).

Voies d'accès

7. Les recourants prétendent que l'accès se fera par la Rue des Vergers et non pas par la Rue des Regains.
- 7.1 L'équipement d'un terrain constitue l'une des exigences fondamentales du droit fédéral pour qu'il soit prêt à la construction et qu'une autorisation de construire soit délivrée (cf. art. 22 LAT). L'article 19 al. 1 LAT, qui se rapporte à l'équipement, n'indique cependant pas à quelles conditions les voies d'accès sont adaptées ou suffisantes. Pour déterminer si tel est le cas, l'autorité tiendra compte des circonstances concrètes – utilisation du bien-fonds, situation, etc. – et du principe de la proportionnalité (sur la notion d'équipement suffisant, cf. RJJ 2009, p. 198 et les références citées).

L'article 4 al. 3 LCAT stipule qu'est suffisante une voie d'accès publique ou privée qui, par sa construction et son aménagement, satisfait à l'utilisation prévisible et, pour autant qu'elle traverse la propriété d'autrui, est juridiquement assurée. L'article 6 OCAT précise que, sauf prescriptions communales contraires, la chaussée ne doit pas être inférieure à 3 m pour les routes à sens unique et à 4,2 m pour les routes ouvertes à la circulation dans les deux sens (al. 2). Si la route présente un long tronçon où deux véhicules ne peuvent pas se croiser, des places d'évitement doivent être aménagées (al. 3). En tout état de cause, la largeur de la chaussée ne doit pas excéder 6 m pour les routes collectrices de quartier et 5 m pour les routes de desserte (al. 4). Par ailleurs, dans les zones d'habitation, la voie d'accès doit si possible être aménagée comme une rue à circulation modérée, éventuellement comme une rue résidentielle, de manière à favoriser une utilisation mixte de la chaussée et une valorisation de l'espace public (art. 8 al. 1 OCAT).

- 7.2 En l'espèce, E. a indiqué lors de l'audience devant la juge administrative que la maison serait accessible par la Rue des Regains d'une largeur de 3.5 m sur une longueur d'environ 24 m, laquelle serait prolongée. Cet accès ressort expressément des plans et l'aménagement des places de parc confirme l'utilisation de cette voie d'accès. On doit ainsi considérer qu'il s'agit d'un équipement juridiquement et techniquement suffisant au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Cela étant, si d'aventure d'autres places de parc étaient aménagées au sud-ouest comme l'a déclaré l'intéressé en audience, une nouvelle autorisation de construire serait requise. Il serait alors loisible aux recourants de s'y opposer et de faire valoir leurs moyens de droit.

Buts et principes de l'aménagement du territoire

8. On ne saurait prétendre que le projet en question n'est pas conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire comme l'allèguent les recourants du fait qu'il serait contraire à l'objectif d'une utilisation rationnelle et mesurée du territoire. La tendance est certes à la densification de la zone à bâtir. Cela étant, cela n'implique pas que seules de petites maisons familiales puissent être autorisées ainsi que semblent le prétendre les recourants. Le raisonnement des recourants permettrait au demeurant de privilégier la construction d'immeubles plutôt que de maisons familiales beaucoup plus gourmandes en surface. Pour le surplus, il convient de respecter une certaine marge d'appréciation à l'autorité qui délivre l'autorisation de construire (dans ce sens, cf. RJJ 2011, p. 70 consid. 14).

Bonne foi

9. Finalement, les recourants prétendent qu'au vu du plan spécial La Fenaison, ils pouvaient légitimement s'attendre à ce que les nouveaux bâtiments construits le soient à chaque fois le plus près possible de l'angle nord-est des parcelles et qu'ils soient d'une envergure moindre que celle du projet litigieux.

- 9.1 Aux termes de l'article 5 alinéa 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De plus, au sens de l'article 9 Cst., toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi.

L'article 26 Cpa, après avoir rappelé que l'autorité et les parties doivent agir conformément au principe de la bonne foi (al. 1), précise que la collectivité publique est en principe liée par les assurances et informations données dans un cas d'espèce par une autorité compétente ou censée l'être, même si celles-ci sont erronées, lorsque le destinataire n'a pu se rendre compte immédiatement de leur inexactitude ou de celle de ses propres déductions et s'est fondé sur elles pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice important, et que la législation n'a pas changé dans l'intervalle (al. 2 ; cf. également ATF 131 II 627).

- 9.2 En l'espèce, on ne voit pas en quoi le principe de la bonne foi serait violé. Aucune assurance particulière n'a été donnée aux recourants par l'autorité communale ou par l'autorité cantonale qui a approuvé le plan spécial quant aux bâtiments qui devraient être érigés dans le secteur en question. Les déductions prétendument opérées par les recourants sur la base du plan spécial n'engagent qu'eux. En effet, le projet litigieux est conforme aux prescriptions de droit public, ainsi que cela a été admis ci-avant. Il n'est manifestement pas contraire à l'ordre public. Le fait que la vue dont jouissent actuellement les recourants soit diminuée est dès lors sans pertinence, puisque E. a un droit à l'octroi du permis de construire (cf. art. 2 LCAT et 32 al. 1 DPC). En outre, quelle que soit la nature juridique du plan spécial, décision, norme ou aliud, au vu de son périmètre, qui englobe une certaine surface, et de la multitude des règles qui s'y appliquent, il ne constitue en aucun cas une décision concrète comprenant des assurances particulières données dans un cas d'espèce. Il y a lieu de rappeler à cet égard que la structure parcellaire proposée dans le plan spécial "occupation du sol" n'y figure qu'à titre indicatif, ainsi que cela ressort expressément de la légende dudit plan. Avant que des constructions ne soient édifiées à l'intérieur du périmètre du plan spécial, il aurait même été possible de construire des bâtiments d'une longueur allant jusqu'à 40 mètres.

Ce grief doit ainsi être rejeté.

10. Au vu de ce qui précède, il apparaît que les arguments des recourants ne sauraient être admis. Il convient dès lors de rejeter leurs recours.
11. Au vu de l'issue de la procédure, il y a lieu de mettre les frais de celle-ci, pour une moitié à la charge des recourants no 1, et pour l'autre moitié, solidairement entre eux, à la charge des recourants nos 2 et 3 (art. 220 al. 1 et 3 Cpa). A cet égard, la précision apportée à la décision de première instance s'agissant de la mention au Registre foncier ne change rien à la répartition des frais, puisqu'aucun des griefs soulevés par les recourants n'est admis.

Il ne se justifie pas d'allouer de dépens à la Commune de Delémont, en dépit du fait qu'elle était assistée d'un mandataire professionnel, dès lors qu'elle dispose de compétences étendues en matière d'autorisation de construire (cf. BROGLIN, Manuel de procédure administrative, 2009, no 477). En revanche, E., qui a fait appel à un mandataire professionnel, a droit à une indemnité de dépens, qui sera assumée par les recourants dans la même proportion que celle concernant les frais judiciaires. Cette indemnité sera taxée au vu du dossier, conformément à l'article 5 al. 1 de l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (RSJU 188.61).

**PAR CES MOTIFS
LA COUR ADMINISTRATIVE**

rejette

les recours ;

confirme

la décision de la juge administrative du 16 septembre 2013, en précisant qu'il est ordonné l'inscription au Registre foncier de la mention suivante sur l'immeuble n° X1 du ban de Delémont : « Report d'indice d'utilisation » ; ce report d'indice d'utilisation concerne une surface de 277 m² de la parcelle n°X1 au profit du feuillet n°X3 d u ban de Delémont ;

met

les frais de la procédure, fixés à CHF 3000.-, pour une moitié à la charge des recourants no 1, et pour l'autre moitié, solidairement entre eux, à la charge des recourants nos 2 et 3, à prélever sur leurs avances respectives ;

alloue

à E. une indemnité de dépens de CHF 6'000.-, y compris débours et TVA, à verser pour une moitié par les recourants no 1, et pour l'autre moitié, solidairement entre eux, par les recourants nos 2 et 3 ;

informe

les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt :

- aux recourants no 1, par leur mandataire, Me Serge Beuret, avocat à 2800 Delémont ;
- aux recourants nos 2 et 3, par leur mandataire, Me Claude Jeannerat, avocat à 2800 Delémont ;
- à l'intimée no 1, par son mandataire, Me Alain Steullet, avocat à 2800 Delémont ;
- à l'intimé no 2, par son mandataire, Me Hubert Theurillat, avocat à 2900 Porrentruy ;
- à la juge administrative du Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy ;
- au Registre foncier, Rue de la Justice 2, 2800 Delémont ;
- au Service du développement territorial (ARE), Case postale, 3000 Berne.

Porrentruy, le 14 juillet 2014

AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE**Le président :****La greffière :**

Pierre Broglin

Gladys Winkler Docourt

Communication concernant les moyens de recours :

*Le présent arrêt peut faire l'objet, **dans les trente jours** suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.*