

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.198 du 5 avril 2019

A. 221.366/XIII-7921

En cause : 1. **MOUTOY** Thierry,
 2. **VAN HAVRE** Béatrice,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
 rue Colleau 15
 1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Ville de Marche-en-Famenne,
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
MB IMMO,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-François HENROTTE et
Fabian CULOT, avocats,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 janvier 2017, Thierry MOUTOY et Béatrice VAN HAVRE demandent l'annulation de la décision du collège communal de Marche-en-Famenne du 28 novembre 2016 qui accorde à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MB IMMO un permis d'urbanisation avec ouverture de voirie en vue de la construction de 21 habitations unifamiliales sur un bien sis à Marche-en-Famenne, rue Edmond Debatty, cadastré 3^{ème} division, section A, parcelles n^{os} 172d-173f.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 avril 2017, la S.P.R.L. M.B. IMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 16 mai 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 février 2019 à 09.30 heures.

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

M^e Denis BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Sylviane LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Fanny COTON, loco M^{es} Jean-François HENROTTE et Fabian CULOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, 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 20 janvier 2012, la S.P.R.L. MB IMMO introduit une demande de permis d'urbanisation pour un bien sis à Marche-en-Famenne, rue Edmond Debatty, cadastré section A, n^{os} 172d et 173f.

L'objet du permis est de diviser l'espace de la manière suivante :

- zones 1 à 13 : construction de maisons unifamiliales;
- zone 14 : construction d'une cabine électrique;
- zone de voirie de desserte locale;
- zone d'espaces verts;
- zone de cour ouverte;
- zone de cours et jardins.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'espaces verts au plan de secteur de Marche - La Roche adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Il est également situé en zone d'habitat à caractère rural de faible densité et en zone d'espaces verts au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Marche-en-Famenne du 7 juin 2004. Enfin, il est situé en aire rurale de bâti discontinu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par un arrêté ministériel du 15 juillet 2004.

2. Le 20 juin 2013, l'administration communale accuse réception du dossier complet de demande de permis.

L'accusé de réception précise, entre autres, que : "Vu l'ensemble des critères de l'article D.66 § 2 du Code de l'environnement et sous réserve des résultats issus des consultations et enquête publique, la demande de permis ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement".

Il mentionne également les commissions ou services dont les avis doivent être sollicités.

3. Le 20 juin 2013, la ville de Marche-en-Famenne publie l'avis d'urbanisme annonçant la tenue de l'enquête publique entre les 21 juin et 5 juillet 2013.

Cet avis précise notamment que le projet d'urbanisation de la propriété se caractérise par :

- l'ouverture d'une voirie communale;
- la zone de construction 4 qui présente une profondeur, mesurée à partir de la rue Edmond Debatty, supérieure à 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres la construction voisine (art. 330.2°);
- les dérogations suivantes au règlement communal d'urbanisme :
 - alignement : front de bâtisse implanté avec un recul supérieur à la hauteur sous corniche du volume principal pour les zones de construction 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12 et 13;
 - volumétrie : toiture plate pour les volumes secondaires possibles (V.S.P.) et les abris de jardin;
 - matériaux de parement :
 - pour les volumes principaux : mise en œuvre d'une brique de terre cuite de teinte grise;
 - pour les volumes secondaires : mise en œuvre d'un bardage bois (patine naturelle ton gris moyen) de panneaux de bois de texture lisse, du zinc ou du verre;
 - gabarit et volumétrie : pente asymétrique (longueur différente) obligatoire pour les zones de construction 1 et 2, possible pour les autres;
 - hauteur générale : pour les zones de construction 1 et 2, une hauteur sous corniche inférieure à 4,50 mètres (min. 4 mètres).

4. Le même jour, la partie adverse informe le fonctionnaire délégué de la demande et lui transmet le dossier. Elle sollicite également l'avis :

- du service technique provincial;
- de la zone de secours Luxembourg;
- du département de la nature et des forêts (D.N.F.);
- de la direction des cours d'eau non navigables;
- de l'association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement (A.I.V.E.);
- de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);
- du commissaire-voyer.

5. Le 25 juin 2013, le service technique communal émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 26 juin 2013, le commissaire-voyer émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 5 juillet 2013, le procès-verbal de clôture de l'enquête publique révèle le dépôt de trente-trois lettres au sujet du projet litigieux. Ce procès-verbal se présente sous la forme d'un tableau listant les nom et prénom des auteurs de ces courriers et, le cas échéant, leur adresse.

Le requérant figure parmi ces auteurs, tandis qu'une certaine Madame B. VERHAEGEN, résidant rue du Presbytère, 21, soit à la même adresse que la seconde requérante, en fait partie également.

8. Le 9 juillet 2013, la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) - direction des cours d'eau non navigables émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Le 16 juillet 2013, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. Le même jour, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable sur le projet.

11. Le 18 juillet 2013, la zone de secours Luxembourg émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 19 juillet 2013, l'A.I.V.E. émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Le 22 juillet 2013, la partie adverse accuse réception des lettres de réclamations des riverains, individuellement auprès de chacun d'eux. Le premier requérant se voit adresser un tel courrier.

14. Le 4 novembre 2013, le conseil communal de Marche-en-Famenne décide d'autoriser l'ouverture des voiries.

15. Le 18 novembre 2013, le collège communal de Marche-en-Famenne émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisation. Le dispositif de l'avis est ainsi rédigé :

" DÉCIDE :

Dans l'attente de l'avis technique et juridique du Fonctionnaire délégué :

A. D'accorder les dérogations sollicitées sauf en ce qui concerne :

- les panneaux de bois de texture lisse;
- les pentes asymétriques (longueurs différentes);

B. D'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande précitée :

1. Les avis du Service régional d'Incendie, du Département de la Nature et des Forêts et de la Direction des Cours d'Eau non navigables sont de stricte observation.
2. Les zones de cour ouverte des lots 3,11 et 12 seront modifiées de manière à ce que la zone de cour et jardin se situe dans le prolongement de la façade latérale des habitations et perpendiculairement à l'axe de la voirie.
3. L'arbre à planter entre les limites de cour ouverte des lots 15 et 16 se situera sur la mitoyenneté, en limite du domaine public.
4. La toiture du volume secondaire possible du 6 sera obligatoirement plate.
5. Le panneau de bois de texture lisse et les pierres (apparence pierres) sont interdits.
6. Les briques de campagne mises en œuvre seront de ton brun rougeâtre uni.
7. En vue de favoriser la biodiversité et notamment le hérisson :
 - les résineux en alignement sont à proscrire;
 - la haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique d'une hauteur de 1.20 m maximum, à très larges mailles (= 10 cm x 10 cm minimum), non visibles, pour contenir les animaux domestiques, sauf justification contraire;
 - la haie doit être composée à concurrence de 75 % minimum d'essences indigènes.
8. Préalablement à la délivrance du permis d'urbanisation, devront être fournis :
 - l'accord de la Direction des Cours d'eau non navigables en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales de la future voirie dans la Wamme;
 - le cahier spécial des charges rédigé comme indiqué par l'AIVE qui sera ensuite soumis à son approbation et à celle du Service Technique communal;
 - un devis descriptif concernant la plantation des haies feuillues favorisant la biodiversité;
 - des documents graphiques littéraires modifiés tenant compte de ce qui précède.
9. La cession du terrain à INTERLUX en vue la construction de la cabine électrique fera partie intégrante des charges d'urbanisme".

16. Le 20 décembre 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

17. Le 23 janvier 2014, le collège communal demande à la demanderesse de permis de lui faire parvenir des plans modificatifs tenant compte des observations émises par son propre collège et le fonctionnaire délégué.

18. Il ressort du dossier administratif que, le 5 mars 2014, une version modifiée des plans lui a été communiquée.

19. Au cours des mois d'avril et mai 2014, plusieurs avis sont demandés et émis à propos du projet modifié.

20. Le 30 juin 2014, le collège communal délivre un premier permis d'urbanisation à la S.P.R.L. MB IMMO. Celui-ci donne lieu à un recours en annulation repris sous le n° A. 214.601/XIII-7205.

21. Par une délibération du 30 mai 2016, le collège communal retire l'acte précité.

22. Par une délibération du 11 juillet 2016, le collège communal délivre un deuxième permis d'urbanisation à l'intervenante. Celui-ci donne lieu à un deuxième recours en annulation repris sous le n° A. 220.298/XIII-7793.

23. Par un arrêt n° 235.995 du 5 octobre 2016, le Conseil d'État constate que le premier recours en annulation précité n'a plus d'objet et qu'il n'y a plus lieu de statuer.

24. Par une délibération du 28 novembre 2016, le collège communal retire le permis d'urbanisation délivré le 11 juillet 2016 et délivre un troisième permis d'urbanisation à l'intervenante. Il s'agit de l'acte attaqué.

25. Par un arrêt n° 238.722 du 29 juin 2017, le Conseil d'État constate que le recours en annulation repris sous le n° A. 220.298/XIII-7793 n'a plus d'objet et qu'il n'y a plus lieu de statuer.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes justifient la recevabilité *ratione materiae* de leur recours comme suit :

- la première requérante fait valoir que son domicile se situe en face du projet.
- quant à la seconde, elle relève que l'habitation qu'elle loue et où elle est domiciliée, soit rue du Presbytère, 21, à Hargimont, est située à environ 80 mètres du projet autorisé par l'acte attaqué.

Enfin, elles estiment toutes deux que "en leur qualité de riverain et d'habitante du quartier du projet autorisé par l'acte attaqué", elles disposent de l'intérêt au recours.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse relève tout d'abord que les parties requérantes sollicitent l'annulation de la décision de retrait du permis du 11 juillet 2016 qu'elles ont elles-mêmes attaqués, sans s'en expliquer. Elle ne perçoit dès lors pas leur intérêt à solliciter l'annulation de tout l'acte attaqué et non uniquement de ses articles 2 et suivants.

Elle critique ensuite l'intérêt à agir de la seconde partie requérante, en ce que le charroi qui doit desservir le projet ne passera pas devant son habitation. Celle-ci est, en effet, située au-delà de la jonction de la rue du Presbytère avec la rue Edmond Debatty, sur laquelle débouche la nouvelle voirie du lotissement. La partie adverse soutient que cette requérante n'aura, en outre, aucune vue sur le projet, étant séparée de celui-ci par plusieurs maisons avec jardins arborés et deux voiries. Elle dépose des photographies de la situation actuelle démontrant la réfection des voiries par la commune et le soin apporté aux cheminements piétons, conçus pour permettre de se croiser sur tout le parcours.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante conteste à son tour l'intérêt au recours en ce qu'il porte sur le retrait du précédent permis délivré. Elle le critique également dans le chef de la seconde partie requérante, eu égard à la localisation de son habitation qui ne serait pas impactée par le projet. Elle estime que cette requérante ne réside pas le long de l'une des deux voiries assurant la desserte du projet, celles-ci étant les rues Edmond Debatty et d'Ambly, "laquelle débouche sur le RN86, large voirie permettant sans aucune difficulté l'accès aisé au lotissement".

Elle souligne, en outre et en tout état de cause, que les parties requérantes ont perdu leur intérêt à agir dans la mesure où elles n'ont pas attaqué le permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2017 pour la construction d'une maison d'habitation sur le lot n° 13 du lotissement autorisé par l'acte attaqué, ce permis d'urbanisme ayant été délivré en exécution du permis d'urbanisation.

D. Le mémoire en réplique

Sur l'objet du recours en annulation, les parties requérantes reconnaissent qu'elles n'ont pas intérêt à demander l'annulation de la décision de retrait et précisent d'ailleurs avoir indiqué dans leur requête n'attaquer que la décision du 28 novembre 2016 "octroyant à la S.P.R.L. MB IMMO un permis d'urbanisation".

Sur l'intérêt, la seconde partie requérante insiste sur la proximité de son habitation, à moins de 100 mètres du projet, laquelle suffit à justifier son intérêt au recours. Elle rappelle que tout habitant d'un quartier dispose de l'intérêt requis pour l'introduction d'une requête en annulation mettant en cause l'aménagement de ce quartier. Elle ajoute que le "simple fait, irréfutable, d'une augmentation de trafic à proximité de l'habitation de la requérante, quelle que soit son ampleur, suffit à justifier son intérêt au recours". Enfin, les parties requérantes soulignent ne pas s'être plaintes d'un éventuel problème de vue.

E. Les derniers mémoires des parties adverse et intervenante

Les parties adverse et intervenante réitèrent leurs arguments dans leurs derniers mémoires.

IV.2. Examen

Quant à l'objet du recours

Toutes les parties reconnaissent que le recours ne porte pas sur la décision de retrait du permis d'urbanisation précédent.

Quant à l'intérêt

Tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier. Cela implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Dans cette appréciation de l'intérêt du riverain, il y a notamment lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec son bien et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit ainsi que de son importance en termes de nuisances.

S'agissant en l'espèce d'un permis d'urbanisation pour 21 lots, les effets sont potentiellement importants pour le voisinage.

L'intérêt de la première partie requérante n'est pas contesté.

En ce qui concerne la seconde, il est établi qu'elle habite à environ 80 mètres du projet litigieux. Compte tenu de cette proximité, et de l'ampleur du projet, l'acte attaqué est de nature à affecter son cadre de vie et à modifier le bon aménagement des lieux qui l'entourent, même si son habitation se situe sur une portion de voirie au-delà de la jonction avec la nouvelle rue du lotissement.

Par ailleurs, le fait pour les deux parties requérantes de ne pas avoir attaqué un permis d'urbanisme délivré dans le périmètre du permis d'urbanisation n'a pu avoir pour effet de leur faire perdre leur intérêt au recours d'un permis qui autorise encore l'urbanisation de 20 autres lots.

La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 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, d'une erreur de fait, "d'une ambiguïté dans les motifs" et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué ne comporte pas de motivation adéquate des dérogations octroyées au règlement communal d'urbanisme de la ville de Marche-en-Famenne applicable au bien litigieux ainsi que leur caractère exceptionnel.

Elles critiquent essentiellement l'octroi des dérogations qui concerne les toitures plates et l'alignement.

Elles relèvent également que, pour trois points du projet (le traitement des clôtures, le traitement des limites séparatives et la surface maximale des abris de jardin), aucune dérogation n'a été demandée au R.C.U. ni n'a dès lors été octroyée, alors que les prescriptions urbanistiques, de l'aveu même de l'auteur de l'acte attaqué, ne respectent pas ni ne tiennent compte du R.C.U. sur ces points. Elles ajoutent que seul figure dans l'acte attaqué le visa de "documents graphiques et littéraires modifiés".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond, en ce qui concerne les toitures plates, que la motivation de l'acte attaqué apporte des éléments supplémentaires par rapport au permis précédent. Elle estime que, par les termes utilisés dans l'acte attaqué qui, implicitement mais certainement, sont comparatifs avec des toitures en pente, il est indiqué que les objectifs recherchés ne peuvent être atteints par l'application stricte de la règle prévue au R.C.U.. Elle en conclut que la réalisation optimale du projet sur le terrain concerné impose dès lors d'octroyer la dérogation plutôt que d'appliquer strictement le règlement.

En ce qui concerne la problématique de l'alignement, elle invoque la référence, dans la motivation, à l'"effet de placettes", imposant des reculs plus imposants, ce d'autant que le village d'Hargimont présente la particularité de la pratique des "usoirs", justifiant l'octroi de la dérogation. S'y ajoute, selon la partie adverse, la considération que l'alignement en "rang d'oignons" prévue au R.C.U. n'est pas en conformité avec la diversité typologique du village et constituerait une "perception monotone des constructions". Partant, la motivation de l'acte fait, selon elle, ressortir que "l'aspect qualitatif du projet tel que recherché ne peut être obtenu que par l'octroi de la dérogation au Règlement communal d'urbanisme".

En ce qui concerne les dérogations prévues par le projet initial et qui n'auraient pas été accordées, quant au traitement des clôtures et des limites séparatives et la surface maximale des abris de jardin, elle admet que le dispositif de l'acte attaqué n'évoque pas ces dérogations au R.C.U. mais elle le justifie en considérant que "elles ne sont pas sollicitées par le demandeur, et *a fortiori* pas accordées". Elle ajoute que "l'acte attaqué précise aussi dans la foulée de la citation précédente que ces points, toutefois mineurs, ont été éradiqués de la demande".

C. Le mémoire en réplique

Sur le premier point, les parties requérantes exposent qu'en introduisant des éléments comparatifs uniquement de manière implicite, la partie adverse ne répond pas au grief de ne pas avoir essayé d'appliquer la règle avant d'accorder la dérogation.

Sur la question de l'alignement, elles estiment que la partie adverse ne démontre pas, dans l'acte attaqué, que la disposition retenue est la seule qui permette de préserver les vues dégagées, contrairement à l'application du R.C.U. qui ne l'aurait pas permis. En particulier, elles sont d'avis que la disposition en "rang d'oignons" serait le seul type d'alignement susceptible d'être conforme aux dispositions du R.C.U.. Elles estiment aussi que la partie adverse n'a, de nouveau, pas répondu à l'objection relative à la quantité importante du nombre de lots en dérogation.

Enfin, sur la question des trois points pour lesquels aucune dérogation n'a été demandée, "alors que les prescriptions urbanistiques, de l'aveu même de l'auteur de l'acte attaqué, ne respectent pas et ne tiennent pas compte du règlement communal d'urbanisme sur ces points", elles constatent que seul figure dans l'acte attaqué le visa de "documents graphiques et littéraires modifiés". Elles estiment que rien ne permet de conclure que les documents littéraires modifiés, à savoir les

prescriptions urbanistiques, respectent et tiennent compte du R.C.U. sur les trois points litigieux.

D. Le mémoire en intervention

À propos des toitures plates, la partie intervenante estime que l'acte attaqué donne une motivation circonstanciée à la dérogation accordée. Elle invoque ainsi un extrait de cette motivation, dont elle déduit une "véritable comparaison entre les toitures plates d'une part, et les toitures en pente d'autre part", comparaison qui témoigne, selon elle, qu'une application stricte de la règle aboutirait à un résultat de qualité moindre.

Sur la question de l'alignement, elle considère que la motivation de l'acte décrit de manière précise les raisons de déroger au R.C.U. plutôt que de le respecter. Elle invoque l'effet de "places publiques", de même que les particularités du village d'Hargimont.

Elle expose enfin ne pas avoir postulé l'octroi des autres dérogations qui n'ont ainsi pas pu être accordées et dont la mise en œuvre devra tenir compte.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse développe ses arguments comme suit :

- elle rappelle que, dans l'acte attaqué, elle a constaté que les trois dérogations n'avaient pas été demandées;
- le dispositif ne les évoque pas et *a fortiori* ne les accorde pas;
- elle a clairement marqué sa volonté de ne pas accorder ces dérogations indiquant dans l'acte "vu les documents graphiques et littéraires modifiés";
- "une éventuelle erreur matérielle dans les prescriptions urbanistiques, nécessairement à entendre de la sorte, ne peut prévaloir sur la décision de l'autorité administrative".

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante développe les mêmes arguments que la partie adverse et ajoute qu'un "éventuel arrêt d'annulation ne saurait avoir d'incidence sur les droits acquis au travers des permis d'urbanisme délivrés".

V.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à l'avis du fonctionnaire délégué peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion.

Par ailleurs, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. 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 ou les prescriptions du R.C.U. dans le cas où l'article 113 du CWATUP est applicable. L'article 114 du même Code fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme.

En l'espèce, l'acte attaqué rappelle la teneur des dérogations au règlement communal d'urbanisme en ces termes :

- " Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :
- alignement : front de bâtisse implanté avec un recul supérieur à la hauteur sous corniche du volume principal pour les zones de construction 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12 et 13;
 - volumétrie : toiture plate pour les volumes secondaires possibles (V.S.P.) et les abris de jardin;
 - matériaux de parement :

- pour les volumes principaux : mise en œuvre d'une brique de terre cuite de teinte grise;
- pour les volumes secondaires : mise en œuvre d'un bardage bois (patine naturelle ton gris moyen, de panneau de bois de texture lisse, du zinc ou du verre);
- gabarit et volumétrie : pente asymétrique (longueur différente) obligatoire pour les zones de construction 1 et 2, possible pour les autres;
- hauteur générale : pour les zones de construction 1 et 2, une hauteur sous corniche inférieure à 4.50 m (minimum 4.00 m)".

En ce qui concerne la dérogation relative aux toitures plates, l'acte attaqué précise ce qui suit :

- " Considérant, en ce qui concerne la volumétrie, que la couverture par une toiture plate des volumes de liaison, secondaires et abris de jardin assure en l'espèce une plus grande présence des volumes principaux dans le paysage bâti et en permet une meilleure lecture; que cette dérogation est nécessaire et indispensable pour rendre ces volumes secondaires plus discrets dans le paysage et de mieux les intégrer au relief naturel du sol;

Considérant qu'une toiture plate a une présence moins importante dans le paysage qu'une toiture à pente; que cela permet au volume principal de prendre toute sa signification dans le paysage du quartier et de marquer sa hiérarchie par rapport au volume secondaire, surtout dans ce contexte de terrain en déclivité importante vers le lit de la rivière située en contre-bas; que le volume principal doit structurer le paysage du village ainsi que le domaine public; que les diverses implantations proposées prennent en compte les différentes courbes de niveaux qui impactent fortement le projet; que l'utilisation de toitures secondaires plates permet globalement un impact moindre du projet en hauteur et ainsi de conserver une meilleure visibilité du cordon boisé du talus en bordure de la Wamme, en arrière-plan du projet, depuis les rues d'Ambly, Debatty et du Presbytère, ce qui présente une meilleure intégration paysagère;

Considérant pour cette raison que dans ce cas précis, la dérogation au règlement communal d'urbanisme améliore l'impact paysager [et] est de nature à permettre une intégration du projet encore meilleure au sein du village d'Hargimont; que la réalisation optimale du projet tel qu'il s'articule sur le terrain concerné, impose dès lors d'octroyer la dérogation plutôt que d'appliquer strictement le règlement communal d'urbanisme sur ce point".

La partie adverse expose ainsi en quoi elle a jugé nécessaire de déroger au R.C.U. plutôt que d'appliquer les règles qu'il contient. L'emploi de formules comparatives témoigne de ce que l'autorité a envisagé cette dernière hypothèse avant d'y renoncer pour les motifs qu'elle indique. Les justifications ne sont pas stéréotypées et tiennent compte des spécificités des lieux.

La critique n'est donc pas fondée.

En ce qui concerne la dérogation relative à l'alignement, l'acte attaqué précise ce qui suit :

- " Considérant, en ce qui concerne l'alignement, qu'en son centre le village de Hargimont présente une aire d'urbanisation aérée avec quelquefois d'importants

usoirs (Rue Saint-Gobert, ...) et que le recul par rapport à la voirie est dès lors acceptable et ce, d'autant que la volumétrie n'est pas très haute;

Considérant la typologie de la rue existante et du village; que, d'une part, l'on a veillé à ce que les propriétaires de chaque lot puissent bénéficier d'un espace suffisant pour accueillir leurs véhicules et ceux de leurs visiteurs en-dehors de l'espace public existant, celui-ci étant assez étroit et ne permettant pas d'y garer des véhicules; que, d'autre part, les alignements liés à la voirie nouvelle à l'intérieur du quartier ont été établis en vue d'implanter les futures constructions de manière harmonieuse afin de créer des espaces constituant des placettes visuellement comparables à des places publiques, autour ou au bord desquelles s'articulent les maisons, permettant une vue plus dégagée, imposant dès lors des reculs plus importants; que l'objectif est de créer des espaces aérés propices à la convivialité et la rencontre rappelant un cœur de village, tout en évitant le piège de l'alignement «en rang d'oignons» qui n'est pas en conformité avec la diversité typologique ancienne du village et constituerait une perception monotone des constructions; qu'en outre, ce recul n'est pas applicable à tous les lots, mais à neuf d'entre eux; que la réalisation optimale du projet tel qu'il s'articule sur le terrain concerné, impose dès lors d'octroyer la dérogation plutôt que d'appliquer strictement le règlement communal d'urbanisme sur ce point".

Ce faisant, la partie adverse énonce les motifs tenant au bon aménagement des lieux et, notamment, à la nécessité de procéder de la sorte en raison de l'étroitesse des rues à cet endroit, qui empêche les voitures de s'y garer.

Le caractère exceptionnel de cette dérogation est donc adéquatement motivé.

L'acte attaqué précise encore ce qui suit :

" Considérant que les prescriptions urbanistiques ne respectent et ne tiennent pas compte du règlement communal d'urbanisme, notamment en proposant;

- art. 5.2.1.2. - Traitement des clôtures : des dispositifs nécessaires à assurer l'intimité des terrasses autres que des haies taillées constituées d'essences régionales;
- art. 5.2.3.1. - Traitement des limites séparatives : pour la zone de construction 4, le mur de clôture en pierre (ou apparences pierres) d'une hauteur de 1.30 m aux prescriptions et de 1.50 m aux plans (RCU = même matériau que les élévations);
- art. 5.2.3.3. - Abri de jardin : une surface maximum de 20 m² (RCU = 16m²);

Considérant que lesdites prescriptions sont incomplètes dans la mesure où elles devraient au minimum reprendre le règlement communal d'urbanisme;

Considérant que le projet vise à densifier un cœur de village tout en répondant à une forte demande de terrains à bâtir sur notre territoire;

Considérant qu'Hargimont ne fait pas partie des villages visés par la décision du Conseil communal du 4 juillet 2011 où le développement d'un habitat trop dense n'est pas encouragé;

Considérant que, moyennant certaines adaptations, le projet ne compromet pas le bon aménagement des lieux;

Vu l'arrêté du Collège provincial du 7 mars 2013 approuvant la modification du chemin n° 22 et la suppression du chemin n° 30 sis à Hargimont;

Vu les documents graphiques et littéraires modifiés".

Il ressort du dossier administratif que les trois points précités ne figuraient pas dans la demande de dérogations.

Si les prescriptions urbanistiques reprises aux points 5.2.1.2. et 5.2.3.3. du projet ont été respectivement supprimées ou modifiées dans un sens conforme au R.C.U., tel n'est pas le cas de celle reprise sous le point 5.2.3.1. qui prévoit que :

"Pour la zone de construction 4, le mur de clôture en pierres a une hauteur de 1,30 mètre".

Le R.C.U. prévoit, en effet, en son point 2.3.7.11.2., notamment ce qui suit :

- " Les clôtures visibles depuis l'espace public seront traitées :
- soit dans les mêmes matériaux que les élévations;
 - soit sous forme de haies taillées de plus d'un m. de hauteur constituées principalement d'essences régionales".

En son point 2.3.7.9.1., le R.C.U. prévoit encore au sujet des matériaux des élévations, ce qui suit :

- " Les matériaux d'élévation pourront être compris dans la gamme suivante :
- maçonnerie en briques rugueuses, dans la gamme brun-rouge, rejointoyées selon les mêmes principes;
 - bois traité pour les volumes annexes;
 - des détails architectoniques tels que cadres, soubassements, linteaux, allèges, frises de corniches,... pourront être réalisés dans d'autres matériaux (béton préfabriqué, pierre naturelle, métal, ... pour autant que la taille, la mise en œuvre, la coloration et la brillance de ces matériaux respectent les mêmes principes et qu'ils constituent des parements secondaires;
 - les autres matériaux ne pourront être autorisés que par voie de dérogation autorisée par le Collège des Bourgmestre et Echevins et lorsque des circonstances particulières le justifient.
 - l'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes :
 - être intégrée à la composition globale du volume;
 - rester un élément accessoire de la composition;
 - être de petit format;
 - être obligatoirement utilisée pour la réalisation de la toiture;
 - ne pas être utilisée à des fins décoratives;
 - être limitée à la façade particulièrement exposée.

Un matériau doit dominer pour l'ensemble des volumes jointifs. En cas d'extension, les matériaux doivent s'harmoniser entre eux (teinte, format,...)".

Cette disposition précitée ne prévoit pas l'utilisation de la pierre en dehors des "détails architectoniques" précités. Par conséquent, le permis d'urbanisation attaqué déroge bien au point 2.3.7.11.2 précité et méconnaît ainsi les conditions fixées à l'article 114 du CWATUP.

Il ne peut pas être soutenu que la référence aux "documents graphiques et littéraires modifiés" dans l'acte attaqué est suffisante pour considérer qu'elle n'a pas accordé cette dérogation. D'ailleurs, il ressort du reportage photographique déposé au dossier administratif qu'un muret en pierres a bien été construit à l'angle de la nouvelle voirie et de la rue E. Debatty, soit autour de la zone de construction 4.

L'octroi du permis d'urbanisme invoqué par la partie intervenante est sans influence sur l'intérêt au moyen dès lors que le lot n° 13 sur lequel il porte n'est pas compris dans la zone 4, dans laquelle la prescription urbanistique litigieuse est applicable.

Il résulte de ce qui précède que le troisième moyen est partiellement fondé.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de la leur accorder.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Marche-en-Famenne du 28 novembre 2016 qui accorde à la S.P.R.L. MB IMMO un permis d'urbanisation avec ouverture de voirie en vue de la construction de 21 habitations unifamiliales d'un bien sis à Marche-en-Famenne, rue Edmond Debatty, cadastré 3^{ème} division, section A, parcelles n^{os} 172d-173f.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros 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 cinq avril 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