

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n^o 260.943 du 7 octobre 2024

A. 238.112/XIII-9898

En cause :

1. **J.A.**,
2. **D.F.**,
ayant élu domicile chez
M^e Alfred TASSEROUL, avocat,
rue Pépin 21
5000 Namur,

contre :

1. **la ville de Marche-en-Famenne**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme LIXON,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 6 janvier 2023 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de la décision du 23 décembre 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne octroie à la société anonyme (SA) Lixon un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de bâtiments, l'abattage d'arbres et la construction d'un immeuble de

41 appartements, d'un parking souterrain de 48 places, d'une cabine haute tension (HT) et d'une voirie sur un bien situé rue Victor Libert, 33 à Marche-en-Famenne, et, d'autre part, la suspension de l'exécution de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 16 janvier 2023 par la voie électronique, la SA Lixon demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 255.550 du 20 janvier 2023 a accueilli la requête en intervention introduite par la SA Lixon, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.255.550). Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été respectivement introduite les 10 et 16 février 2023 par la partie intervenante et la seconde partie adverse.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse, s'agissant de la seconde partie adverse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 août 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 octobre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Nathalie Finken, *loco* M^e Alfred Tasseroul, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Jean-François Cartuyvels, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et

M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n°255.550 du 20 janvier 2023. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen, en sa seconde branche

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

4. Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), du règlement communal d'urbanisme de la ville de Marche-en-Famenne approuvé le 15 juillet 2004 – devenu guide communal d'urbanisme (GCU) –, du rapport urbanistique et environnemental du « Quartier de la Fourche » adopté par un arrêté ministériel du 6 décembre 2017 – devenu un schéma d'orientation local (SOL) –, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de la contradiction et de l'insuffisance des causes ou des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

5. En une seconde branche, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir admis plusieurs écarts au GCU dont le nombre et l'ampleur compromettent les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans ce guide et ce, sans répondre de manière circonstanciée aux réclamations, ni à l'avis de la CCATM.

Elles soulignent que l'autorité s'écarte du GCU sur les douze points suivants : hauteur générale, alignement, profondeur des constructions, reculs latéraux, rythme de composition, taille du parcellaire, volumétrie des toitures,

graphisme et détails de volumétrie, matériaux d'élévation, matériaux des toitures, baies et ouvertures et clôtures.

À leur estime, « [l]e nombre d'écarts sollicités fait déjà douter du fait que le demandeur de permis ait tenté, un tant soit peu, de respecter le GCU pour élaborer son projet ». De plus, la motivation de l'acte attaqué sur ces écarts est, selon elles, très succincte alors que les réclamations sur le respect de ce guide dénonçaient le gabarit et la volumétrie trop importants du projet.

Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué sur cette problématique revient à dire que le GCU est obsolète et que le projet autorisé ne devait pas y avoir égard. Elles affirment que ce type de justification est irrégulier et que si les indications du guide ne sont plus en phase avec la vision actuelle du développement du territoire de l'autorité communale, celle-ci se doit de le modifier préalablement à la délivrance d'un permis pour le projet contesté ou, à tout le moins, d'examiner attentivement la portée de chaque écart ainsi que leur incidence globale.

Elles ajoutent que « [l]a motivation de l'acte ne peut, également, espérer être supportée par la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, cette motivation n'étant » ni suffisante ni adéquate.

Elles examinent ensuite les objectifs du GCU, dont le principal vise la meilleure homogénéité du traitement des bâtiments et des espaces, dans des portions de territoire où se rencontrent de nombreuses échelles et affectations. Elles soulignent que le guide a également envisagé de créer une porte urbaine à l'endroit du projet litigieux, avec une volonté d'homogénéité et de renforcement des caractéristiques locales de la morphologie bâtie par les nouvelles constructions. Elles passent en revue les différentes dispositions du guide dont le projet s'écarte et en déduisent une dénaturation de cet instrument.

En conclusion, elles affirment qu'en autorisant le projet, le collège a commis une erreur manifeste d'appréciation. À leur estime, « [i]l n'a pas légalement justifié sa décision, alors qu'une motivation renforcée était requise en l'espèce vu le nombre d'écarts et leur ampleur [et] vu les réclamations pertinentes déposées lors des deux enquêtes publiques ».

B. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

6. La seconde partie adverse se réfère aux développements contenus dans la note d'observations de la première partie adverse, où celle-ci faisait valoir que le nombre d'écarts « ne signifie pas grand-chose » et insistait sur le fait que le

GCU est en cours de révision. Elle y affirmait avoir connu, au cours des vingt dernières années, un développement urbanistique fort important et elle mettait en avant le fait que, comme l'indique l'acte attaqué, le guide n'aborde pas la manière de « reconstruire la ville dans la ville » en évitant l'étalement urbain et en favorisant un développement en hauteur. Elle reproduisait les motifs de l'acte attaqué sur ce thème et en déduisait que les questions de gabarit et de volumétrie du projet ont manifestement été au centre des préoccupations de l'autorité, ce qui a d'ailleurs amené la partie intervenante à revoir ses prétentions à la baisse. Elle y reconnaissait que chaque écart au GCU n'a pas fait l'objet d'une motivation distincte mais elle affirmait qu'« aucune disposition à valeur législative ou réglementaire, ni aucun principe général de droit n'impose qu'il en soit ainsi ». Elle s'y référait à l'article D.IV.5 du CoDT et faisait valoir qu'un des objectifs poursuivis par le guide est l'attention particulière réservée aux constructions et aménagements formant des portes urbaines vers le centre urbain, « ce qui manifestement a été le cas ». Elle insistait enfin sur l'intégration du projet par rapport au projet d'aménagement du parc de la chapelle Notre-Dame de Grâces.

Elle rappelle également la teneur de l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué, lequel met en avant l'objectif visé par le SOL, postérieur au GCU.

C. Le mémoire en intervention

7. La partie intervenante indique que l'article D.IV.5 du CoDT n'impose pas qu'il soit démontré que le GCU aurait pu être respecté. Elle affirme également que le grand nombre d'écarts par rapport au guide n'établit pas que les objectifs visés par cet instrument sont compromis. Elle considère que c'est le projet « pris dans son ensemble » qui doit être examiné au regard des objectifs du GCU, l'autorité n'étant pas tenue de motiver chaque écart de manière indépendante.

Elle reproduit ensuite les motifs que l'acte attaqué comporte sur cette problématique et en déduit que « [l]e projet ne compromet pas l'objectif du guide relatif au lieu du projet, à savoir réserver une attention particulière aux constructions formant des “portes urbaines” vers le centre urbain », que « [c]et objectif de porte urbaine n'est pas compromis par le caractère contemporain du projet », que « [l]es gabarits proposés s'alignent sur ceux d'autres bâtiments situés en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue Libert et voient leur hauteur diminuer afin de se raccorder harmonieusement avec les habitations de la rue Victor Libert et de la rue Notre-Dame de Grâce[s] », que « [l]a profondeur proposée est en relation avec les immeubles voisins existants », que « [l]es dernières modifications apportées au projet ont permis de mieux rythmer les façades du projet afin de créer une

expression architecturale plus verticale et rendre le projet plus homogène par rapport à l'urbanisation du reste de la voirie » et que l'auteur de l'acte attaqué « n'a pas justifié les écarts au regard du caractère obsolète du GCU mais a uniquement indiqué qu'un projet contemporain n'avait sans doute pas été envisagé lors de l'adoption des indications de ce guide, sans pour autant qu'il ne soit contraire aux objectifs de ce dernier ».

Enfin, elle est d'avis que la circonstance que le fonctionnaire délégué a également considéré que les écarts étaient acceptables dément l'existence de toute erreur manifeste d'appréciation. Répondant à l'arrêt de suspension, elle assure qu'il ressort de manière suffisante de l'acte attaqué que son auteur a identifié les objectifs du guide pour la zone, lesquels portent sur l'effet de porte à créer à cet endroit ainsi que sur l'intégration du projet au cadre bâti existant.

Elle estime que, sur le vu de la justification donnée dans l'acte attaqué, le projet a eu égard tant à l'objectif d'effet de porte du GCU que de celui d'intégration urbanistique, le projet répondant au gabarit important de l'ancien couvent des Pères Franciscains situé en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue Victor Libert.

Elle relève que les élévations situées du côté de la rue Notre-Dame de Grâces sont nettement moins élevées que celles de la rue Victor Libert et que plus particulièrement, au niveau de la rue Notre-Dame de Grâces, le projet présentera un bâtiment d'angle de gabarit R+3, lequel donne principalement sur la nouvelle voirie à créer et dispose d'une hauteur moindre que celle de l'habitation existante à cet endroit et dont la démolition est prévue par le projet (la hauteur du bâtiment R+3 est de 9,19 mètres tandis que la hauteur de l'habitation à démolir est de 10,15 mètres sous corniche et de 13,76 mètres sous faîte). Elle ajoute que le surplus, qui occupera la majeure partie de l'élévation située à front de la rue Notre-Dame de Grâces, consistera en un simple rez qui pourra être assimilé au mur de clôture existant et que cette élévation donne sur le parking intérieur du bâtiment et sert de « mur de soutènement » au jardin du projet qui se situe sur la toiture plate du parking. Elle considère qu'il faut tenir compte de l'éloignement important des volumes les plus élevés du projet par rapport à la rue Notre-Dame de Grâces et ses habitations. Elle est d'avis qu'au regard de cette configuration particulière, à l'inverse de ce qui a été jugé par l'arrêt de suspension, il ne peut pas être considéré que « le projet s'écarte sensiblement du gabarit des maisons unifamiliales de [la rue Notre-Dame de Grâces] » dès lors qu'au niveau de cette voirie, il présentera principalement un mur de gabarit limité (simple rez) et similaire au mur de clôture actuel. Elle voit dans le motif de l'acte attaqué selon lequel « le projet modifié propose une façade plus rythmée, une rupture de l'horizontalité côté rue Victor Libert et une version de

l'expression des façades côté rue Notre-Dame de Grâces » la démonstration que l'auteur de l'acte attaqué a identifié l'objectif relatif au renforcement des caractéristiques locales de la morphologie bâtie et a expliqué en quoi, côté rue Notre-Dame de Grâces, le projet ne compromet pas cet objectif. Selon elle, pour l'intégration du projet au niveau de la rue Notre-Dame de Grâces, il ne peut pas être tenu compte des gabarits plus élevés du projet situés du côté de la rue Victor Libert et que ces parties plus hautes du projet ne sont pas liées à la rue Notre-Dame de Grâces puisqu'elles se situent en net retrait de cette dernière.

D. Le mémoire en réplique

8. Les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas tenu compte de la totalité du cadre environnant, privilégiant la rue Victor Libert et ses bâtiments d'un gabarit plus important et jugé plus en phase avec la vision du bénéficiaire de l'acte attaqué, ce qui ne se peut.

Elles estiment que les considérants de l'acte attaqué relatifs aux façades ne permettent pas de démontrer un examen du respect de l'objectif du GCU visant une recherche d'homogénéité du cadre bâti, lequel ne vise pas uniquement le rythme des façades. Elles soutiennent que la partie intervenante tente de scinder artificiellement les gabarits du projet en relevant que ceux donnant sur la rue Victor Libert sont plus élevés que les gabarits côté rue Notre-Dame de Grâces alors qu'elles estiment qu'il ne peut pas être raisonnablement soutenu que les habitants de celle-ci auront une visibilité limitée et ne percevront pas les bâtiments situés le long de la rue Victor Libert. Elles soutiennent qu'en termes d'appréciation du bon aménagement des lieux et de bonne intégration du projet, l'autorité compétente se doit de prendre en compte la visibilité effective des bâtiments pour les riverains notamment ceux de la rue Notre-Dame de Grâces, sachant que l'abattage de l'arbre remarquable est un élément aggravant du projet puisque la visibilité des bâtiments est encore plus grande.

Elles exposent que la circonstance que le projet aurait fait l'objet d'une réflexion avec le projet du parc de la Chapelle Notre-Dame de Grâces pour s'assurer de leur compatibilité n'est pas un élément de motivation pouvant pallier l'absence de considérants spécifiques concernant les habitations de la rue Notre-Dame de Grâces.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

9. Concernant l'objectif de morphologie locale, la partie intervenante fait valoir que le GCU admet que l'aire urbaine de bâti discontinu « ne jouit pas d'une forte identité urbanistique (confrontation de nombreux modèles architecturaux et

urbanistiques faiblement articulés entre eux) », étant entendu que les objectifs de « rechercher la meilleure homogénéité du traitement des bâtiments » et de « veiller à renforcer [...] les caractéristiques locales de la morphologie bâtie » doivent être appréhendés au regard de cette disparité urbanistique et architecturale existante. Elle tire de la définition de la « morphologie bâtie » de l'aire urbaine de bâti discontinu à l'article 1.2.1.2.3 du GCU que seule l'implantation est concernée, celle-ci pouvant intervenir en mitoyenneté, comme le prévoit le projet. Elle en déduit que ce dernier ne compromet pas cet objectif.

En ce qui concerne l'objectif de porte urbaine, elle estime que la première partie adverse n'avait pas à le définir dès lors qu'elle n'a pas à donner les motifs de ses motifs. En tout état de cause, elle se réfère à l'avis préalable du 25 mai 2021 du collège communal. Elle assure que cet objectif ressort à suffisance du dossier administratif. Elle mentionne les avis préalables du collège communal qui illustrent l'évolution du projet à la demande de la première partie adverse, afin de permettre une meilleure intégration dans le contexte bâti existant.

Elle rappelle qu'à la demande de l'autorité, le projet a été modifié quant aux matériaux et au style des façades de manière à permettre une meilleure intégration du projet, tandis que des aménagements paysagers ont été ajoutés afin de réaliser un jardin au-dessus du parking commun donnant directement sur la rue Notre-Dame de Grâce.

Elle conteste que les bâtiments projetés situés le long de la rue Victor Libert et de la nouvelle voirie à créer doivent être examinés au regard de leur intégration avec ceux de la rue Notre-Dame de Grâce puisqu'ils ne sont pas situés le long de cette voirie, comme relevé dans l'avis préalable du 18 janvier 2021 du collège communal. Elle soutient qu'en revanche, l'acte attaqué examine bien l'impact de ces bâtiments sur les habitations de la rue Notre-Dame de Grâce, sans qu'il ne soit soutenu que l'appréciation émise soit constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle expose que la rue Notre-Dame de Grâce sera principalement longée d'un mur (simple rez) donnant sur le parking intérieur au-dessus duquel sera aménagé le jardin déjà évoqué. Elle estime que cette situation est similaire à celle qui existe aujourd'hui, le terrain étant entouré par un haut mur de clôture en briques. Elle précise que seul un pignon étroit du bâtiment d'angle sera situé à front de la rue Notre-Dame de Grâce. Elle en infère que l'auteur de l'acte attaqué pouvait raisonnablement considérer que l'intégration de ce bâtiment d'angle devait essentiellement être

observée au regard de la nouvelle voirie créée et à front de laquelle se développe la façade principale de ce dernier.

F. Le dernier mémoire des parties requérantes

10. Les parties requérantes estiment que les différents avis préalables du collège communal et les modifications successives du projet ne sont pas le résultat d'une réelle prise en compte du GCU et du cadre environnant. Selon elles, si les prescriptions urbanistiques du GCU avaient été adéquatement examinées, le projet n'engendrerait pas autant d'écarts et un tel impact sur les habitations voisines.

Elles font valoir que l'autorité n'a pas demandé de modifier les matériaux et le style des façades et n'a jamais été consultée pour améliorer le projet. Elles ajoutent que les modifications apportées au projet sont toutes autres que celles revendiquées par les riverains.

Elles soutiennent que la partie intervenante scinde artificiellement le projet pour en justifier l'intégration et réitèrent que la première partie adverse n'a en définitive pas fait elle-même l'examen de l'intégration du projet dans le bâti existant.

Elles contestent que les habitants de la rue Notre-Dame de Grâces auront une visibilité limitée et ne percevront pas les bâtiments situés le long de la rue Victor Libert. Elles sont d'avis que la partie intervenante tente de fausser la perception du projet depuis les habitations de la rue Notre-Dame de Grâces pour diminuer l'impact du projet sur ces dernières. Elles insistent sur le fait que le projet porte sur une construction sur une surface d'environ 15 ares dont le pignon se trouve à proximité de l'habitation de la première d'entre elles et que les volumes sont de minimum R+3, ce qui leur semble être très préjudiciable.

IV.2. Examen

11. Par l'arrêt n° 255.550 du 20 janvier 2023, il a été jugé au provisoire ce qui suit sur la seconde branche du premier moyen :

« 1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un schéma ou d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme suit :

“ Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis”.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, 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 ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.III.8 du CoDT.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, 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 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.

2. Le GCU applicable en l'espèce, alors dénommé règlement communal d'urbanisme, a été approuvé par un arrêté ministériel du 15 juillet 2004. Il situe les parcelles faisant l'objet du projet dans une aire urbaine de bâti discontinu avec, en surimpression, une zone dite de “porte urbaine”. Il contient des dispositions spécifiques aux aires urbaines de bâti discontinu et des prescriptions supplémentaires en ce qui concerne les zones de portes urbaines. Bien qu'étant mis en révision, le GCU est toujours en vigueur à ce jour.

3. La décision attaquée liste pas moins de douze écarts que le projet comporte par rapport à ces dispositions. Ces écarts portent sur des caractéristiques fondamentales du bâti, tels la hauteur générale, l'alignement, la profondeur des constructions, les reculs latéraux et la volumétrie des toitures.

4. Il y a lieu de constater que le préambule de l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du GCU.

Il ressort de la page 46 du GCU que l'objectif principal de l'aire urbaine de bâti discontinu consiste à rechercher la meilleure homogénéité du traitement des bâtiments et des espaces dans des portions de territoire où se rencontrent de nombreuses échelles et affectations, tout en réservant une attention particulière aux constructions et aménagements formant des “portes urbaines” vers le centre urbain.

Pour reprendre les termes du guide, il s'agit d'une “aire mixte dont il faut assurer une certaine unité, malgré la diversité de ses aménagements” en veillant à “renforcer, par les nouvelles constructions ou leurs transformations, les caractéristiques locales de la morphologie bâtie”.

5. Le préambule de l'acte attaqué justifie les écarts en affirmant que “ce GCU n'avait pas abordé la manière de reconstruire la ville dans la ville en évitant l'étalement urbain et donc en favorisant un développement en hauteur” et que “de tels projets ne peuvent que présenter une intégration par opposition en favorisant un langage contemporain qui n'a pas été envisagé audit guide actuellement en cours de révision; que ces écarts sont donc représentatifs de la volonté de la Ville de se reconstruire selon les préceptes urbanistiques développés par le Gouvernement wallon notamment en matière de densification des centralités”.

Cette motivation ne démontre pas que le projet ne compromet pas les objectifs du GCU qu'elle n'identifie d'ailleurs pas. Elle semble davantage faire prévaloir sur ces objectifs des préceptes urbanistiques – non autrement précisés – du Gouvernement en matière de densification des centralités, de même qu'elle paraît privilégier une “intégration par opposition”, de préférence à une recherche de l'homogénéité du bâti.

6. L'argument selon lequel le projet est conforme aux objectifs du SOL postérieur, approuvé le 6 décembre 2017, comme le soutient le fonctionnaire délégué dans son avis du 28 juin 2021, n'est pas de nature à fonder régulièrement la conclusion que le projet peut faire abstraction des objectifs du GCU tant que celui-ci n'aura pas été modifié. Il n'est en tout cas pas établi que l'application du GCU rendrait impossible celle du SOL.

7. La première partie adverse et la partie intervenante invoquent aussi d'autres considérants de l'acte attaqué mais ceux-ci concernent principalement la rue Victor Libert et non la rue Notre-Dame de Grâces où habite le premier requérant, alors que le projet s'écarte sensiblement du gabarit des maisons unifamiliales de cette rue. Pour le reste, le préambule énonce que le projet modifié propose “une version de l'expression des façades côté rue Notre-Dame de Grâces” mais sans préciser en quoi cette version concourt à l'homogénéité du bâti.

Une motivation plus précise était d'autant plus requise que les écarts ont été contestés lors de l'enquête publique.

8. *Prima facie*, le premier moyen est donc sérieux en sa seconde branche ».

12.1. Les développements ultérieurs à l'arrêt n° 255.550 précité ne sont pas de nature à remettre en cause les enseignements y exposés concernant la seconde branche du premier moyen.

12.2. Complémentairement à ceux-ci, il y a lieu de préciser que l'acte attaqué reconnaît que la demande de permis d'urbanisme comporte douze écarts aux indications du GCU suivantes :

- 2.3.2.5.1 : hauteur générale ;
- 2.3.2.4.1 : alignement ;
- 2.3.2.4.3 : profondeur des constructions ;
- 2.3.2.4.2 : reculs latéraux ;
- 2.3.2.6 : rythme de composition ;
- 2.3.2.4.4 : taille du parcellaire ;
- 2.3.2.5.2 : volumétrie de toitures ;

- 2.3.2.8 : graphisme et détails de volumétrie ;
- 2.3.2.9.1 : matériaux d'élévation ;
- 2.3.2.9.2 : matériaux de toiture ;
- 2.3.2.7 : baies et ouvertures ;
- 2.3.2.10.1 : clôtures.

Comme il a été jugé par l'arrêt n° 255.550, plusieurs de ces écarts portent sur des caractéristiques fondamentales du bâti, tels la hauteur générale, l'alignement, la profondeur des constructions, les reculs latéraux et la volumétrie des toitures.

Ainsi, alors que la recommandation 2.3.2.5.1 du GCU relative à la hauteur générale prévoit, en son alinéa 1^{er}, que « le volume principal aura un gabarit général compris entre, au minimum R + 1 + toiture, soit 6,00 m. sous corniche (pouvant englober un niveau partiellement engagé) et, au maximum, R + 2 + toiture, soit 9,00 m. sous corniche (pouvant englober un niveau partiellement engagé) », le projet litigieux comporte notamment des volumes R+5, R+4, R+3, sachant que le volume R+3 donne sur la rue Notre-Dame de Grâce, les deux premiers cités sur la rue Victor Libert.

En outre, bien que la recommandation 2.3.2.5.2 du même guide relative à la volumétrie des toitures prévoit principalement des toitures à versant, « les toitures plates n'étant autorisées que pour la couverture des petits volumes de transition entre les volumes principaux », le projet litigieux prévoit une grande majorité de toitures plates.

Également, alors que la recommandation 2.3.2.4.3 relative à la profondeur des constructions prévoit, en son alinéa 1^{er}, un maximum de douze mètres pour les volumes principaux, le bâtiment litigieux à l'angle de la rue Victor Libert et de la rue Notre-Dame de Grâce présente une profondeur dépassant largement ce maximum de douze mètres.

Le projet s'écarte encore des recommandations 2.3.2.4.2 et 3.3.2.3 relatives respectivement aux reculs latéraux, et aux voiries et aux espaces publics.

12.3. S'il peut être trouvé une motivation en germe dans l'acte attaqué quant à l'admissibilité de l'écart à la recommandation en termes de profondeur des constructions en tant qu'il y est exposé que « les façades arrière de l'immeuble présentent une profondeur en relation avec les immeubles voisins existants » et que « les vues sur les propriétés voisines depuis les logements à construire ne dépassent pas les nuisances normales de voisinage en zone urbanisée », de tels motifs ne

permettent néanmoins pas de comprendre clairement en quoi l'écart sollicité, qui présente une certaine importance, ne compromet pas l'objectif de meilleure homogénéité du traitement des bâtiments et des espaces dans l'aire urbaine de bâti discontinu et de renforcement des caractéristiques locales de la morphologie bâtie. Une telle motivation n'est pas suffisante et, partant, inadéquate.

Quant aux autres motifs de l'acte attaqué, il ne peut y être détecté de justification aux autres écarts sollicités, ni de réponse adéquate à diverses réclamations déposées lors de l'enquête publique, ayant notamment critiqué la volumétrie démesurée du projet, l'impact visuel trop important, l'impression d'écrasement et la rupture de cohérence de la rue Victor Libert.

Du reste, la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître une appréciation suffisante de l'impact du projet par rapport à l'ensemble de l'aire urbaine de bâti discontinu concernée, dont fait partie la rue Notre-Dame de Grâces, qui n'est reprise qu'en partie dans la zone de « porte urbaine ». Or, comme déjà relevé dans l'arrêt n° 255.550, précité, le projet s'écarte sensiblement du gabarit des maisons unifamiliales implantées au niveau de cette voirie.

Il s'ensuit que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard des exigences ressortant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.5 du CoDT.

12.4. La seconde branche du premier moyen est fondée.

V. Indemnité de procédure

13. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 23 décembre 2022 par laquelle le collège communal de Marche-en-Famenne octroie à la SA Lixon un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de bâtiments, l'abattage d'arbres et la construction d'un immeuble de 41 appartements, d'un parking souterrain de 48 places, d'une

cabine HT et d'une voirie sur un bien situé rue Victor Libert, 33 à Marche-en-Famenne.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 48 euros, est mise à la charge des parties adverses.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 octobre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders