CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 248.724 du 22 octobre 2020

A. 230.466/XIII-8932

En cause : **HONDEKYN** Isabelle,
ayant élu domicile chez
M^e^ Grégory Winand, avocat,
Chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

1. **la commune de Froidchapelle,**
représentée par son collège communal,

2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Martin Orban, avocat,
Kaperberg 50.
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 mars 2020, Isabelle Hondekyn demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 14 janvier 2020 par laquelle le collège communal de Froidchapelle délivre un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Immo Walld'heure pour la construction de cinq maisons de vacances sur un bien sis rue du Bois du Four à Erpion et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^me^ Virginie Rolin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 10 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 octobre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Grégory Winand, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Virginie Rolin, auditeur adjoint, 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

1. La requérante est propriétaire de l'appartement n° 13 situé dans le bloc Amiral, au 1^er^ étage de la « Résidence Les Joséphines », sise rue du Bois du Four à Erpion.

2. Le 17 avril 2012, le collège communal de Froidchapelle octroie un permis d'urbanisme à la SA Immo Walld'heure pour la construction de neuf maisons de vacances sur une parcelle voisine, cadastrée 4^ème^ division, section C, n° 83d.

Le bien litigieux est situé en zone mixte d'habitat et de loisirs au plan de secteur de Thuin-Chimay. Il est également situé dans le périmètre du schéma d'aménagement local (SOL), anciennement plan communal d'aménagement (P.C.A.), n° 1 relatif à la mise en œuvre de la station touristique du lac de la Plate-Taille – phase 1 (zone E5) adopté par le Gouvernement wallon le 13 juillet 2006.

3. Le 31 mai 2012, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme octroyé le 17 avril 2012, au motif que celui-ci n'est pas conforme au P.C.A. s'agissant du stationnement. En effet, les places de parking prévues devant chaque logement ne sont pas autorisées par ce plan.

4. Le 12 juin 2012, le collège communal retire le permis d'urbanisme octroyé le 17 avril 2012.

5. Le 21 juin 2012, la S.A. Immo Walld'heure introduit une seconde demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de neuf maisons de vacances (trois blocs de trois maisons) sur une parcelle située à Erpion, rue du Bois du Four, cadastrée 4ème division, section C, n° 83d. Les emplacements de parking devant chaque logement sont supprimés et la distance entre la voirie et les habitations est réduite afin de ne pas permettre le stationnement des véhicules. La demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, laquelle précise que le projet est raccordé à une voirie existante et équipée.

6. Le 3 juillet 2012, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

7. Ce permis fait l'objet d'un recours, introduit par un riverain (A. 210.143/XIII-6735). Le Conseil d'État rejette la demande de suspension, pour défaut de risque de préjudice grave et difficilement réparable, par un arrêt n° 225.638 du 28 novembre 2013. S'agissant du recours en annulation, le désistement d'instance est constaté par un arrêt n° 233.389 du 5 janvier 2016.

8. Le 26 mars 2014, le bureau d'architectes Badiali, intervenant pour le compte de la SA Immo Walld'heure, adresse au collège communal « une seconde version de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de neuf maisons de vacances ». La demande précise qu'elle comporte une demande de dérogation pour le logement en rez-de-chaussée et pour les fenêtres arrière, plus grandes que les « pleins ».

9. Le 15 juillet 2014, le collège communal octroie le permis sollicité sous condition. Ce permis fait l'objet d'un recours, introduit par un riverain (A. 213.405/XIII-7077). Le Conseil d'État rejette la demande de suspension, pour défaut d'urgence, par un arrêt n° 231.996 du 27 juillet 2015. S'agissant du recours en annulation, le désistement d'instance est constaté par un arrêt n° 234.357 du 12 avril 2016.

10. Le permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014 est partiellement mis en œuvre, les trois maisons du premier bloc et une maison du deuxième bloc ayant été construites. Toutefois, l'achèvement des maisons 4 et 5 du bloc 2 et la construction des trois maisons du bloc 3 n'ont pas été réalisés dans le délai de 5 ans visé à l'article D.IV.84, § 1er, du Code du développement territorial (CoDT).

11. Le 7 octobre 2019, la SA Immo Walld'heure introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de cinq maisons de vacances sur un bien sis à Erpion, rue du Bois du Four et cadastré, 4ème division, section C, n° 83 T.

Il est précisé dans la demande qu'il s'agit du renouvellement partiel du permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014 pour la construction de neuf maisons, dont quatre sont déjà construites, et que l'architecture des maisons demeure identique.

La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences.

12. Le 15 octobre 2019, le collège communal déclare le dossier complet.

13. Le 16 octobre 2019, la commune sollicite l'avis de la Zone de Secours Hainaut-Est. Celui-ci, transmis le 28 novembre 2019, est favorable conditionnel.

14. Du 18 octobre au 7 novembre 2019, le projet est soumis à une annonce de projet, en application de l'article D.IV.40 du CoDT, pour le motif qu'il s'écarte du SOL n° 1 « Eau d'Heure » du 13 juillet 2006, d'une part, en ce qui concerne l'affectation du rez-de-chaussée en séjour au lieu de commerce et, d'autre part, en ce que les surfaces des façades arrière ne présentent pas plus de « pleins » que de vides. Cette annonce de projet donne lieu à 18 réclamations écrites dont l'une est déposée par la partie requérante et son époux.

15. Le 4 décembre 2019, le collège communal émet un avis favorable sur le projet et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.16, 2°, du CoDT.

16. Le 6 janvier 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

17. Le 14 janvier 2020, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte entrepris.

IV. Recevabilité

VI.1. Thèse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle expose que, la requérante ayant eu connaissance de l'acte attaqué le 21 février 2020, le délai pour introduire le recours expirait le 21 mars 2020. Elle en déduit que le recours est tardif, n'ayant été introduit que le 23 ou le 24 mars 2020.

VI.2. Examen

En application de l'article 4, § 1er, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours en annulation est prescrit soixante jours après que le requérant a eu connaissance de l'acte incriminé, si ce dernier ne doit être ni publié ni notifié. En vertu de l'article 88, alinéas 2 et 3, du même arrêté, lorsque le jour de l'échéance, qui est compté dans le délai, est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, il est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Le CoDT ne prévoit, à charge des autorités administratives, aucune obligation de publicité de la décision intervenue au terme de la procédure administrative au bénéfice des auteurs d'une réclamation dans le cadre d'une annonce de projet au sens de l'article D.VIII.6 du Code. Il s'ensuit que le délai de recours en annulation ne commence à courir, en ce qui concerne les tiers, qu'à dater du lendemain de leur prise de connaissance de la décision administrative.

En l'espèce, la partie requérante expose avoir pris connaissance du contenu de l'acte attaqué suite à un courriel que lui a adressé la première partie adverse le 21 janvier 2020. Le recours devait par conséquent être introduit dans les soixante jours à dater du 21 janvier 2020, soit au plus tard le 21 mars 2020. Ce jour étant un samedi, l'échéance du délai est reportée au prochain jour ouvrable, soit au lundi 23 mars 2020.

La requête unique ayant été adressée au Conseil d'État par un pli recommandé le 23 mars 2020, ainsi que le démontre le cachet de la poste figurant sur l'enveloppe contenant le pli, le recours a été introduit dans le délai prescrit.

L'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* n'est pas accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Quant à l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire au fond, la partie requérante relève que l'acte attaqué a été délivré le 14 janvier 2020 et est actuellement exécutoire, en manière telle qu'il y a lieu de craindre qu'il soit mis en œuvre avant que le Conseil d'État ait pu statuer sur le recours en annulation. Elle considère qu'il appartient à la partie adverse ou à la partie intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai.

Quant aux inconvénients d'une gravité suffisante, elle rappelle être propriétaire d'un appartement situé dans le complexe « Les Joséphines » (bloc Amiral – 1er étage – appartement 13), lui-même situé juste à côté du projet litigieux. Elle soutient que le projet lui causera des nuisances visuelles et engendrera également un préjudice esthétique et paysager important du fait qu'il occultera la vue sur le lac dont elle dispose actuellement et qui constitue l'atout majeur de son bien.

Elle affirme à cet égard que les habitations appelées à être érigées sont inadéquatement intégrées à l'environnement, que le gabarit proposé est extrêmement pentu sur le premier niveau et que le projet ne respecte pas les lignes du paysage ni l'environnement architectural existant, tant en ce qui concerne les bungalows construits autour de la parcelle qu'en ce qui concerne la vision qu'elle en a depuis le complexe où est situé son appartement.

Elle soutient que la photo reprise dans sa requête unique illustre à quel point le projet représente un « coup de poing » dans le paysage existant, dénotant avec l'implantation adéquate et le gabarit discret, adapté, respectueux et efficace en termes de volume et de surface habitable des bungalows environnants, pourtant

situés seulement à quelques mètres du projet. Elle en déduit que le projet va engendrer une modification excessive de son cadre de vie.

Par ailleurs, elle fait valoir que la loi n'exige pas l'irréversibilité du préjudice mais permet que soient simplement alléguées de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où le permis serait annulé après la construction du projet. Elle considère qu'en l'espèce, le cours normal d'une procédure en annulation n'est pas de nature à entraver la réalisation de l'inconvénient retenu et que l'urgence à statuer est établie.

Elle affirme enfin que l'urgence est également démontrée par le fait que le projet litigieux s'implante dans un espace qui doit rester réservé à de la végétation (massif/arbustes en vert, chemin cyclo-piéton et espace public en jaune clair) d'après le SOL. Elle expose qu'elle ne pouvait pas s'attendre à ce que ce schéma ne soit pas respecté et que le projet, tel qu'il est autorisé, lui cause un inconvénient grave.

B. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient que le commencement des travaux dans une zone de construction ne justifie pas en soi la suspension d'une décision administrative. Elle considère que la partie requérante ne démontre nullement le caractère exceptionnel qui permettrait de justifier la procédure en référé. Elle estime enfin que les nuisances invoquées ne sont pas graves et qu'elles restent dans les limites acceptables pour le voisinage.

VI. 2. Examen

1. Selon l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

2. En l'espèce, le bénéficiaire de l'acte attaqué n'étant pas partie à la cause et la partie requérante n'exposant pas l'avoir interrogé sur ses intentions, une incertitude demeure quant au délai envisagé pour la mise en œuvre du permis attaqué.

3. Toutefois, il y a lieu de relever que la demande de permis d'urbanisme introduite le 7 octobre 2019, à laquelle l'acte attaqué fait droit, a pour seul objet de permettre que soit entamée ou achevée la construction de cinq maisons de vacances sur une parcelle située à Erpion. Il est précisé dans la demande que celle-ci est introduite suite à la péremption d'un précédent permis d'urbanisme, délivré le 15 juillet 2014 par le collège communal, lequel autorisait la construction de neuf maisons de vacances sur la parcelle en cause, dont quatre sont achevées. Il y est également indiqué que l'implantation et l'architecture des cinq maisons à construire demeurent identiques à ce qui était prévu dans la demande initiale.

3.1 Or, contrairement à ce qui est soutenu tant dans la demande de permis que dans l'acte attaqué, lequel se réfère à l'avis du fonctionnaire délégué du 6 janvier 2020, le permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014 ne semble pas périmé.

3.2 En effet, l'article D.IV.84, § 1er, du CoDT dispose comme suit :

« Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi ».

L'article D.IV.87 du même Code est libellé comme suit :

« Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption ».

L'article D.IV.118 du même Code dispose comme suit :

« Les permis d'urbanisme non périmés à la date d'entrée en vigueur du Code se périment selon les articles D.IV.84 à D.IV.87. Les permis d'urbanisme non périmés à la date d'entrée en vigueur du Code qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25 du Code, se périment conformément à l'article D.IV.84, § 5 ».

En l'espèce, le précédent permis d'urbanisme a été délivré le 15 juillet 2014. Sa date d'envoi à son bénéficiaire n'est pas connue mais elle ne peut être antérieure à cette date. Dès lors que trois habitations (sur les neuf prévues) étaient construites en 2016, il y a lieu de considérer que les travaux avaient commencé de manière significative dans le délai de deux ans fixé à l'article 86, § 1er, du Code

wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Partant, compte tenu du délai de cinq ans établi à l'article 86, § 2, du CWATUP, le permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014 ne semblait pas périmé au moment de l'entrée en vigueur du CoDT, de sorte que les règles de péremption des permis fixées dans ce Code sont devenues applicables par l'effet de son article D.IV.118. Le délai de cinq ans prévu à l'article D.IV.84, § 1er, du CoDT expirait par conséquent le 15 juillet 2019.

3.3 Ce délai a cependant été suspendu de plein droit suite à l'introduction par un riverain, le 13 août 2014, d'un recours en annulation devant le Conseil d'État dirigé contre cette décision et ce, pendant toute la durée de la procédure, laquelle s'est clôturée par un arrêt n° 234.357 du 12 avril 2016 constatant le désistement d'instance. La durée de la suspension du délai est d'environ un an et huit mois.

Le permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014, devenu définitif, expire par conséquent aux alentours du 15 mars 2021, en application des articles D.IV.84, § 1er, D.IV.87 et DIV.118 du CoDT.

3.4 Il ne pourrait par ailleurs pas être soutenu que la société bénéficiaire a renoncé à ce permis en introduisant une nouvelle demande. En effet, l'article D.IV.93, § 1er, alinéa 2, du CoDT dipose expressément que « la renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis ».

3.5 Dans ces circonstances, il y a lieu de constater *prima facie* que le permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2014 ne semble pas périmé, n'a pas disparu de l'ordonnancement juridique et peut toujours être mis en œuvre.

En conséquence, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, telle qu'elle est sollicitée par la partie requérante, n'est pas de nature à empêcher la réalisation des inconvénients invoqués, les travaux contestés pouvant être réalisés en exécution du permis délivré le 15 juillet 2014.

4. Par ailleurs, s'agissant de la gravité des inconvénients invoqués, la partie requérante allègue que le projet litigieux lui causera un préjudice visuel, esthétique et paysager et entraînera une modification excessive de son cadre de vie. Elle expose encore que le projet s'implante à un endroit que le SOL réserve à de la végétation et qu'elle ne pouvait donc s'attendre à ce qu'un bâtiment soit érigé à cet endroit.

4.1 En vertu de l'article D.II.66, § 1er, du CoDT, le plan communal d'aménagement (P.C.A.) en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un schéma d'orientation local (SOL) et est soumis aux dispositions y relatives. Il s'ensuit que l'ancien P.C.A. doit être assimilé à un SOL.

En l'espèce, la parcelle litigieuse est située dans le périmètre de l'ancien P.C.A., devenu SOL, n° 1 relatif à la mise en œuvre de la station touristique du lac de la Plate-Taille – phase 1, adopté par le Gouvernement wallon le 13 juillet 2006.

4.2 Ce SOL contient des prescriptions littérales relatives aux options urbanistiques et planologiques et aux prescriptions urbanistiques. Selon les options urbanistiques et planologiques, le concept général de la station est décrit notamment comme suit :

« Dans un souci de s'inscrire correctement dans le paysage du lac de la Plate Taille et de son environnement et de répondre aux impératifs d'une station verte, un parti urbanistique cohérent a été adopté au travers du PPA de 1997.
La station verte est caractérisée par les plantations qui doivent structurer l'espace. Les quartiers doivent se développer avec souplesse en respectant le relief du sol et sans agressivité vis-à-vis du paysage et de l'environnement. Quelques bâtiments de plus grande dimension pourront créer des repères dans le paysage.
Il s'agit de créer des contrastes entre des zones à urbanisation dense (zone d'équipements collectifs et de commerces, …) et des zones où l'implantation des bâtiments de séjour à vocation touristique est plus ouverte ».

De même, les options planologiques décrivent les fonctions comme suit :

« La majorité des fonctions résidentielles sont situées au Sud de la route de contournement afin d'être en contact facile avec le lac. En dehors de la zone E d'équipements collectifs, les zones à urbaniser seront toujours de faible densité et les implantations des bâtiments y seront relativement ouvertes afin de permettre des plantations qui, à terme, redéfiniront le paysage ».

4.3 Le SOL comporte également plusieurs cartes, dont un plan de destination (plan n° 3/6). Ce plan de destination est accompagné d'une légende qui indique les zones d'affectation des terrains repris dans ce périmètre. Sur ce plan, la parcelle litigieuse, tout comme la résidence « Les Joséphines » dans laquelle se trouve l'appartement de la requérante, figurent en zone d'équipements collectifs et de commerces et, plus précisément, dans un périmètre capable de recevoir des équipements collectifs, hôteliers, du commerce et de l'habitat (zone E5).

4.4 Le plan n° 4/6 est intitulé « plan masse ». Dans la légende du plan, aucun élément n'est associé au jaune clair, lequel constitue le fond de plan. Sur l'espace recouvert par la parcelle litigieuse figure *a priori* une portion de nouveau bâti (en gris), une portion de parking (en orange), une portion de chemin cyclo-piéton (en blanc), des massifs/arbustes (en vert clair) et des arbres (en vert foncé). À

première vue, sur le vu de ce plan, des plans déposés à l'appui de l'acte attaqué et de la consultation du site internet WalOnMap, le bloc 3 du projet litigieux sera construit en partie sur un emplacement figurant le nouveau bâti et en partie dans un espace où sont représentés des massifs/arbustes (couleur vert clair).

Il n'apparaît cependant pas de l'examen du plan masse, du plan de destination ou des prescriptions littérales que les bâtiments représentés dans le plan masse sous l'appellation « nouveau bâti » figurent de manière exacte les zones d'implantation des futurs bâtiments amenés à être admis dans le périmètre du SOL.

Ainsi, si le SOL précise notamment, sous le titre « options urbanistiques », « Implantations et gabarits », que « les zones d'implantations sont définies au plan », sans donner plus d'indication sur le plan concerné, il poursuit en indiquant que « à l'intérieur de ces zones, certaines espaces sont *non aedificandi* (réservations pour accès, servitudes de vues et d'isolement) ».

Les dispositions communes des prescriptions urbanistiques précisent notamment ce qui suit, en leur point I/4 relatif aux espaces *non aedificandi* :

> « Le plan de destination du P.C.A. comprend, en périphérie de certaines zones, des surcharges définissant des espaces *non aedificandi*. Ces espaces sont considérés comme des zones d'isolement ou des zones d'ouverture paysagère et font partie intégrante de la zone dans laquelle ils s'appliquent. Les édicules techniques, murets et clôtures y sont admis ainsi que les accès à la zone ».

Les bâtiments figurant le « nouveau bâti » au plan masse ne contiennent pas d'espaces *non aedificandi* au sens du SOL, lesquels apparaissent de manière générale, selon le plan de destination, en bordure des zones d'habitat et, accessoirement, d'autres zones. La zone d'équipements collectifs et de commerces ne comporte quant à elle pas de tels espaces. Les bâtiments figurant le « nouveau bâti » sur le plan masse ne peuvent par conséquent pas être considérés comme délimitant les zones d'implantation au sens du SOL.

Il y a également lieu de relever que les dispositions particulières des prescriptions urbanistiques applicables aux différentes zones d'affectation prévoient quant à elles des prescriptions concernant l'implantation des constructions.

En ce qui concerne la zone d'équipements collectifs et de commerces (zone E), la prescription II/1.3 prévoit uniquement ce qui suit concernant l'implantation des bâtiments :

« Un front bâti est imposé côté Nord de la zone, côté voie d'accès au centre de la station. Il est obligatoirement percé dans l'axe de la voie d'accès d'un cheminement piéton tel que décrit en E3 ci-dessus ».

En ce qui concerne les zones de séjour à vocation touristique, la prescription II/2.3 relative aux implantations et gabarits prévoit notamment ce qui suit :

« Les implantations sont libres, mais doivent faire l'objet d'un plan général joint aux demandes de permis d'urbanisme pour chaque zone ou portion de zone ».

4.5 À peine de contradiction entre les prescriptions littérales du SOL et les prescriptions graphiques du plan masse, il convient de considérer que la construction d'un bâtiment peut être autorisée dans une zone figurant au plan de destination qui est susceptible de recevoir des constructions, moyennant le respect des prescriptions urbanistiques applicables, et ce quand bien même le plan masse ne prévoit pas la construction d'un bâtiment à l'endroit précis où il est envisagé. Par voie de conséquence, la circonstance qu'une demande de permis ne corresponde pas exactement aux indications reprises dans le plan masse ne signifie pas pour autant qu'elle s'écarte du SOL.

Il ressort des considérations qui précèdent que les indications reprises dans le plan masse constituent des exemples d'aménagement de la zone.

4.6 Le projet litigieux est situé en zone mixte de loisir et d'habitat au plan de secteur et en zone d'équipements collectifs et de commerce au SOL, plus particulièrement dans un périmètre capable de recevoir des équipements collectifs, hôteliers, du commerce et de l'habitat (zone E5), soit selon les options urbanistiques et planologiques du SOL, dans une zone à urbanisation dense.

Les prescriptions urbanistiques applicables dans ce type de zones sont différentes de celles applicables dans les zones d'habitat. Par ailleurs, ainsi que cela a été relevé, les indications reprises dans le plan masse constituent des exemples d'aménagement de la zone. En conséquence, la circonstance que la parcelle considérée soit partiellement reprise dans une « zone verte » au plan masse ne signifie pas nécessairement que la construction de bâtiments ne serait pas conforme au SOL. En tout état de cause, l'ensemble du bloc 2 et vraisemblablement une partie du bloc 3 sont situés à un endroit où le plan masse figure du nouveau bâti. Enfin, les bâtiments du bloc 3 sont prévus dans le prolongement des bâtiments des blocs 1 et 2, en bordure de la parcelle et ne s'implantent pas en intérieur d'îlot, lequel demeure préservé et consacré à la végétation.

C’est par conséquent à tort que la requérante expose qu’elle ne pouvait pas s’attendre à ce que des bâtiments soient construits à cet endroit.

5. S’agissant de l’impact visuel, celui-ci ne peut être nié, les nouveaux bâtiments venant s’implanter à proximité de l’immeuble dans lequel se situe l’appartement de la partie requérante et étant *a priori* susceptibles d’entraver à tout le moins partiellement la vue dont celle-ci bénéficie vers le lac.

Toute atteinte à une vue paysagère existante ne présente cependant pas nécessairement une gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l’exécution d’un permis attaqué. En l’espèce, l’inconvénient allégué ne peut être considéré comme grave dès lors que, d’une part, comme relevé précédemment, le projet litigieux, qui consiste en la construction de maisons de vacances, vient s’implanter en zone constructible. D’autre part, au regard de l’affectation de la zone et des prescriptions urbanistiques applicables, la partie requérante pouvait s’attendre à ce que des bâtiments présentant ce type de gabarit soient construits à cet endroit, dans une zone où la densité de l’urbanisation est souhaitée. La prescription II/1.3. du SOL prévoit ainsi en son alinéa 2 que « les constructions comportent au maximum un rez-de-chaussée plus deux niveaux » et que, « s’il s’agit de constructions couvertes par une toiture à bâtière, le dernier niveau est engagé dans celle-ci », ce qui est le cas en l’espèce, les bâtiments étant composés d’un rez-de-chaussée et d’un niveau, lequel est engagé dans la toiture.

La requérante ne pouvait donc pas tenir pour acquis qu’elle conserverait une vue inchangée depuis la terrasse de son appartement vers le lac, situé à quelque 270 mètres. Les bâtiments en cause, qui sont situés en contrebas par rapport à l’immeuble de la partie requérante, demeurent par ailleurs d’une hauteur limitée, la hauteur au faîte étant de 6,60 mètres. Le préjudice n’est donc pas d’une gravité telle qu’il justifie la suspension de l’acte attaqué.

6. S’agissant du préjudice esthétique et paysager, comme relevé précédemment, les bâtiments en projet, tout comme l’immeuble dans lequel se situe l’appartement de la requérante, sont situés en zone d’équipements collectifs et de commerce au SOL. Des prescriptions urbanistiques particulières s’y appliquent, en termes de gabarit (maximum un rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux), de couleur des murs extérieurs (ton blanc), de pente de toit (de 35° à 45°) et de couleur de toiture, lesquelles sont respectées en l’espèce.

Ces prescriptions sont différentes des prescriptions applicables en zones d’habitat, lesquelles prônent notamment des constructions plus dispersées qui se fondent plus dans leur environnement, ce qui n’est pas le cas concernant les

bâtiments situés en zone E. Il ne peut donc être requis que les bâtiments en projet soient conçus de manière similaire aux bungalows situés à proximité. Par ailleurs, et à nouveau, la hauteur des bâtiments en projet demeure limitée. L'inconvénient grave lié au préjudice esthétique et paysager n'est pas davantage établi.

Il apparaît de ces différents éléments que la modification excessive de son cadre de vie n'est pas non plus démontrée.

En conclusion, l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 22 octobre 2020 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay