

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

n° 252.353 du 8 décembre 2021

A. 234.372/XIII-9378

En cause : **BOULANGER** Thierry,
ayant élu domicile chez
M^{es} Grégory WINAND et
Jérôme DENAYER, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la commune de Theux,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER et
Nadia EL MOKHTARI, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,

Partie intervenante :

MARON Charlotte,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alexandre PIRSON et
Julien LEJEUNE, avocats,
rue Saint-Hubert 17
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 août 2021, Thierry Boulanger demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 3 mai 2021, délivré par le collège communal de la commune de Theux, à Charlotte Maron, portant sur la transformation d'un garage et d'un fenil en un logement unifamilial, sur un bien sis chemin du Ry de Targnon, 5 à Theux, cadastré division 3, section A, n^{os} 439G et 441C et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 4 octobre 2021, Charlotte Maron demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Gaëlle Werquin, 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.

Par une ordonnance du 9 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 décembre 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Jérôme Denayer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Nadia El Mokhtari, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{es} Alexandre Pirson et Julien Lejeune, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, 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. Le 26 novembre 2020, Charlotte Maron dépose auprès de la commune de Theux une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « transformation d'un garage et d'un fenil en logement unifamilial impliquant notamment le maintien de la construction traditionnelle existante avec percement de fenêtres et la construction d'un carport », sis sur une parcelle située chemin du Ry de Targnon, 5 à Theux, cadastrée division 3, section A, n^o 439G et n^o 441C.

Le bien sur lequel porte cette demande figure, en partie, en zone d'habitat à caractère rural et, en partie, en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen établi par arrêté royal du 23 janvier 1979, et dans le périmètre

couvert par un permis d'urbanisation délivré par la commune de Theux le 18 juillet 2008.

2. Le 15 décembre 2020, le collège communal de la commune de Theux accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et atteste de son caractère complet.

3. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une annonce de projet du 5 au 19 janvier 2021. Elle suscite le dépôt d'une réclamation émanant de la partie requérante.

4. Le 15 février 2021, le collège communal émet un avis favorable conditionnel à la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 25 mars 2021, le fonctionnaire délégué formule un avis défavorable au projet.

6. Le 29 mars 2021, le collège communal décide de proroger son délai de décision de 30 jours, ce dont est informée, notamment, la demanderesse de permis par un courrier daté du 2 avril 2021.

7. Le 22 avril 2021, la demanderesse de permis, par l'intermédiaire de ses conseils, transmet à la commune de Theux ses observations à propos de l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué.

8. Le 3 mai 2021, le collège communal de Theux délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée notamment comme suit :

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, [du livre] I^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par Arrêté Royal du 23 janvier 1979 et est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole;
- d'un permis de lotir : ENGLEBERT (lot 8);

Considérant qu'une annonce de projet a été réalisée du 18 janvier au 01 février 2021 en application de l'article D.IV.40 du CoDT : écart aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne la construction hors zone *aedificandi* et la destination du lot; qu'une réclamation a été introduite;

Considérant qu'aucune société externe n'est à solliciter;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est à solliciter en application de l'article D.IV.16 du CoDT;

Considérant que le Collège communal, en séance du 15 février 2021, a émis un avis favorable conditionnel qui a été transmis au FD en date du 23 février 2021;

Vu l'avis défavorable du FD reçu en date du 26 mars 2021 et est reproduit ci-dessous :

“ AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que Madame Charlotte MARON a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Chemin du Ry Targnon, 5 4910 THEUX cadastré THEUX 3 DIV Section A n° 439 G, 441 C et ayant pour objet la transformation d'un garage et d'un fenil en logement;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 15/12/2020;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 23/02/2021 :

*Évaluation des incidences sur l'environnement

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse,

*Situation juridique

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole, au plan de secteur de Verviers - Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Il est également soumis, en partie, au permis d'urbanisation 313/253 non périmé (ZFICR).

***Déroptions -écarts**

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un permis d'urbanisation pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- destination (logement);
- construction hors zone (car port),

***Mesures particulières de publicité**

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D. VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 18/01/2021 au 01/02/2021;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises concernent les types de baies créées face à la propriété des réclamants et la transformation en logement;

Considérant que cette réclamation est recevable;

***Rapport sur le projet du Collège communal**

Considérant que le rapport du Collège communal réuni en séance du 15/02/2021, transmis en date du 23/02/2021 et réceptionné en date du 24/02/2021 est favorable conditionnel;

***Avis du Fonctionnaire délégué**

Considérant le contenu du formulaire de demande de permis (annexe 4);

Considérant les plans immatriculés en mes bureaux le 16/12/2020;

Considérant le reportage photographique en ma possession;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural;

La demande est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article D.II.25 du CODT, lequel dispose que : "La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locale, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant le cadre bâti et non bâti à cet endroit;

Considérant que le projet s'implante dans un tissu caractérisé par des bâtiments traditionnels;

Considérant que l'article D.IV.5 du Code précité stipule que : "Un permis ou un certificat d'urbanisme n 02 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 d'une part 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 et d'autre part qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis";

Considérant que la demande a été soumise, conformément à l'article D.IV.40-R.IV.40 à une annonce de projet : qu'aucune réclamation n'a été introduite;
Considérant la justification des écarts au permis d'urbanisation développée par le demandeur dans le cadre 7 du formulaire de demande de permis;
Considérant que les baies créées en façade SUD bien que symétriques et alignées sont imposantes et trop proches de la rive latérale, qu'elles devront être réduites afin de les rendre moins prégnantes et rendues similaires à celles existantes en façade NORD (photo 16) d'autant que les prescriptions stipulent qu'en cas de transformation, le caractère architectural des bâtiments existants sera conservé; le 2^{ème} étage des chambres pourrait être éclairé par des baies à installer dans le plan de la toiture;
Considérant que la toiture du car port ne pourra être accessible, en effet, en zone rurale les terrasses ne peuvent être admises aux étages, les aménagements nécessaires au respect des dispositions du Code civil et/ou de sécurité ne constituant pas un bon aménagement des lieux;
Considérant que le percement menant à cette terrasse s'inscrit en rupture avec le type de percement qui caractérise cet ensemble bâti par ces proportions horizontales marquées ainsi que ces dimensions trop importantes d'autant qu'il se situe à l'étage,
Considérant, au vu des éléments susmentionnés, le permis ne devrait pas être délivré;
Pour les motifs précités,
Émet un avis défavorable au projet présenté”.

Considérant que le permis devait être notifié pour le 09 avril 2021 au plus tard;

Considérant que le Collège communal du 29 mars 2021 a décidé de prolonger le délai de 30 jours;

Considérant le courrier des conseils de la demanderesse reçu le 22 avril 2021;

Considérant que le permis doit être délivré/refusé pour le 9 mai 2021;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un garage et d'un fenil en logement unifamilial impliquant le maintien de la construction traditionnelle existante avec percement de fenêtres et la construction d'un car-port;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, §1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants : le projet porte sur la transformation d'un bâtiment préexistant en logement unifamilial. Il est en conformité avec la destination prévue pour la zone au plan de secteur. Il ne se trouve pas à proximité d'un site protégé quelconque; n'induit aucun déboisement ni modification importante du relief du sol; ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés; n'entraîne aucun rejet ni impact important sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines. Au regard de ces différents éléments, le projet n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant que le projet présente deux écarts aux indications du permis d'urbanisation octroyé le 18 juillet 2008 à Madame Brigitte Englebert et ce, pour les motifs suivants :

- création d'un logement unifamilial supplémentaire sur le lot 8;
- construction d'un car-port hors de la zone *aedificandi*;

Considérant que les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme dudit permis d'urbanisation ne sont pas expressément identifiés dans ce dernier; qu'il convient dès lors de les identifier à la lecture des indications contenues dans ledit permis;

Considérant que le collège communal dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour ce faire, d'autant plus qu'il est l'auteur du permis d'urbanisation et dont il est demandé de s'écarter;

Considérant que le collège communal se rallie pour l'essentiel à la justification de l'écart sollicité qui figure dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme;

Considérant que, conformément à l'article D.IV.5 du CODT, un permis d'urbanisme peut s'écarter des indications d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que le respect des conditions est établi moyennant une motivation formelle circonstanciée au regard du contexte dans lequel le projet s'implante;

Considérant que le point "I Principes liminaires" des indications du permis d'urbanisation dispose que " les plans et prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble, conservant le caractère traditionnel de la région, afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux, ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté"; que le point "5.A. Principe" desdites indications - applicable aux lot 1 et 7 - précise que :

- " le lotissement est destiné à recevoir sept maisons isolées au milieu desquels les deux volumineux bâtiments ruraux doivent garder leur typicité. S'il n'est pas question de copier ceux-ci pour construire les nouvelles habitations, il n'en demeure pas moins qu'elles devront exprimer les caractéristiques architecturales locales afin de conserver une cohérence avec le bâti ancien";
- " la réussite de l'intégration des nouvelles constructions découle principalement des volumes mis en œuvre et de leur cohésion avec le terrain qui les accueille. La combinaison de volumes simples, une implantation judicieuse, exploitant au mieux les zones de bâtisse et le relief en seront l'origine";
- " indépendamment de la recherche architecturale individuelle, qu'elle soit contemporaine ou traditionnelle, les architectes garderont à l'esprit qu'une harmonie doit régner sur l'ensemble";

qu'il est par ailleurs précisé au sujet des lots 8 et 9 qu'"en cas de rénovation ou de transformation, la volumétrie et le caractère architectural des bâtiments existants seraient conservés. L'emploi de matériau de parement et de couverture de toiture identiques s'imposerait également";

Considérant qu'il peut être déduit des indications qui précèdent que les objectifs du permis d'urbanisation précité peuvent s'exprimer synthétiquement comme :

- la conservation du caractère architectural traditionnel et local;

- l'intégration, au caractère typique et local du bâti, des aménagements et transformations apportés aux bâtiments préexistants;

Considérant que le car port projeté déborde en dehors de la zone *aedificandi* figurant sur le plan-masse du permis d'urbanisation afin d'être en relation plus directe avec la voirie de desserte; que le car-port est par ailleurs accolé au bâtiment préexistant et constitue un volume clairement secondaire par rapport à ce dernier; que le car-port est en outre construit dans un matériau de construction traditionnel, à savoir le bois naturel; que, compte tenu de tout ce qui précède, l'écart sollicité à la zone *aedificandi* figurant sur le plan-masse du permis d'urbanisation ne compromet pas les objectifs précités du permis d'urbanisation;

Considérant que conformément à l'indication "3. Destination" du permis d'urbanisation, "le lot 8 garde son affectation principale d'habitation à caractère unifamilial et permanent"; que, contrairement à ce qu'affirme l'auteur de la réclamation émise lors de l'annonce de projet, ladite indication ne constitue pas un objectif de développement territorial du permis d'urbanisation mais une simple indication de ce dernier, qui a pour objet d'éviter l'implantation de logements collectifs et dont il est en tout état de cause permis de s'écarter moyennant une motivation adéquate;

Considérant que la présente demande s'écarte de cette indication dans la mesure où elle prévoit l'ajout d'un second logement unifamilial sur le lot n° 8;

Considérant que la création de ce second logement unifamilial s'intègre dans le cadre architectural existant, dans la mesure où :

- la volumétrie du bâtiment existant est conservée;
- les matériaux existants ne sont pas remplacés (moellons du pays existants et inchangés, tuiles
- grises existantes et inchangées, nouveaux châssis identiques aux châssis existants, corniches et tuyaux de descente existants et inchangés, ...),
- les nouvelles ouvertures projetées sont précisément choisies pour permettre un maintien de la façade typique du bâti préexistant et présentent une dominante verticale typique du bâti traditionnel de la région, qui s'intègrent harmonieusement dans les élévations existantes;

Considérant par ailleurs que la compatibilité du projet avec le cadre bâti et non-bâti ressort du reportage photographique et du formulaire joint à la demande de permis ainsi que du reportage photographique et de l'argumentation envoyés par les conseils de la demanderesse au collège communal le 22 avril 2021;

Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire dans le lot n° 8 est acceptable, dans la mesure où cet unique logement ajouté est également unifamilial, réparti sur trois niveaux, et où, par ailleurs, ce logement supplémentaire est destiné à être occupé par la fille de l'occupante actuelle et unique du lot, après cession par cette dernière de la partie du bien existant dans laquelle est implantée le nouveau logement; qu'à cet égard, le permis d'urbanisation indique bien que le lot est destiné au logement unifamilial dans l'optique d'éviter la division en logements collectifs, ce que le présent projet ne fait pas;

Considérant que compte tenu de tout ce qui précède, l'écart sollicité à la destination du lot n° 8 ne compromet pas les objectifs précités du permis d'urbanisation;

Considérant que le projet contribue par ailleurs à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis; qu'en effet :

- globalement, le paysage dans lequel s'implante le projet est un paysage de type villageois composé d'habitations jointives généralement de type traditionnel ou implantées en ordre aéré, dont la construction est plus récente; que plusieurs

fermes et une campagne composée de prairies et de bocages complètent le paysage; qu'à une échelle plus restreinte, le projet s'implante dans une dépendance d'une ancienne ferme en moellons de style traditionnel;

- l'impact de la demande de permis en cause sur le paysage décrit ci-dessus est limité; qu'en effet, la volumétrie du bâtiment existant est conservée; que les matériaux existants ne sont pas remplacés (moellons du pays existants et inchangés, tuiles grises existantes et inchangées, nouveaux châssis identiques aux châssis existants, corniches et tuyaux de descente existants et inchangés, ...); que les nouvelles fenêtres projetées présentent une dominante verticale typique du bâti traditionnel de la région, qui s'intègrent harmonieusement dans les élévations existantes, compte tenu notamment de leurs dimensions acceptables;

Considérant par ailleurs que le reportage photographique et l'argumentation envoyés par les conseils de la demanderesse au collège communal le 22 avril 2021 attestent de la compatibilité du projet avec le contexte bâti environnant;

Considérant que, par conséquent, l'ensemble garde les caractéristiques de l'architecture du village et, que, dès lors, il n'est pas en rupture avec les bâtiments voisins;

Considérant que les ouvertures paysagères ou les vues vers des séparations de propriétés par des clôtures et haies sont maintenues; que les atouts paysagers depuis le domaine public ne sont donc pas compromis du fait du projet;

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, le projet respecte les lignes de force du paysage décrit ci-dessus;

Considérant que l'écart aux indications du permis d'urbanisation susmentionnées sont dès lors admissibles;

Considérant que le projet rencontre par ailleurs l'objectif régional très largement partagé de créer du nouveau logement :

- dans le bâti existant et non dans un espace vierge de construction;
- de qualité, compte tenu des critères de qualité de vie, de salubrité et de densité escomptés en zone rurale;

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué, rendu le 25 mars 2021;

Considérant que, dans son avis, le fonctionnaire délégué ne remet pas en cause le principe-même du projet, à savoir la création d'un logement unifamilial dans un ensemble existant et plus précisément une grange;

Considérant que les remarques émises par le fonctionnaire délégué sont relatives à l'opportunité architecturale du projet, et notamment à ce que :

- les fenêtres en façade sud sont imposantes et trop proches de la rive latérale;
- le 2^{ème} étage du bâtiment pourrait être éclairé par des baies à installer dans le plan de la toiture;
- la toiture du car-port ne doit pas être accessible car, selon lui, les terrasses ne peuvent pas être admises aux étages en zone rurale;
- le percement menant à cette terrasse s'inscrit en rupture avec le type de percement qui caractérise l'ensemble bâti par ses proportions horizontales marquées ainsi que ses dimensions trop importantes d'autant plus qu'il se situe à l'étage;

Considérant que le collège communal ne partage pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en substance, selon le fonctionnaire délégué, les fenêtres en façade sud sont imposantes et trop proches de la rive latérale;

Considérant cependant que la taille des fenêtres projetées dans la façade sud est tout à fait acceptable; que ces dernières, par leur taille raisonnable, leur dominante verticale et leur caractère centré dans la façade, s'intègrent harmonieusement dans l'élévation existante; que ces fenêtres ne dénaturent dès lors pas le caractère architectural d'ensemble du bâtiment; qu'elles donnent au contraire à la façade sud du bâtiment une certaine élégance et un équilibre;

Considérant par ailleurs que plusieurs constructions présentes dans l'environnement immédiat du projet comportent des baies de dimensions beaucoup plus importantes et d'esthétique plus moderne que celles envisagées dans le présent bâtiment (v. par exemple les habitations sises chemin Ry de Targnon n° 17; chemin Ry de Targnon n° 19; chemin Ry de Targnon n° 21; Becco village n° 46 et Becco village n° 50); que, dans ce contexte, les ouvertures projetées s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant et respectent la ligne de conduite des autorités urbanistiques amenées à se prononcer sur les projets relatifs au lotissement en objet ainsi qu'aux constructions avoisinantes;

Considérant que la distance entre les fenêtres projetées dans la façade sud et la rive latérale de la toiture est suffisante; qu'en tout état de cause, plusieurs constructions présentes dans l'environnement proche du projet comportent également des baies vitrées qui s'élèvent jusqu'à la toiture (v. l'habitation chemin Ry de Targnon n° 17; l'habitation chemin Ry de Targnon n° 21, l'habitation Becco village n° 48 et l'habitation Becco village n° 50);

Considérant que le fonctionnaire délégué indique que le 2^{ème} étage du bâtiment pourrait être éclairé par des baies à installer dans le plan de la toiture;

Considérant que le collège communal considère que l'alternative précitée proposée par le fonctionnaire délégué n'est pas opportune; qu'en effet, il est largement préférable, dans un objectif de respect des critères de salubrité, d'ensoleillement et de qualité de vie, de privilégier des ouvertures latérales offrant un jour conséquent à des ouvertures en toitures ne donnant aux occupants aucune perspective paysagère ou un ensoleillement plus partiel; que cette priorisation des ouvertures en façades ou pignons plutôt qu'en toiture est conforme aux objectifs régionaux applicables en la matière ainsi qu'à la réglementation relative à l'habitation durable;

Considérant par ailleurs que l'exposition sud des fenêtres projetées permet d'éclairer le logement créé de manière optimale, ce qui garantit un apport suffisant de lumière naturelle dans le logement;

Considérant également que des panneaux solaires sont présents sur la face ouest de la toiture; que le percement de velux dans ce pan de la toiture impliquerait de devoir retirer ces panneaux, ce qui n'est pas opportun;

Considérant que, selon le fonctionnaire délégué, la toiture du car-port ne doit pas être accessible car, selon lui, les terrasses ne peuvent pas être admises aux étages en zone rurale;

Considérant cependant, contrairement à ce qu'affirme le fonctionnaire délégué, qu'aucune règle n'interdit les terrasses aux étages en zone rurale; que, au contraire, en principe, la création d'une terrasse est susceptible de poser moins d'inconvénient en zone rurale qu'en zone urbaine puisque le risque est plus faible de créer des vues vers les habitations voisines, ces dernières étant généralement plus espacées en zone rurale; que tel est le cas en l'espèce, que la terrasse projetée donnerait sur le jardin de la propriété et sur l'espace public; qu'aucune habitation tierce n'est située à proximité directe de la terrasse projetée; que cette dernière n'engendre aucune vue intolérable vers les propriétés voisines, dont notamment le

fond de jardin actuellement situé en face du projet en objet; qu'il en serait de même si, dans le futur, une habitation était construite sur la parcelle cadastrée n° 433 K; qu'en effet, à supposer que cette parcelle soit urbanisée, la terrasse serait séparée de cette dernière par un espace public d'une largeur de plusieurs mètres; que le bâtiment présent sur le lot n° 9 présente également une terrasse similaire située au premier étage sans que cela n'engendre d'effet négatif particulier pour le voisinage et le cadre de vie des habitants des autres lots ou terrains voisins;

Considérant, par conséquent, que la terrasse projetée est admissible à l'endroit considéré;

Considérant que, selon le fonctionnaire délégué, le percement menant à cette terrasse s'inscrit en rupture avec le type de percement qui caractérise l'ensemble bâti par ses proportions horizontales marquées ainsi que ses dimensions trop importantes d'autant plus qu'il se situe à l'étage;

Considérant cependant que la baie donnant accès à la terrasse ne présente pas de dominante horizontale; qu'en effet, la subdivision de cette baie en plusieurs fenêtres par des linteaux verticaux donne à cette dernière une dominante verticale; que cette baie s'intègre harmonieusement dans le bâti existant; considérant que les dimensions de cette dernière sont tout à fait acceptables, compte tenu notamment de l'absence d'habitation à proximité directe à son droit;

Considérant en tout état de cause que, contrairement à ce que sous-tend l'avis du fonctionnaire délégué, le cadre bâti environnant comporte plusieurs constructions qui comportent des baies comportant des dominantes horizontales et de dimensions bien plus importantes que celles projetées dans le bâtiment en cause (v. notamment les habitations sises chemin Ry de Targnon n° 15; Becco village n° 46; Becco village n° 50);

Considérant par ailleurs que les dimensions de cette baie sont opportunes afin d'apporter de la luminosité suffisante au logement créé, étant entendu que les fenêtres présentes dans le pignon est - de petite dimension - sont maintenues en l'état et n'apporteraient pas beaucoup de lumière à elles seules;

Considérant que les griefs de la réclamation introduite au cours de l'enquête publique peuvent être résumés comme suit :

- l'un des objectifs principaux du permis de lotir interdit le changement d'affectation envisagé au projet et notamment la création d'un nouveau logement. S'agissant d'un objectif fondamental du permis de lotir, le collège communal ne peut s'en écarter;
- les indications du permis d'urbanisation précisent bien qu'un seul logement doit être maintenu sur le lot n° 8;
- le projet affecterait la verticalité et la lisibilité de la façade à rue;
- les ouvertures projetées qui sont disproportionnées et en disharmonie avec celles pratiquées sur le pignon jumeau;
- ces ouvertures seraient en rupture totale avec les bâtiments traditionnels voisins existants;
- le projet impliquerait des vues plongeantes et inacceptables sur le jardin des requérants;
- la densité d'occupation du site est trop élevée.

Considérant que, comme déjà indiqué, l'indication relative à l'affectation du lot n° 8 ne constitue pas en soi un objectif de développement territorial du permis d'urbanisation dont il ne serait pas permis de s'écarter;

Considérant qu'il est vrai que le projet s'écarte de l'indication selon laquelle "le lot 8 garde son affectation principale d'habitation à caractère unifamilial et

permanent”; que, comme exposé ci- dessus, cet écart est cependant admissible et justifié;

Considérant que, contrairement à ce qu'indique le réclamant, les fenêtres projetées dans la façade sud présentent une dominante verticale; que leurs dimensions sont tout à fait acceptables; que ces fenêtres, par leur taille raisonnable, leur dominante verticale et leur caractère centré dans la façade, s'intègrent harmonieusement dans l'élévation existante; que ces fenêtres permettent au contraire de mettre en valeur la façade dans laquelle elles s'intègrent en leur donnant une nouvelle dynamique plus verticale, tout en préservant son cachet ancien compte tenu notamment de l'emploi de matériaux traditionnels;

Considérant que les ouvertures projetées dans la façade sud du bâtiment en cause ne sont pas identiques à celles présentes dans la façade sud du bâtiment présent sur le lot n° 9; que cette absence de symétrie est opportune afin de donner un rythme architectural et donc d'éviter de donner à l'ensemble trop de systématisme; que l'ensemble reste tout à fait lisible et harmonieux;

Considérant que ces ouvertures ne sont pas en rupture totale avec les bâtiments traditionnels voisins existants, comme cela ressort du reportage photographique transmis par la demanderesse à la suite de l'avis du fonctionnaire délégué; que, notamment, le bâtiment jumeau présent sur le lot n° 9 présente des baies verticales similaires sur sa façade est; que de nombreuses constructions dans le cadre bâti proche présentent par ailleurs des baies de dominante horizontale et de dimensions plus importantes que celles projetées dans le bâtiment en cause;

Considérant que la volumétrie du bâtiment existant est conservée; que les matériaux existants ne sont pas remplacés (moellons du pays existants et inchangés, tuiles grises existantes et inchangées, nouveaux châssis identiques aux châssis existants, corniches et tuyaux de descente existants et inchangés, ...);

Considérant que le projet implique la reconversion d'un garage et d'un ancien fenil en logement; que l'artificialisation du sol générée par le projet - limitée à la construction d'un car-port - est minime; considérant que le logement projeté est unifamilial et n'entraînera pas d'augmentation substantielle de l'occupation de la parcelle ainsi que des nuisances générées par cette dernière, notamment en termes de vues, de parcage, de charroi et d'émissions; que, dès lors, la densité proposée est opportune;

Considérant que les vues générées par le projet sur le voisinage sont acceptables; Qu'en effet, comme le relève la demanderesse de permis dans le formulaire annexe 4 :

- les fenêtres percées dans la façade ouest donnent directement sur le jardin attenant à la construction existante, faisant partie de la même propriété;
- les façades percées dans la façade sud donnent sur l'espace public, à savoir le chemin du Ry de Targnon; que la parcelle située de l'autre côté de ce chemin est située à environ 8 mètres des fenêtres à percer; qu'elle est actuellement vierge de toute habitation et une haie de plusieurs mètres de haut sépare cette parcelle de l'espace public; que cette parcelle constitue actuellement le jardin de l'habitation située rue village numéro 38; que, cela étant :
 - o les distances prescrites par les articles 675 et suivants du Code civil sont très largement respectées;
 - o le garde-corps des fenêtres percées au deuxième étage sera translucide afin de limiter les vues au maximum; qu'il s'agit là d'une adaptation adéquate apportée à la suite du grief exprimé par le voisin de la parcelle en vis-à-vis lors de la demande de permis précédente;
 - o l'habitation située rue village numéro 38 est implantée à l'autre extrémité de la parcelle en “L”, sans aucun vis-à-vis avec le projet; que les vues

- éventuelles depuis le projet vers cette habitation sont très faibles, voire nulles;
- o les vues limitées créées vers le jardin de cette habitation sont tout à fait acceptables compte tenu de la situation du projet et dudit jardin dans un centre villageois ainsi que de la distance entre ces éléments;
 - o à supposer même que le jardin précité soit urbanisé à l'avenir, la distance entre le projet et la parcelle à urbaniser correspondant à la largeur de l'espace public est supérieure aux distances prescrites par les articles 675 et suivants du code civil et la situation de vis-à-vis sera une situation parfaitement normale et traditionnellement pour deux habitations construites de part et d'autre d'une voirie que cette situation correspond d'autant plus à la situation normale et prévisible que les ouvertures sont pratiquées dans le volume construit préexistant que le permis d'urbanisation applicable invite à maintenir;

Considérant que le collège communal fait siennes ces considérations;

Considérant que les eaux usées seront traitées dans une station d'épuration individuelle (Biopur +) avant d'être dirigées vers la canalisation existante;

Considérant que le relief naturel du sol est pour l'essentiel respecté;

Considérant que le projet prévoit deux places de parking sous le car port et deux emplacements supplémentaires dans la cour devant le garage; que le nombre d'emplacements prévus est suffisant;

Considérant que le projet aura un impact minime, voire nul, sur le sol et le sous-sol puisqu'il n'implique pas de travaux ayant un impact substantiel sur ces éléments;

Considérant que le projet aura un impact minime, voire nul sur la nature et la biodiversité puisqu'il n'implique pas de travaux ayant un effet substantiel sur le milieu naturel;

Considérant que le projet génèrera des nuisances sonores limitées et ponctuelles, telles que pouvant potentiellement être générées par un logement unifamilial;

Considérant que ces nuisances potentielles sont tout à fait acceptables;

Considérant que le projet - en ce qu'il crée un nouveau logement dans un bâtiment préexistant dans un centre villageois - respecte l'objectif du S.D.T. de "réduire la consommation du sol" et de privilégier "la mitoyenneté et la compacité du bâti" (p. 99 du S.D.T.); que le collège communal fait sien cet objectif du S.D.T., dans le cadre de son pouvoir d'appréciation ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Le 17 mai 2021, la partie requérante, par l'intermédiaire de son conseil, sollicite de la commune de Theux la transmission de plusieurs documents figurant au dossier administratif ayant précédé l'octroi du permis. Le 31 mai 2021, le collège communal de Theux fait droit à cette demande.

10. Le 8 juin 2021, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme délivré le 3 mai 2021.

11. Le 18 juin 2021, Charlotte Maron, par l'intermédiaire de ses conseils, adresse une lettre à la commune de Theux invitant son collège communal à ne pas retirer le permis d'urbanisme précité et de solliciter du ministre la levée de la suspension de ce même permis.

12. Le 21 juin 2021, le collège communal de Theux décide de ne pas retirer le permis d'urbanisme précité.

13. Le 15 juillet 2021, le ministre chargé de l'Aménagement du Territoire décide de lever la suspension prononcée par le fonctionnaire délégué, et confirme la décision d'octroi du permis d'urbanisme adopté par la commune de Theux.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Charlotte Maron, bénéficiaire du permis, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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. Thèse de la partie requérante

La partie requérante expose tout d'abord que l'acte attaqué a été délivré le 3 mai 2021 et est exécutoire et qu'il y a lieu de craindre qu'il soit mis en œuvre dans une proportion telle que les inconvénients invoqués seront devenus difficilement réparables au jour où le Conseil d'État se prononcera sur le recours en annulation. Elle ajoute à cet égard que la nature des actes et travaux autorisés est telle qu'ils sont susceptibles d'être réalisés rapidement. Elle relève encore que l'acte attaqué n'est assorti d'aucune condition ayant pour objet de différer la mise en œuvre de celui-ci.

Elle invoque, ensuite, deux types d'inconvénients. Le premier, lié au percement de quatre baies vitrées dans le pignon, actuellement aveugle, faisant face

à sa propriété, consiste en une perte d'intimité et un sentiment d'intrusion, au droit de son jardin et de la piscine qui y est creusée, que la hauteur des haies présentes sur sa parcelle ne suffira pas à obvier, et auxquels elle ne pouvait s'attendre compte tenu des indications du permis d'urbanisation applicable en termes de conservation de la volumétrie et du caractère architectural des bâtiments en cas de rénovation ou de transformation.

Le second, lié à la transformation du garage et du fenil existant en un logement unifamilial, consiste en une perte de tranquillité. À cet égard, elle expose que rien ne permet de démontrer que le bien sera bien destiné à abriter un logement unifamilial et le sera dans la durée. Elle indique que l'on pourrait imaginer que le bâtiment soit, d'ici quelques années, revendu à une personne tierce, totalement extérieure à la famille de l'occupante actuelle, ou même potentiellement servir de gîte rural, comme on en retrouve déjà sur le lot voisin, accueillant des visiteurs occasionnels moins concernés par les règles de bon voisinage. Elle dénonce encore une violation de l'article D.IV.53 du Code du Développement Territorial (CoDT) en ce que l'acte attaqué fait référence, dans sa motivation, à la qualité de la personne destinée à occuper le logement unifamilial projeté.

VI.2. Examen

1. Selon l'article 17, § 1^{er}, 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. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement 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.

L'urgence requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Dans l'appréciation de la gravité de l'inconvénient allégué, il importe de tenir compte de toutes les circonstances de la cause.

2. En l'espèce, s'agissant des inconvénients dénoncés par la partie requérante, il y a lieu de relever que cette dernière est propriétaire de 2 parcelles, respectivement cadastrées n^{os} 432B et 433K. La première s'étend de la voirie portant le nom de Becco Village vers l'intérieur d'îlot tandis que la seconde se développe depuis le chemin du Ry de Targnon avant de rejoindre, perpendiculairement, la première. L'habitation de la partie requérante est érigée sur la parcelle cadastrée n^o 432B à front de la voirie portant le nom de Becco Village. Le solde de cette parcelle est occupé par un jardin et une piscine. La parcelle cadastrée n^o 433K fait, quant à elle, face au projet autorisé par l'acte attaqué, séparée de celui-ci par le chemin du Ry de Targnon, et est affectée en jardin.

3. En qui concerne la perte d'intimité alléguée, la partie requérante n'établit pas que dans le quartier dans lequel est destiné à s'implanter le projet autorisé par l'acte attaqué, il n'existe aucune construction érigée à l'alignement et disposant d'ouvertures vers la voirie publique, percées soit dans les murs pignons, soit dans les murs de façade. En outre, le permis d'urbanisation applicable en l'occurrence n'interdit pas formellement le percement d'ouvertures dans le mur pignon du bâtiment qui fait l'objet de l'acte attaqué. En toute hypothèse, l'octroi d'écarts à un permis d'urbanisation est autorisé par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* l'inconvénient vanté au titre de l'urgence imprévisible ou anormal.

4. S'agissant du projet litigieux lui-même, il est établi que, depuis les fenêtres percées, au deuxième étage, dans le pignon sud du bâtiment existant, et destinées à desservir deux chambres, des vues seront créées sur le jardin de la partie requérante se développant sur la parcelle cadastrée n^o 433K. Il n'est en revanche pas démontré que des vues seront possibles sur la piscine de cette dernière, celle-ci étant implantée sur la parcelle n^o 432B, à une distance de près de 50 mètres du projet et en retrait par rapport à la limite de droite en regardant depuis le chemin du Ry de Targnon de la parcelle cadastrée n^o 433K. La partie requérante ne soutient par ailleurs pas que des vues seront possibles vers son habitation.

Il convient par ailleurs de constater que, s'il ressort des plans accompagnant le dossier de la demande de permis que les fenêtres litigieuses présentent une hauteur de plus de deux mètres, elles ont une largeur d'un mètre et seront agrémentées de garde-corps, en verre translucide, d'une hauteur d'un mètre, lesquels limiteront les vues qu'elles offrent sur le jardin de la partie requérante.

En outre, si ces ouvertures sont situées à moins de 10 mètres de la parcelle cadastrée n° 433K, les vues créées sur celle-ci seront, à tout le moins en partie, obstruées par les haies qui y sont plantées perpendiculairement à plusieurs endroits, en profondeur.

Il résulte de ces différents éléments que la perte d'intimité consécutive aux vues créées par le projet ne présente pas un degré de gravité requis pour justifier que soit prononcée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

5. S'agissant de l'atteinte à la tranquillité dénoncée, il faut constater que le dossier de demande de permis d'urbanisme sur la base duquel l'acte attaqué a été adopté ne révèle pas que le projet a pour objet la création d'un logement à vocation touristique. Au contraire, il ressort, plus particulièrement de l'annexe 4 accompagnant ce dossier, qu'il est destiné au logement de la fille de la propriétaire actuelle des lieux. Les craintes exprimées par la partie requérante en termes de nuisances pouvant, le cas échéant, résulter d'une occupation de ce type ne sont dès lors pas établies et apparaissent hypothétiques.

En toute hypothèse, la partie requérante ne démontre pas concrètement la gravité de l'inconvénient qu'elle craint. À cet égard, il convient de relever que le projet s'implante dans une zone d'habitat à caractère rural et est conforme aux prescriptions de l'article D.II.25 du CoDT, se développe dans un cadre urbanistique déjà caractérisé par la présence d'une maison d'hôte située, à proximité, chemin du Ry de Targnon, 5, est séparé de la propriété de la partie requérante par une voirie publique, et porte sur la transformation d'une partie d'un bâtiment existant en une habitation unifamiliale qui, suivant les plans accompagnant le dossier de la demande de permis d'urbanisme, offre un nombre limité de chambres, s'ouvre sur une terrasse qui n'est pas orientée vers le jardin de la partie requérante, et dispose de deux emplacements de stationnement. Compte tenu du cadre environnant et des caractéristiques du projet, l'atteinte à la tranquillité évoquée par la partie requérante n'est pas de nature à constituer un inconvénient grave.

La condition de l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Charlotte Maron est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 8 décembre 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly