

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

n° 249.628 du 28 janvier 2021

A. 231.563/XIII-9.055

En cause : 1. **la société anonyme CHÂTEAU ET VILLAS,**
 2. **GILLION Michel,**
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Charles-Henri D'UDEKEM D'ACQZ, avocat,
 avenue Lloyd George 16
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34, bte 27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société de droit allemand
LIDL Belgium gmbH & Co. KG.,
ayant élu domicile chez
M^{es} François TULKENS et
Charles PONCELET, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 6 août 2020, la société anonyme (SA) Château et Villas et Michel Gillion demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision de la Commission de recours sur implantations commerciales du 29 juin 2020 octroyant un permis intégré à la société LIDL BELGIUM GMBH & CO [KG] et ayant pour objet la démolition et la reconstruction d'un magasin LIDL et l'aménagement d'un parking à Jurbise, route d'Ath, 246 » et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 15 septembre 2020, la société de droit allemand Lidl Belgium GmbH & Co. KG. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M. Yves Delval, auditeur 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 10 décembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 21 janvier 2021 et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Charles-Henri D'Udekem D'Acoz, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Charlotte Mathieu, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e François Tulkens, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 4 novembre 2019, la société de droit allemand Lidl Belgium GmbH & Co. KG. dépose auprès de l'administration communale de Jurbise, une demande de permis intégré. Le projet présenté par la « demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte » consiste à « démolir la surface commerciale Lidl existante, située route d'Ath 246 à 7050 Jurbise, devenue vétuste, afin de reconstruire une surface commerciale moderne intégrant les nouveaux concepts architecturaux de l'enseigne et offrant plus de confort au personnel ainsi qu'à la clientèle ». La demande de permis d'implantation commerciale (P.I.C) concerne la modernisation et l'agrandissement dudit magasin d'enseigne Lidl.

Le bien faisant l'objet de la demande est cadastré Jurbise, 1^{ère} division, section B, 693M, 693K, 693H, 693 L. Il est situé au plan de secteur « en zone d'habitat sur les 50 premiers mètres depuis la route d'Ath et pour le surplus en zone agricole », au schéma de développement communal « pour partie en zone mixte d'habitat, de commerce et d'artisanat et pour partie en zone agricole » et dans un périmètre d'intérêt paysager (Culot Vanderkel).

4. Le 16 décembre 2019, le fonctionnaire délégué notifie le caractère recevable et complet de la demande de permis intégré.

Une enquête publique est organisée du 13 au 28 janvier 2020. Au total, trois réclamations sont déposées à cette occasion, dont celle du second requérant.

5. Les avis suivants sont donnés à propos de la demande :

- le 20 janvier 2020, avis défavorable du département du développement de la ruralité, direction du développement rural, service extérieur de Thuin;
- le 20 janvier 2020, avis favorable de la cellule GISER;
- le 9 janvier 2020, avis du collège communal de la ville de Soignies (pas de remarque);
- le 20 janvier 2020, avis favorable du collège communal de la ville de Chièvres;
- le 28 janvier 2020, avis favorable conditionnel du district des routes de Soignies;
- le 28 janvier 2020, avis favorable conditionnel de la zone de secours Hainaut Centre;
- le 29 janvier 2020, avis défavorable de la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Jurbise;
- le 30 janvier 2020, avis favorable de l'observatoire du commerce;
- le 27 janvier 2020, avis favorable du collège communal Lens;
- le 10 février 2020, avis favorable du collège communal de Jurbise.

6. Le 20 février 2020, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur et émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 6 mars 2020, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales transmettent leur rapport de synthèse à la commune de Jurbise et proposent d'accorder le permis sollicité sous conditions.

Le 23 mars 2020, la commune de Jurbise délivre le permis intégré, sous conditions.

7. Le 13 avril 2020, les requérants introduisent un recours contre la décision précitée auprès de la partie adverse. Ils le réintroduisent par un courrier du 7 mai 2020. Le 20 mai 2020, un autre recours est également introduit contre le permis litigieux.

Le 1^{er} juin 2020, l'observatoire du commerce donne un avis favorable.

Le 4 juin 2020, la direction juridique des recours et du contentieux émet un avis favorable conditionnel.

Le 29 juin 2020, le permis est accordé par la commission de recours. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par la société de droit allemand Lidl Belgium GmbH & Co. KG, bénéficiaire du permis intégré attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie adverse

9. La partie adverse observe que les requérants font état de l'impact visuel qu'aura la réalisation du projet sur leur domaine, alors que ledit projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un magasin déjà existant. Elle renvoie au dossier de demande qui précise notamment que la nouvelle façade modernisée et l'architecture du nouveau volume apportent une amélioration du cadre bâti et que « le nouveau bâtiment propose une architecture de qualité, contemporaine et épurée, ce qui représente une forte amélioration par rapport à l'architecture du bâtiment existant ». Elle rappelle aussi certains termes de l'acte attaqué qui, notamment, démentent que le projet aura des conséquences importantes « sur le domaine du Château du Viviers ainsi que sur l'esthétisme de nombreuses parties le constituant, telle que l'orangerie » et indiquent, au vu des conditions fixées, que l'impact visuel du projet porte « peu de préjudice esthétique au domaine du Viviers ainsi qu'à son Château ».

Elle conclut que les requérants ne démontrent pas en quoi le projet litigieux porterait atteinte à leur cadre de vie, se contentant d'une affirmation péremptoire et qu'ils n'ont, partant, pas intérêt au recours.

V.2. Thèse des parties requérantes

10. Les requérants font valoir que leur intérêt au recours est évident, dès lors que le domaine des Viviers, propriété de la SA requérante et résidence partielle du second requérant, jouxte le projet litigieux de manière immédiate, que « la réalisation du projet aura un impact visuel important sur le domaine et plus précisément sur le jardin et son orangerie », et, partant, sur le cadre de vie du second requérant, et qu'il est fondamental de préserver le caractère authentique des lieux afin de conserver son attrait et sa raison d'être, d'autant que la Région wallonne analyse actuellement l'opportunité d'une procédure de classement du domaine.

V.3. Examen

11. Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier cet intérêt, il y a lieu de tenir compte des dimensions du projet et de la nature des nuisances qu'il est susceptible de produire. La qualité de résident, voisin du projet, confère un intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis intégré dont la réalisation modifie l'environnement immédiat, pendant ou après la réalisation des travaux.

En l'espèce, le projet litigieux est situé à proximité immédiate du domaine dont les requérants sont propriétaire, résident secondaire et locataire. Il s'agit de la reconstruction d'une surface commerciale brute de plus de 2.200 m², susceptible d'être visible depuis le domaine.

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

VI. Conditions de la suspension

12. 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.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

13. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis intégré attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, les requérants font valoir l'impact visuel important du projet sur le domaine tant depuis le château que depuis le jardin, qui met à mal la philosophie de celui-ci prônée dans le cadre de la rénovation de la propriété, à savoir la création d'un jardin médiéval, donnant accès à l'orangerie et permettant à toute personne y pénétrant « de se baigner dans un monde à part ». Ils soulignent qu'il est fondamental pour eux de permettre l'accès partiellement public au domaine et que, pour ce faire, il est impératif de préserver l'authenticité des lieux et de garder l'atmosphère vierge « de toute pollution visuelle extérieure ». Ils estiment qu'à ce propos, la vue d'un mur aveugle du Lidl ruinera tout le travail mené pour magnifier ce jardin.

Ils précisent, d'une part, que si, pendant l'été, la vue du bâtiment se concentrera sur l'orangerie, l'immeuble projeté sera, en hiver, visible dans sa totalité, étant donné que les arbres qui le masquent sont des feuillus, et, d'autre part, que le fait que des arbres palissés soient prévus est sans incidence sur l'urgence à statuer dès lors que cette mesure nécessitera plusieurs années avant de sortir ses premiers effets.

VII.2. Examen

14. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait 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 suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, il risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc. parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave

difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

15. En ce qui concerne les nuisances visuelles alléguées, toute atteinte à une vue existante ne présente pas nécessairement un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution d'un permis attaqué.

Certes, la perte d'une vue peut parfois constituer un inconvénient d'une gravité suffisante lorsque l'acte attaqué concerne un projet d'un gabarit d'une certaine importance, sur un site exempt de toute construction ou bénéficiant d'une mesure de protection ou s'il entraîne une perte de luminosité ou d'ensoleillement importante. En l'espèce, cependant, la perte de vue alléguée ne présente pas de telles caractéristiques ni, partant, une gravité suffisante au vu des circonstances.

16. L'urgence invoquée par les requérants repose uniquement sur l'impact visuel du projet qui modifie leur cadre de vie. Ils n'invoquent ni une perte d'ensoleillement ou de luminosité ni des vues nouvelles vers le domaine depuis l'immeuble en projet. Le projet autorisé ne crée en effet aucun de ces inconvénients. Ils se limitent à souhaiter la persistance de la vue vers un ciel exempt de construction spécialement au niveau de l'orangerie.

D'une part, il ressort du dossier administratif et de pièces produites par les requérants et la partie intervenante, notamment des images du reportage télévisuel invoqué par les requérants, que la toiture du bâtiment existant, dont la reconstruction est projetée, est déjà visible à l'arrière de l'orangerie. Outre qu'il ne s'agit pas de la résidence permanente du second requérant, les habitants ou visiteurs éventuels du domaine doivent donc déjà actuellement s'accommoder d'une vue sur un immeuble commercial à l'allure contemporaine. D'autre part, le cadre de vie dans lequel s'inscrit le domaine se situe dans un contexte déjà urbanisé, le long d'une voirie dont les requérants relèvent une densité importante de la circulation.

Par ailleurs, l'immeuble autorisé n'est pas de grande ampleur ni d'une hauteur imposante, puisqu'il s'agit d'une hauteur minimale de 6,80 mètres tandis que la hauteur maximale, qui est éloignée du mur d'enceinte du domaine de 41 mètres, s'élève à 8 mètres. Séparé du domaine par une voirie communale existante (le « chemin Vivier Roland »), il n'est pas implanté sur la limite

mitoyenne et n'est pas proche de l'habitation, le château se situant à plus de 100 mètres du projet.

La seule circonstance que le projet s'inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager qui n'empêche cependant pas une construction ne suffit pas en soi à considérer que la vue d'une construction autorisée est d'une gravité suffisante pour justifier une éventuelle suspension.

17. Sur les objections émises par les requérants à propos du projet, l'acte attaqué indique notamment ce qui suit :

« Considérant que la partie requérante [fait] état des conséquences importantes du projet sur le domaine du Château du Viviers ainsi que sur l'esthétisme de nombreuses parties le constituant, telle que l'orangerie;

Considérant que la hauteur maximale de la façade du projet s'élèvera à 8 m; que ladite façade sera située à 41 m du mur d'enceinte du domaine du Viviers; que le Château se situe à plus de 100 m du projet;

Considérant que les équipements techniques seront cachés par des arbres à haute tige présents à l'intérieur du domaine du Viviers; que ces arbres permettront également de cacher le nouveau magasin de la vue du Château du Viviers, à l'exception de l'Orangerie;

Considérant le document de la Société LIDL déterminant l'impact de la nouvelle construction sur le champ de vision du Château communiqué à la Commission de recours en date du 09 juin 2020; que ce dernier démontre bien l'impact minime du projet sur le visuel du Domaine du Viviers Roland;

Considérant ce qui précède, l'impact visuel du projet semble porter peu de préjudice esthétique au domaine du Viviers ainsi qu'à son Château ».

Les arguments avancés en termes de requête ne suffisent pas à remettre en cause de telles considérations. Ils ne démontrent pas à suffisance, *in concreto*, l'existence d'inconvénients d'une gravité telle qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Il en résulte que, dans les circonstances de l'espèce, l'existence d'une situation d'urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation n'est pas établie.

VIII. Conclusions

18. 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 la société de droit allemand Lidl Belgium GmbH & Co. KG 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 28 janvier 2021 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux