

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.146 du 27 août 1999

A.86.192/XIII-1277

En cause : **la Société Anonyme PRIMOGLASS,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. la Commune de Sprimont, représentée
par son Collège des Bourgmestre et
Echevins.

2. la Région Wallonne, représentée
par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société Anonyme Carrelages
Archambeau,**

ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 août 1999 par la Société Anonyme Primoglass, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à la S.A. ARCHAMBEAU par la commune de Sprimont pour la construction d'une «salle d'exposition et d'un atelier de façonnage de pierre» dans le zoning de Damré à Sprimont;

Vu la requête en annulation introduite le 24 août 1999 par la même requérante;

Vu l'ordonnance du 23 août 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 26 août 1999 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me CRAPPE, loco Me BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Claude ANCIEN, député-bourgmestre, comparaissant pour la première partie adverse, Me DEPRE, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me HENRY, avocat, ainsi que M. ARCHAMBEAU, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

La s.a. SPRIMOGLASS, dont l'activité consiste en la production et le montage de vitrages spéciaux, est installée dans le zoning de Damré à Sprimont, inscrit en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par arrêté royal du 20 novembre 1981. Elle est située à proximité d'un échangeur entre l'autoroute Liège-Neufchâteau et la route Sprimont-Louveigné, à peine plus haut que l'autoroute et dominant la route. Son bâtiment est composé de plusieurs volumes faits de hangars d'une architecture peu originale, mais à la liaison desquels sont implantées des constructions de prestige

faites de l'imbrication de volumes polygonaux entièrement couverts de verre réfléchissant bleu, et destinées, selon les termes de la requête, à «donner à ses installations une image, brillante et audacieuse, de la technologie de ses produits».

Le terrain voisin, situé en partie à front de la route et en partie le long de la bretelle d'accès à l'autoroute a été acquis par Thierry ARCHAMBEAU, administrateur de l'intervenante. Le 30 juillet 1998, la s.a. CARRELAGES ARCHAMBEAU introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une salle d'exposition et d'un atelier de façonnage de pierres sur ce terrain. Le 20 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Sprimont émet un avis favorable à condition que les avis émis par les services techniques soient respectés.

Le 2 septembre 1998, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable aux motifs que «le dossier en cause ne précise pas suffisamment le système prévu pour l'évacuation et l'épuration des eaux» et que «une étude détaillée du système d'évacuation des eaux avec calcul des débits doit être réalisée».

De nouveaux documents relatifs à l'évacuation des eaux usées ayant été déposés dans le courant du mois de septembre, le fonctionnaire délégué émet le 25 novembre 1998 un avis défavorable motivé comme suit:

« Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes:
– le projet ne respecte pas le site. En son article 6, le schéma directeur demande d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions au site;
– les bâtiments devraient être implantés plus près du terrain naturel afin de réduire les remblais trop importants. Une différence de niveau entre les bureaux et les hangars devrait dès lors être prévue.»

Dans les semaines qui suivent, l'architecte de l'intervenante négocie avec l'administration de l'urba-

nisme et projette un nouveau profilage reprenant la surface complète du terrain depuis le bâtiment à construire jusqu'aux limites de propriété afin d'intégrer au mieux la nouvelle morphologie du terrain dans le site en contrebas de la bretelle donnant accès à l'autoroute Neufchâteau-Liège; un plan d'eau et des plantations sont également prévus sur le terrain réaménagé. Sur base des plans ainsi modifiés, le collège des bourgmestre et échevins adresse un nouvel avis favorable. Le 7 avril 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel motivé comme suit:

« – vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;
– vu le plan d'aménagement des abords modifié en fonction de mes remarques en date du 29.12.98, les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural. Toutes les plantations prévues au plan seront réalisées dans l'année de l'achèvement du gros-oeuvre».

Le 13 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Sprimont délivre à la s.a. CARRELAGES ARCHAMBEAU le permis d'urbanisme tendant à la construction d'une salle d'exposition et d'un atelier de façonnage de pierres sur les parcelles précitées. C'est l'acte attaqué.

Considérant que la s.a. ARCHAMBEAU demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la requérante expose comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable que risque, selon elle, de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué:

« La société requérante a choisi une implantation stratégique dans un environnement de qualité et a aménagé son siège d'exploitation de manière à donner au public et au client potentiel une "image de marque", traduisant esthétique, qualité, lisibilité et respect de la configuration naturelle. Elle a consenti d'importants investissements afin que cette image particulièrement séduisante soit perçue notamment de la route nationale et de l'autoroute.

Cette image, perceptible de l'extérieur, notamment de l'autoroute, constitue un atout majeur susceptible de séduire la clientèle de la requérante.

La construction autorisée par le permis litigieux, surélevée sur un "balcon artificiel" de remblais, va totalement occulter les façades contemporaines du bâtiment de la requérante et lui faire perdre son effet d'annonce.

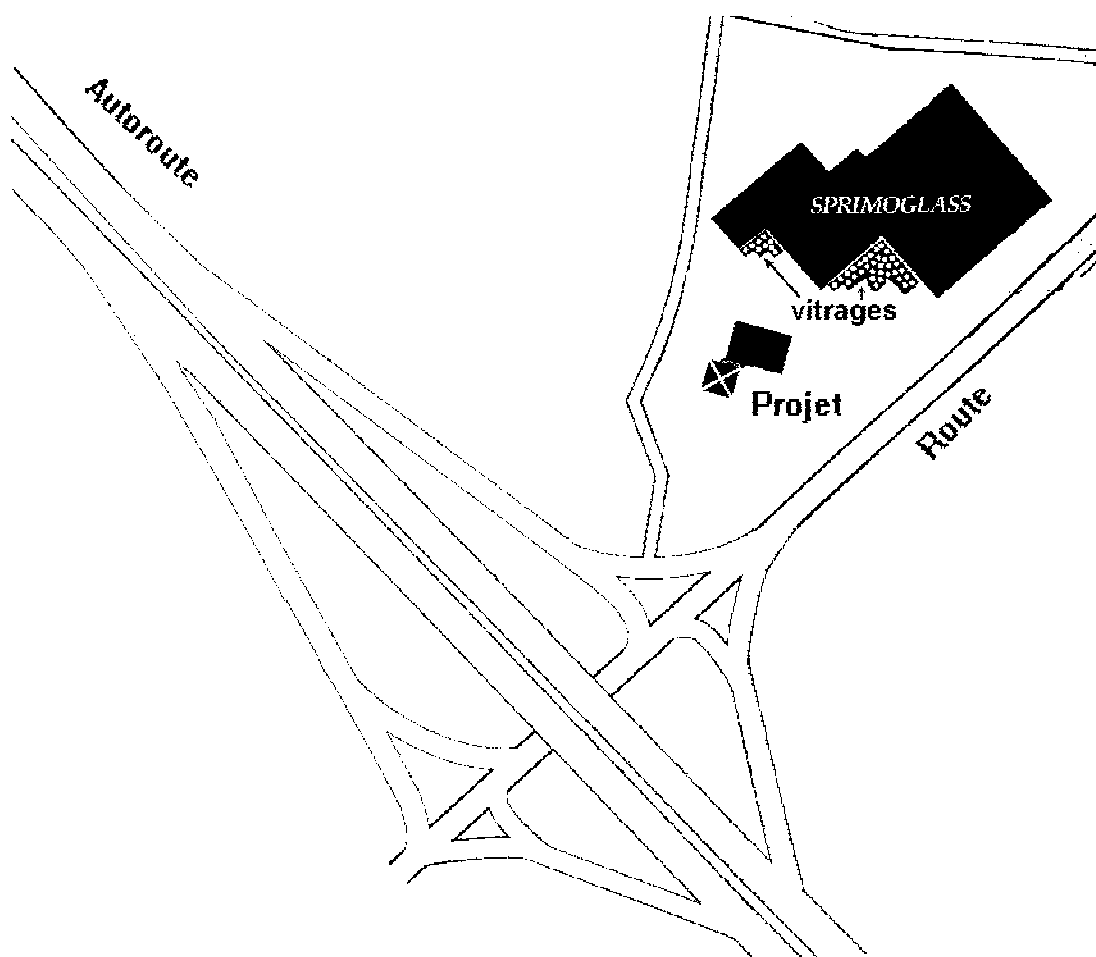
De même que la perte de vue particulièrement attrayante dont bénéficie une propriété sur un espace naturel ou sur un monument peut constituer un préjudice grave, vice versa, la perte d'une vue vers une propriété peut également constituer, pour le propriétaire, un préjudice extrêmement grave, lorsque le propriétaire utilise l'image de cette propriété pour asseoir ou conforter sa notoriété et sa crédibilité.

En l'occurrence, au-delà d'un préjudice purement financier, c'est donc l'atteinte à l'image de la requérante et au message qu'elle entend exposer au public qui constitue le risque de préjudice grave pour la requérante.»

Considérant que la requérante produit à l'audience deux planches intitulées «schémas des zones occultées» destinées à illustrer l'importance de l'écran que constituerait la construction projetée par l'intervenante; qu'il apparaît toutefois que ces documents contiennent des erreurs évidentes; que sur le schéma en plan, le bâtiment de la requérante n'a pas la même configuration que sur les photos annexées à la requête; que sur la vue en coupe, le toit qui doit surmonter le hall d'exposition de l'intervenante est dissymétrique alors que les plans figurent une pyramide carrée régulière; que l'intervenante relève d'autres inexactitudes moins apparentes, à savoir que l'altitude du bâtiment de SPRIMOGLASS est sous-évaluée de 25 centimètres, tandis que celle du bâtiment d'ARCHAMBEAU est surévaluée de 140 cm; qu'en outre l'obstacle visuel est représenté tel qu'il apparaîtrait à un observateur situé au raz du sol au point le plus bas de la route;

Considérant que les documents graphiques figurant au dossier indiquent que la construction projetée sera implantée, il est vrai sur des remblais, mais formant une sorte de terrasse située 6.25 m plus bas que celle où le bâtiment SPRIMOGLASS est implanté; que sur les documents

produits par l'intervenante, cette différence est de 7.25 m; que le bâtiment projeté se compose de deux volumes, l'un (le hangar-atelier) étant à toit plat et d'une hauteur de 6 mètres, l'autre (la salle d'exposition) étant de forme carrée et surmonté d'un toit pyramidal à quatre versants, d'une hauteur sous corniche de 5.30 m, et dont le sommet est à 11.5 m; que ces bâtiments sont implantés comme suit:



qu'en raison de la disposition des lieux, le bâtiment projeté ne pourrait gêner la perception visuelle des parties «de prestige» de l'immeuble de la requérante, parties situées dans les angles concaves au sud de celui-ci, pour les usagers de l'autoroute, dont l'assiette est légèrement plus basse que celle de ce bâtiment, que pendant le bref instant où, sur le travers des véhicules, la pointe du toit défilera devant elles; que pour les usagers de la route et pour ceux qui, venant du sud, quittent l'autoroute à l'échangeur, les mêmes parties de l'immeuble de la requérante ne seront pratiquement pas masquées; que le seul endroit d'où ces parties seront cachées est la bretelle d'accès à l'autoroute en direction du nord, mais le bâtiment de la requérante se trouve alors sur l'arrière du travers du véhicule, dans une direction où bien peu de gens sont enclins à regarder;

Considérant qu'à supposer que la perte de visibilité d'un bâtiment puisse en certains cas constituer un dommage grave, cette perte serait en l'espèce minime, de sorte que le dommage allégué ne peut être considéré comme grave; qu'en outre, sa cause première ne réside pas dans la construction litigieuse, mais dans la localisation en zone d'activité économique mixte du terrain où elle va s'ériger, zone qui a normalement vocation à être couverte de constructions du genre de celles qu'autorise le permis attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Carrelages Archambeau dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le vingt-sept août 1900 nonante-neuf par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} VANDERPERE,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. VANDERPERE.

M. LEROY