

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 126.487 du 16 décembre 2003

A.75.070/XIII-227

En cause : **HOSCH** Marguerite,
rue Charles Magnette 9
6760 Virton,

contre :

1. **la Ville de Virton,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Requérante en intervention :

**la Société anonyme CAISSE GENERALE
D'EPARGNE ET DE RETRAITE - BANQUE,**
actuellement **la Société anonyme FORTIS BANQUE,**
ayant élu domicile chez
Me Luc MISSON, avocat,
rue des Pitteurs 41
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 juillet 1997 par Marguerite HOSCH qui demande l'annulation du permis de bâtir que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Virton a délivré le 6 juin 1997 à la société anonyme C.G.E.R. - BANQUE en vue de la transformation d'une agence bancaire sise rue Charles Magnette, n° 7;

Vu l'arrêt n° 68.811 du 13 octobre 1997 accueillant la requête en intervention de la société anonyme CAISSE GENERALE D'EPARGNE ET DE RETRAITE - BANQUE dans la procédure en référé, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 24 novembre 1997 par la requérante;

Vu la requête introduite le 4 août 1998 par laquelle la société anonyme CAISSE GENERALE D'EPARGNE ET DE RETRAITE - BANQUE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure au fond;

Vu l'ordonnance du 25 août 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la requérante et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. BELVA, loco Me M. BARIAU, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. SCHAFFNER, loco Me L. MISSON, avocat, comparaissant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Marguerite HOSCH est propriétaire d'une maison qui est située à Virton, rue Charles Magnette, 9 et dans laquelle elle a sa résidence. A côté de cette maison, est implantée une agence bancaire, appartenant à la C.G.E.R., située au numéro 7 et cadastrée 1^{ère} division, section B, n° 214b.

2. Le 24 décembre 1996, la C.G.E.R. - Banque introduit auprès de l'administration communale de Virton une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisée à transformer l'agence sise rue Magnette, 7. La transformation consiste essentiellement en l'ajout d'une annexe à l'arrière du bâtiment. Il est accusé réception de la demande le 16 janvier 1997.

3. La demande de permis est soumise à enquête publique du 20 janvier au 3 février 1997. Au cours de cette enquête, deux réclamations sont introduites, l'une d'entre elles émanant de Marguerite HOSCH qui se plaint que la réalisation du projet la prive de lumière dans ses pièces de séjour. A été également reçue par la commune, une lettre du 30 janvier 1997 d'un des avocats de Marguerite HOSCH.

4. Le 7 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins décide d'organiser une réunion à laquelle seront conviées toutes les personnes concernées par le projet litigieux.

5. Au cours de la réunion qui a eu lieu le 21 février 1997, plusieurs solutions sont envisagées afin de résoudre le problème de vue et de lumière qui résulte, pour Marguerite HOSCH, de l'élévation du mur latéral droit du projet d'annexe.

6. Une seconde réunion est organisée le 4 mars 1997, au cours de laquelle est présentée une variante consistant, afin d'avoir égard à la réclamation de Marguerite HOSCH, à couper le coin de l'extension par un angle de 45°, à une distance de 2,20 mètres de la fenêtre du living de la réclamante. Celle-ci n'est ni présente ni représentée à cette réunion.

7. L'architecte de la C.G.E.R. dépose en conséquence des plans modificatifs reprenant cette variante.

8. En sa séance du 7 mars 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au projet modifié en fonction de la réclamation de Marguerite HOSCH.

9. Les 22 et 24 mars 1997, Marguerite HOSCH écrit au fonctionnaire délégué que le projet modifié ne lui convient pas mieux que le premier dès lors qu'il se traduira par la construction d'un mur d'une longueur de 2,50 mètres et d'une hauteur de 3 mètres, par l'installation d'un ascenseur à proximité de sa porte-fenêtre et par l'usage de la terrasse créée sur le toit de l'annexe.

10. Un plan de situation complémentaire est déposé le 12 mai 1997.

11. Le 16 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au plan complémentaire.

12. Le 23 mai 1997, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable assorti de certaines conditions.

13. Le 6 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la C.G.E.R. le permis de bâtir que celle-ci demandait en vue d'être autorisée à transformer l'agence bancaire située à Virton, rue Magnette, 7. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 4 août 1998, la société anonyme CAISSE GENERALE D'EPARGNE ET DE RETRAITE - BANQUE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Considérant que l'auditeur rapporteur a notifié la requête en annulation à la requérante en intervention, bénéficiaire du permis attaqué, par un envoi dont celle-ci a accusé réception le 16 décembre 1997; qu'en vertu de l'article 21bis, § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, en vigueur à l'époque, elle disposait d'un délai de soixante jours à compter de la notification de la requête en annulation pour introduire une demande en intervention dans la procédure au fond; que la requête en intervention envoyée le 4 août 1998 est tardive et, partant, irrecevable;

Considérant que la requérante, en son mémoire en réplique, s'est désistée des premier, quatrième et cinquième moyens de la requête;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des formes prescrites à peine de nullité ou substantielles, excès ou détournement de pouvoir en ce que la demande de permis de bâtir est entachée d'erreurs et de lacunes; qu'en une première branche, elle fait valoir que le plan d'implantation présente la façade arrière de l'immeuble litigieux comme si elle était orientée au nord alors qu'elle l'est au sud-ouest; qu'en une deuxième branche, elle soutient que le libellé de la demande est inexact parce qu'il est question de "transformation de l'agence bancaire" alors qu'il ne s'agit pas de transformation mais de travaux d'extension modifiant de façon appréciable les volumes et constituant donc une construction nouvelle et non une simple transformation; qu'en une troisième branche, elle affirme que, s'agissant d'une construction, le plan d'implantation doit indiquer les courbes de niveau conformément aux articles 203 à 206 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa);

Considérant qu'il n'est pas contesté que le plan d'orientation accompagnant la demande de permis est erroné en ce qui concerne l'indication de l'orientation des lieux puisqu'il indique que les façades arrière sont orientées au nord alors qu'en réalité, elles le sont au sud-ouest; que cette erreur est en règle importante dès lors que le plan d'implantation est, à l'instar du plan de situation, un élément essentiel de l'appréciation de la demande et dès lors que la principale objection élevée à l'encontre du projet litigieux concernait un problème d'ensoleillement;

Considérant qu'en l'espèce, le plan de situation permet cependant de déterminer l'orientation exacte des bâtiments concernés; que dans la réclamation qu'elle a déposée au cours de l'enquête publique, la requérante a elle-même eu l'occasion de préciser que son living était orienté au sud-ouest et que sa cuisine était située plein sud; que la première partie adverse a consacré une étude approfondie aux problèmes de luminosité et d'ensoleillement dénoncés par la requérante et qu'elle a organisé deux réunions de concertation afin de tenter de trouver une solution à ces problèmes; que la requérante fut présente lors de la première de ces deux réunions; que, dans ces conditions, l'erreur d'orientation entachant le plan d'implantation n'a pas été de nature à induire en erreur les parties adverses ni à les empêcher d'acquérir une connaissance suffisante des faits de la cause; que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant qu'au sens de l'article 41, § 1^{er}, 1^o, du CWATUPa, il y a lieu d'entendre par "apporter des transformations à un bâtiment existant", la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'architecture ou l'emploi d'autres matériaux;

Considérant que le permis attaqué autorise l'agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment existant sans démolition de celui-ci mais avec adjonction d'une nouvelle annexe destinée à abriter les services d'une agence bancaire; que l'annexe en projet prolonge le bâtiment existant avec lequel elle est destinée à former un ensemble unique; que le permis attaqué n'est dès lors entaché d'aucune erreur en tant qu'il autorise des travaux qualifiés de "transformation d'une agence bancaire"; qu'il est sans importance que les travaux se traduisent par une augmentation de volume du bâtiment initial; que le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche;

Considérant qu'en son mémoire en réplique, la requérante se désiste de la troisième branche du moyen;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen, faisant valoir en une première branche que le permis attaqué n'indique pas les motifs pour lesquels la construction de l'annexe dans une zone de cours et jardins a été considérée comme étant conforme au bon aménagement des lieux; qu'elle invoque en une deuxième branche l'article 313 du CWATUPa qui, selon elle, contiendrait une règle générale relative au bon aménagement du territoire qui dispose qu'à l'intérieur d'une zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée; qu'elle soutient enfin en une troisième branche que l'installation litigieuse étant située en zone d'habitat, elle doit être compatible avec le voisinage immédiat conformément à l'article 170 du CWATUPa, ce qui ne serait pas établi en l'espèce;

Considérant que le permis de bâtir attaqué est notamment motivé par la prise en considération "du contexte présentant des annexes nettement supérieures à la demande sur les parcelles voisines cadastrées 211d et 212g et une annexe de profondeur similaire sur la parcelle cadastrée 213b (propriété de Madame HOSCH)"; que, ce faisant, il indique les raisons pour lesquelles la transformation litigieuse est conforme au bon aménagement des lieux, en l'occurrence la présence, sur les parcelles voisines, d'annexes débordant dans la zone de cours et jardins; que la requérante ne précise pas en quoi ce motif serait, selon elle, entaché d'une erreur matérielle ou d'une erreur manifeste d'appréciation; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que l'article 313 du CWATUPa qui interdit d'édifier une construction nouvelle à l'intérieur de la zone de cours et jardins n'est applicable que dans les zones protégées de certaines communes; que la requérante n'établit ni même n'affirme que les parcelles en cause feraient partie d'une telle zone protégée ; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que l'article 170.1.0 du CWATUPa dispose comme suit :

- " Les zones d'habitat sont les zones destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles.

Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat";

Considérant qu'en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage immédiat, la première partie adverse a imposé au demandeur de permis une modification du projet afin de limiter les inconvénients que la transformation litigieuse risquait d'entraîner pour la requérante en termes de diminution de luminosité et d'ensoleillement; que la circonstance que ces modifications n'ont pas pour effet de supprimer tous les inconvénients que le projet présente pour la requérante, ne signifie pas nécessairement que ce projet ne serait pas compatible avec le voisinage immédiat au sens de l'article 170 du CWATUPa, d'autant plus que les mêmes inconvénients pourraient résulter pour la requérante de la construction d'une annexe à des fins d'habitation, comme celle qu'elle a elle-même construite à l'arrière de son immeuble; qu'en sa troisième branche le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en son mémoire en réplique, la requérante dénonce la violation d'une servitude de vue ou de prospect acquise par la prescription trentenaire; que si dans sa requête introductive elle faisait mention de ladite servitude, elle n'en tirait alors aucune conclusion; que, dès lors, le moyen formulé dans le mémoire en réplique est nouveau; que, n'étant pris de la violation d'aucune règle d'ordre public, il est irrecevable;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme CAISSE GENERALE D'EPARGNE ET DE RETRAITE - BANQUE, actuellement la société anonyme FORTIS BANQUE, est rejetée.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à la charge de la requérante à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la société anonyme FORTIS BANQUE à concurrence de 247,90 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize décembre deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.