

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.510 du 17 mai 2013

A. 197.562/Vbis-99

En cause : 1. **DUTILLEUX** Philippe,
 2. **DETRY** Marie-Paule,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Luc MISSON et
 Aurélie KETTELS, avocats,
 rue de Pitteurs 41
 4020 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue de Nieuwenhove 14A
 1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, CHAMBRE Vbis,

Vu la requête introduite le 30 août 2010 par les époux DUTILLEUX Philippe et DETRY Marie-Paule qui demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 28 juin 2010 leur refusant la régularisation et le permis d'urbanisme pour la transformation et l'extension de leur maison d'habitation sise à Saint-Vith, Rodt 211;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 11 février 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 mars 2013 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Aurélie KETTELS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Gabriele WEISGERBER, loco P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 septembre 1989, un pro justitia est dressé à charge de Philippe DUTILLEUX pour avoir exécuté, sans permis d'urbanisme préalable, des travaux de transformation en vue du rehaussement du toit et de l'extension d'une pièce vers l'extérieur d'une maison d'habitation sise à Saint-Vith/Rodt, au lieu-dit Schlommefurt, cadastrée section G, n° 16d.

2. Marie-Paule DETRY, épouse de Philippe DUTILLEUX, acquière ce bien immobilier des consorts STIBERT-TIELEMANS par acte notarié du 20 octobre 1989.

3. Le 12 février 1990, le collège communal de la commune de la ville de Saint-Vith refuse le permis sollicité par les consorts DUTILLEUX pour la régularisation de l'extension de la maison d'habitation.

4. Le 8 juillet 2009, les consorts DUTILLEUX introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Saint-Vith pour la "transformation d'une habitation existante".

Le bien est situé en zone forestière au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith du 19 novembre 1979, et en bordure d'une forêt domaniale sous régime forestier.

La demande de permis est accompagnée d'une demande de plusieurs dérogations précisant notamment que le projet s'écarte, sur certains points, "des constructions traditionnelles".

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne que les travaux portent sur l'agrandissement du salon sur la buanderie et la création de

baies de fenêtres, l'augmentation de la hauteur sous plafond de la salle de bain grâce à la réalisation d'une toiture plate et la création de baies de fenêtres, le remplacement de la toiture du jardin d'hiver, le remplacement du revêtement du sol de la terrasse et le placement d'un bardage en bois sur l'ensemble de l'habitation.

5. Une enquête publique est organisée par la ville de Saint-Vith du 3 au 18 novembre 2009. Elle ne suscite aucune réclamation.

L'avis d'enquête publique précise que la demande déroge aux prescriptions du plan de secteur et du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et que les dérogations se rapportent "à l'implantation du projet en zone forestière, l'implantation à moins de 100 m de la lisière de la forêt, la surface des volumes secondaires supérieure à 50 % de la surface du volume principal, les débordements de toiture supérieurs à 30 cm ou 50 cm, les pentes de toiture des différents volumes, la toiture à un versant et la toiture plate, la pente non continue du versant de la toiture, les baies à dominante horizontale, les baies de forme trapézoïdale et le manque de décalage de 1m du volume secondaire par rapport au volume principale".

6. Le 24 novembre 2009, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de Saint-Vith émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 26 novembre 2009, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) du Service public de Wallonie (S.P.W.) émet un avis favorable sur la demande.

8. Le 8 décembre 2009, le collège communal décide d'émettre un avis préalable favorable sur la demande et de proposer les dérogations sollicitées.

9. Le 18 janvier 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis, relevant qu'il n'existe aucun permis d'urbanisme, seulement un refus de 1990 pour le bâtiment existant à cet endroit et que l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), n'est dès lors pas applicable.

Il n'accorde en conséquence pas les dérogations au plan de secteur sollicitées et propose la remise de la situation dans son état initial, "c'est-à-dire que le bâtiment ainsi que toutes les installations (électricité, eau, dalles de sol, etc.) doivent être démolies et que le terrain doit retrouver son état initial", ces travaux devant être réalisés dans les douze mois de la délivrance de la décision.

10. Le 26 janvier 2010, le collège communal de Saint-Vith refuse le permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 4 mars 2010, les requérants adressent un recours au Gouvernement wallon, réceptionné le 8 mars 2010.

12. Le 30 mars 2010, les requérants transmettent au ministre une note explicative.

13. Le 19 avril 2010, ils transmettent au ministre un complément de dossier.

14. Par un courrier du 19 avril 2010, le fonctionnaire délégué expose au ministre la raison pour laquelle il n'a pas pu appliquer l'article 111 du CWATUP.

15. Le 21 avril 2010, l'administration du cadastre fait savoir à Philippe DUTILLEUX que le bâtiment sis à Rodt, 211, cadastré section G, n° 16M2 était cadastré en 1964 en nature de ruine.

16. Le 21 avril 2010, la commission d'avis sur les recours émet l'avis défavorable suivant :

" [...]

Compte tenu de ce que, selon le document transmis par l'administration, l'objet de la demande s'implante en zone forestière au plan de secteur et qu'il n'est pas conforme à la destination générale de la zone; que le bien est situé en bordure de forêt domaniale sous régime forestier et en zone inondable [aléa d'inondation risque faible].

Compte tenu de ce que, selon ce même document, les bien est concerné par un schéma de structure communal ainsi que par un règlement communal d'urbanisme; que la DGO4 fait remarquer que, selon la commune, le projet déroge aux prescriptions dudit règlement (implantation à moins de 100 m du bord de la forêt, surface des volumes secondaires supérieure à 50 % de la surface du volume principal, dépassement de toiture des divers volumes, toiture en appentis et toiture plate, pente de toiture qui n'est pas continue, ouverture à dominante horizontale, ouverture de forme trapézoïdale, recul marquant de 1 m du volume secondaire par rapport au volume principal);

Compte tenu de ce que l'administration souligne enfin qu'il n'existe aucun permis pour l'habitation existante, seulement un refus de 1990;

Compte tenu de ce que l'article 111 du CWATUP prévoit que «[...]»; que l'article 114 du même code prévoit que le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut accorder à titre exceptionnel des dérogations;

Compte tenu de ce que l'article 36 du CWATUP prévoit que «[...]»;

Compte tenu de ce qu'il résulte de l'audition du demandeur que la maison concernée est affectée à la résidence de week-end;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition et des éléments figurant au dossier que le bâtiment concerné par la demande existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'un document du cadastre produit par le demandeur et versé au dossier atteste que «le bâtiment susmentionné était cadastré en 1964 en nature de ruine. (...). Dans la matrice cadastrale est renseignée la vente d'un bien tombé en ruine. Donc, [il peut être supposé] qu'un bâtiment a existé bien avant la vente de 1964»; qu'avant 1962 aucun permis d'urbanisme n'était requis; que dès lors l'application de l'article 111 du CWATUP pourrait être envisagée;

Compte tenu de ce que, néanmoins, le plan fourni par le cadastre est lacunaire; que le contenu du dossier n'apporte pas d'élément formel attestant que l'implantation du bâtiment existant, concerné par la demande, a été effectuée sur les traces de la construction présente sur le site avant 1962; que la commission estime ne pas disposer des éléments suffisants lui permettant de se prononcer sur l'application de l'article 111 susmentionné".

17. Le 26 mai 2010, les requérants introduisent une lettre de rappel auprès du Gouvernement wallon, réceptionnée le 28 mai 2010.

18. Le 28 juin 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit (version française) :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que Monsieur et Madame DUTILLEUX-DETRY ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Saint-Vith, Rodt, 211, cadastré section G, n° 16M2, et ayant pour objet la régularisation, transformation et extension d'une habitation (seconde résidence);

Considérant qu'en date du 26 janvier 2010, le collège communal de la ville de Saint-Vith a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par le demandeur le 4 février 2010;

Considérant que Maître MISSON, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 4 mars 2010, réceptionnée le 8 mars 2010; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 21 avril 2010;

Considérant que cette commission a transmis, en date du 30 avril 2010, un avis défavorable [voir annexe];

Considérant que Maître MISSON a introduit une lettre de rappel en date du 27 mai 2010 réceptionnée le 28 mai 2010;

Considérant que le bien est situé en zone forestière au plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith, adopté par arrêté royal en date du 19 novembre 1979 (M.B. 15 avril 1980), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité que ce bien était également repris en zone forestière au projet de plan de secteur adopté provisoirement par arrêté ministériel le 11 juillet 1975 (M.B. 13 septembre 1975); qu'enfin, ce bien est soumis à l'aléa d'inondation au plan PLUIES, Plan de Lutte contre les inondations et leurs Effets sur les Sinistrés (aléa faible);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien depuis le 12 juillet et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code, que le bien est situé en unité urbanistique n° 8 audit règlement;

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

Considérant que la présente demande vise la régularisation de l'habitation existante, ainsi que sa transformation;

Considérant en effet que toute construction sur le bien en cause est soumise à permis depuis l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (M.B. 12 avril 1962) et que l'habitation à transformer n'a pas fait l'objet d'un tel permis;

Considérant que les informations émanant du cadastre ont une finalité fiscale et qu'elles n'apportent aucun élément permettant de démontrer l'existence d'un permis couvrant les travaux réalisés; que, toutefois, les éléments rapportés par l'administration du cadastre composent un faisceau de preuves quant à l'époque de réalisation des travaux incriminés, faisceau qui doit être examiné au regard des autres éléments déposés au dossier;

Considérant qu'il ressort des documents du cadastre déposés au dossier qu'une construction en ruine (superficie 62 m²) est répertoriée sur ce bien depuis 1964; qu'une seconde fiche descriptive fournie par le conseil des demandeurs est inexploitable;

Considérant qu'en 1977, à l'occasion de la vente du bien, il fut précisé par le notaire que «Sur ce terrain se trouve un bâtiment d'habitation que l'acquéreur désire rendre habitable, le reste du terrain servira de jardin et de parc» (courrier du 5 avril 1977 adressé au collège communal). «Il s'agit de transformation d'un bâtiment existant et de l'amélioration importante de son aspect : recouvrement des blocs de béton par des pierres du pays et du bois et remplacement par des ardoises naturelles des tôles ondulées en éternit» (courrier du 9 juin 1977 adressé au fonctionnaire délégué); que, dans le cadre de cette vente, l'avis du fonctionnaire délégué précise notamment qu'«une visite des lieux ayant permis de constater que la parcelle considérée comportait un bâtiment existant, en conséquence cette construction peut donc être aménagée et servir d'habitation»;

Considérant le procès verbal dressé le 29 septembre 1989 et constatant la réalisation de travaux de transformation d'une habitation sans autorisation préalable (travaux décrits comme suit : rehaussement du toit et extension d'une pièce vers l'extérieur);

Considérant qu'un courrier du collège communal daté du 6 décembre 1989 souligne notamment «qu'il n'existe pas de permis de bâtir pour la construction déjà existante»; que le collège a précisé, en date du 11 janvier 1990, que «la date approximative de la première construction serait, de source officielle, ± 1970»;

Considérant la décision du 12 février 1990 du collège communal refusant le permis d'urbanisme sollicité pour la régularisation de l'extension d'une maison d'habitation;

Considérant que, conformément à l'article 2, § 2 de la loi du 29 mars 1962 telle que modifiée par la loi du 22 décembre 1970, le projet de plan de secteur adopté provisoirement par arrêté ministériel revêt la même force obligatoire et la même valeur réglementaire que le plan de secteur; que la destination générale de la zone forestière est définie par l'article 12 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plan de secteur et des plans de secteur; que cette disposition précise notamment que «Les zones forestières sont les zones boisées ou à boiser destinées à l'exploitation. Elles peuvent comporter des constructions indispensables à l'exploitation et à la surveillance des bois ainsi que les refuges de chasse et de pêche, à la condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire. (...)»; que l'article 21 de cet arrêté prévoit, toutefois, une dérogation pour les «travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant»; que, néanmoins, cette règle de 20 % a été supprimée en 1979;

Considérant que l'article 36 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009, stipule que :

« La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploitation et à la première transformation du bois, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche. Les unités de valorisation énergétiques de la biomasse issue principalement des résidus d'exploitation forestière et de la première transformation du bois y sont admises en tant qu'activité accessoire à l'activité forestière»;

Considérant que l'article 111 de ce même Code précise notamment que :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. (...)

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit (...) doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage»;

Considérant qu'il n'est pas démontré de manière certaine que la construction d'origine soit antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962; que les documents déposés au dossier montrent qu'une construction existait vraisemblablement sur le bien avant l'entrée en vigueur du projet de plan de secteur adopté provisoirement par arrêté ministériel le 11 juillet 1975; qu'il est

vraisemblable aussi que si un permis avait été sollicité en 1977 par M. STIBERT, le principe de la transformation du bâtiment aurait été admis;

Considérant néanmoins que l'habitation faisait $\pm 121 \text{ m}^2$ au sol lors de la première demande de permis (1990), alors qu'elle est reprise pour une contenance de 69 m^2 dans l'acte de 1989 et dans le courrier du notaire de 1977, ce qui correspond plus ou moins au volume principal;

Considérant qu'elle est constituée d'un ensemble de volume de gabarits et matériaux divers accolés les uns aux autres; que l'ensemble bâti manque totalement d'unité et de cohérence et s'écarte de la simplicité des habitations voisines;

Considérant dès lors qu'il est peu probable que le permis eut été octroyé à l'époque pour l'habitation telle que réalisée avant la transformation, objet du procès-verbal et que cette transformation complique encore la volumétrie du bâtiment;

Considérant dès lors qu'il est sans intérêt de confronter la nouvelle extension demandée au règlement communal d'urbanisme;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal est défavorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11° du Code; qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que le service et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (consultation sollicitée par le Collège communal); que son avis du 24 novembre 2009 est favorable;
- Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, direction de la Nature et des Forêts : (bien sis en zone forestière au plan de secteur); que son avis daté du 26 novembre 2009 est favorable;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur DUTILLEUX est refusé.

[...]".

19. Cette décision est notifiée le même jour aux consorts DUTILLEUX-DETRY qui précisent, sans être contestés quant à ce, l'avoir réceptionnée le 30 juin 2010;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motifs légalement admissibles, adéquats et pertinents et de la violation de l'article 111 du CWATUP; qu'ils relèvent que l'acte attaqué considère que "si un permis avait été sollicité en 1977 par Monsieur STIBERT, le

principe de la transformation aurait été admis", ce qui signifie, selon eux, que le mécanisme de l'article 111 du CWATUP est applicable au bâtiment concerné et qu'en conséquence, une dérogation aurait pu être admise pour sa transformation; que, selon eux, la partie adverse n'a donc pu préciser cet élément sans considérer que la dérogation était à tout le moins possible, les conditions de cette disposition étant remplies; qu'ils en concluent qu'il lui appartenait dès lors d'apprécier si le bâtiment tel que transformé respectait, structurait ou recomposait les lignes de force du paysage, comme le prévoit le second alinéa de l'article 111 du CWATUP; qu'à leur estime, en l'espèce, l'acte attaqué ne fait ressortir aucune motivation conforme à cette disposition;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir que la motivation de l'acte attaqué doit être appréciée selon les motifs énoncés dans celui-ci; que, selon eux, il n'est donc pas question ici d'interpréter l'acte attaqué a posteriori moyennant de nouveaux arguments et qu'ils ont compris le motif considéré de la façon la plus simple, à savoir qu'en 1977, l'application du mécanisme de l'article 111 du CWATUP, selon le ministre, aurait pu être admis; qu'ils soutiennent que cela veut par conséquent obligatoirement dire qu'un bâtiment préexistait à l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou à tout le moins, que le ministre retient cette hypothèse, qu'il n'y avait dès lors pas lieu d'aboutir à une autre conclusion quant à la demande de permis et que l'acte attaqué n'appréciant pas si le bâtiment tel que transformé respectait, structurait ou recomposait les lignes de force du paysage, comme le prévoit le second alinéa de l'article 111 du CWATUP, le second moyen est fondé;

Considérant que les parties requérantes ont soutenu tout au long de la procédure administrative qu'elles ne demandaient pas la régularisation du bâtiment à agrandir car, selon elles, il est "régulier"; qu'ainsi, dans leur recours au ministre, elles écrivent ce qui suit :

" • Les requérants ont acquis l'immeuble concerné par acte notarié du 20 octobre 1989.

Comme précisé dans cet acte de vente, la maison d'habitation faisant notamment l'objet de la vente respectait l'ensemble des prescriptions urbanistiques alors en vigueur.

L'administration a donc confirmé la légalité de cette maison d'habitation en 1977.

Le plan de secteur de Saint-Vith - Malmedy a été adopté par arrêt royal du 19 novembre 1979.

La maison d'habitation en cause existait donc légalement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur.

• Par demande dont il fut accusé réception en date du 26 octobre 2009 - introduite en français comme autorisé par la législation sur l'emploi des langues -, les

requérants ont sollicité la régularisation de certains travaux effectués sur ce bâtiment, ainsi qu'une autorisation pour la réalisation future d'autres travaux.

[...]

• L'article 111 du CWATUP dispose :

[...]

La notion de «bâtiments existants» contenue par cette disposition correspond à des bâtiments qui ont été établis conformément aux dispositions en vigueur au moment où ils ont été construits.

• En l'espèce, la demande de permis déposée par les requérants présentait une double nature :

- régularisation de certains travaux de transformation d'ores et déjà effectués (mises en place de fenêtres notamment, etc.), lesquels n'avaient pas modifié la surface au sol du bâtiment;

- autorisation préalable de réaliser d'autres transformations et extensions plus importantes.

Cette demande n'avait nullement pour objet de solliciter la régularisation de l'ensemble du bâtiment, contrairement à ce que précise Madame le Fonctionnaire délégué en page 3 de son avis, élément repris pourtant comme tel par le Collège communal en seconde page de sa décision.

En effet, les requérants n'avaient aucune intention et surtout aucun intérêt de solliciter la régularisation de la maison d'habitation en tant que telle puisque cette bâtisse était parfaitement autorisée.

Les deux décisions attaquées se fondent donc, sur ce point, sur une motivation totalement erronée";

Considérant que le procès-verbal du constat dressé le 15 juin 2010 par l'huissier de justice D. RAUW à la demande de la requérante Marie-Paule DETRY relate les déclarations de celle-ci dans les termes suivants :

" [...]

Attendu que la partie requérante a acheté le terrain et la maison d'habitation en 1990 d'un certain sieur STIBERT;

Que celui-ci a acheté la maison en 1977, l'acte d'achat recopie les termes d'un document rédigé par le fonctionnaire délégué du Ministère de travaux publics qui autorise M. STIBERT à aménager et à habiter le bâtiment;

Attendu que l'acte de vente de 1990 reproduit l'autorisation d'habiter donnée à M. STIBERT;

Attendu que selon le plan de secteur, toute la zone est définie comme forestière;

Que selon la partie requérante, entre 1850 et 1875, une maison d'habitation aurait été construite sur le terrain, maison qui serait tombée en ruine par la suite;

Attendu que les propriétaires de ce terrain auraient vendu le terrain comportant une cour (selon l'acte de vente) à Monsieur JAMAR qui y aurait construit une écurie sans autorisation en 1964;

Ensuite, Monsieur JAMAR aurait vendu le tout à Monsieur STIBERT en 1977 qui aurait construit la maison d'habitation sur les ruines de l'écurie;

[...]"

Considérant que ces déclarations sont à mettre en relation avec la réponse du 14 juin 1977 du fonctionnaire délégué au notaire :

" Comme suite à votre lettre du 5 avril 1977, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la parcelle en cause est localisée en zone boisée et accessible uniquement par un sentier.

Les zones boisées ne peuvent comporter que des constructions indispensables à l'exploitation et à la surveillance des bois ainsi que des refuges de chasse et de pêche.

Cependant, une visite des lieux ayant permis de constater que la parcelle considérée comportait un bâtiment existant, en conséquence cette construction peut donc être aménagée et servir d'habitation.

Cet avis est d'autant plus favorable que l'acquéreur est un exploitant forestier.

Je formule dès lors, un avis favorable sur l'opération projetée.

Le présent avis annule et remplace celui du 26 avril 1977";

que la lettre précitée du fonctionnaire délégué porte également l'indication suivante :

" Cet avis n'a qu'une valeur indicative [...]"

Considérant qu'il n'est pas contesté que la maison d'habitation qu'a fait construire Monsieur STIBERT sur le terrain qu'il a acquis en 1977, sur les ruines de l'écurie, n'a pas fait l'objet d'une demande de permis de bâtir selon l'article 44 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; qu'en effet, la lettre du 14 juin 1977 du fonctionnaire délégué n'est pas un permis de bâtir, mais seulement un avis "indicatif" et ne constitue pas une autorisation de bâtir, laquelle doit être délivrée par le collège des bourgmestre et échevins; qu'il s'ensuit que la maison d'habitation construite par Monsieur STIBERT n'a pas fait l'objet d'une autorisation de construire à l'époque de sa construction, avant le plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith du 19 novembre 1979, entré en vigueur le 30 avril 1980, soit quinze jours après sa publication au Moniteur belge du 15 avril 1980 conformément aux articles 13 et 10 de la loi précitée du 29 mars 1962; que cette maison d'habitation n'a pas davantage fait l'objet d'un permis de régularisation par la suite, la seule demande de permis la concernant est relative à la régularisation de son extension et a été refusée le 12 février 1990 par le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Vith; qu'ainsi, au moment où l'arrêté ministériel a été pris, le 28

juin 2010, la maison d'habitation faisant l'objet de la demande d'un permis d'urbanisme introduit en 2009 pour la "transformation d'une habitation existante" à savoir la régularisation de certains travaux et l'accomplissement futur d'autres, n'était pas "régulière" en ce sens qu'elle n'était pas couverte par une autorisation de construire;

Considérant qu'il ressort expressément du recours auprès du ministre que les requérants ne voulaient aucunement demander une régularisation de la maison d'habitation construite par Monsieur STIBERT en 1977, estimant à tort qu'elle avait été autorisée à l'époque par le fonctionnaire délégué; que, dans ce recours, ils reprochent même au fonctionnaire délégué d'Eupen et au collège communal de Saint-Vith d'avoir considéré que leur demande de permis d'urbanisme en 2009 portait sur l'"ensemble" de la maison d'habitation;

Considérant que l'article 111 du CWATUP dispose comme suit :

- " Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

[...]

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit [...] doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

Considérant que les bâtiments "existant" dont il est question à l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUP, sont des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits; qu'en d'autres termes, cette notion ne vise pas les bâtiments existants qui auraient été implantés sans permis de bâtir ou d'urbanisme alors qu'un tel permis était requis au jour de leur construction ou encore dont l'affectation aurait été modifiée précédemment en fait sans savoir été régularisée en son temps; que l'article 111 du CWATUP ne vise que les bâtiments préexistants au plan de secteur et en situation régulière avant l'entrée en vigueur dudit plan de secteur; que de même, ne peut bénéficier de l'article 111 du CWATUP le bâtiment existant qui a été construit sous le couvert d'un permis de bâtir ou d'urbanisme mais en violation de celui-ci, sans qu'un permis de régularisation ait mis fin à la situation irrégulière; que le demandeur de permis qui sollicite l'application de l'article 111 du CWATUP doit établir que le bâtiment qu'il veut transformer existait de manière régulière avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou que ce bâtiment aurait été régularisé en son temps;

Considérant que la maison d'habitation construite par Monsieur STIBERT existait avant l'entrée en vigueur, le 30 avril 1980, du plan de secteur; qu'elle n'a à aucun moment été couverte par un permis de bâtir régulier conformément à la loi du 29 mars 1962 précitée; qu'elle n'a pas fait l'objet d'un permis de régularisation; qu'en conséquence une condition de fond pour l'application de l'article 111 du CWATUP n'est pas remplie et empêche la délivrance du permis sollicité;

Considérant que lorsque le ministre constate que, si en 1977, un permis avait été demandé - ce qui ne fut pas le cas - il est vraisemblable que le principe de la transformation du bâtiment aurait été admis, il ne se prononce pas pour autant sur la possibilité de déroger au plan de secteur;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la circonstance qu'une condition de fond fait défaut pour l'application de l'article 111 du CWATUP et que la demande de permis d'urbanisme introduite le 8 juillet 2009, sur laquelle a statué le ministre, ne porte pas sur la régularisation de l'ensemble de la maison d'habitation mais seulement sur certains travaux de transformation de celle-ci, ainsi que les requérants l'ont expressément voulu et déclaré, a pour conséquence qu'en tout état de cause, le ministre ne pourrait pas délivrer le permis faisant l'objet de la demande du 8 juillet 2009;

Considérant qu'il s'ensuit que les premier et troisième moyens, à les supposer fondés, ne pourraient amener le ministre, saisi à nouveau du recours relatif à la même demande de permis d'urbanisme du 8 juillet 2009, à délivrer le permis ainsi sollicité; qu'il n'y a en conséquence pas lieu de les examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le dix-sept mai deux mille treize par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
KREINS,	président de chambre,
VAN NIEUWENHOVE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.